



ДОРОШ О.С.

УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ ТА ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕРУХОМОСТІ

Навчальний посібник

Київ 2025



ДОРОШ О.С.

УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ ТА ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕРУХОМОСТІ

Навчальний посібник

**Київ
2025**

**УДК
П 38**

Рекомендовано до видання рішенням вченої ради Національного університету біоресурсів і природокористування України (Протокол № ___ від _____ 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 управління земельними ресурсами Національного університету біоресурсів і природокористування України, м. Київ.

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

ISBN

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

Посібник буде корисний студентам, аспірантам та викладачам вищої освіти.

**УДК
П 38**

Дорош О.С., 2025
НУБіП України

ISBN



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 і девелопмент нерухомості, Моніторингові дослідження в геодезії та землеустрої (ОС «Магістр»), Управлінські засади екологічної політики (третій освітньо-науковий рівень вищої освіти). Автор 228 наукових і навчально-методичних праць, із яких 194 наукові публікації, включно з 4 навчальними посібниками, 16 монографіями (з яких 2 одноосібні) та 34 навчально-методичними розробками, створеними у співавторстві, а також 7 свідоцтв про реєстрацію авторського права на твори, створені у співавторстві. Науковий доробок включає 20 публікацій, індексованих у провідних наукометричних базах Scopus та Web of Science

Електронна адреса dorosh_o@nubip.edu.ua

ЗМІСТ		
ПЕРЕДМОВА		8
РОЗДІЛ 1.	ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ УПРАВЛІННЯ ТА АДМІНІСТРУВАННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ	
§ 1.1	Теоретичні основи управління землекористуванням	10
	1.1.1. Сутність поняття «землекористування» і його структурно-функціональні характеристики	10
	1.1.2. Складові системи управління землекористуванням, їх характеристика	16
	1.1.3. Основні завдання та принципи управління землекористуванням в умовах сучасних викликів	25
	1.1.4. Основні функції державного управління земельними ресурсами та землекористуванням	34
§ 1.2	Розвиток адміністрування землекористування в Україні та 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, зонування, землевпорядний регламент	82
<i>Питання для обговорення та самоперевірки</i>		
РОЗДІЛ 2.	МЕХАНІЗМИ РОЗВИТКУ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ В УКРАЇНІ	
§ 2.1	Сутність і зміст адміністративно-правового та організаційного механізмів управління землекористуванням	91
	2.1.1 Сутність і зміст інструментів нормативно-правового регулювання землекористування	91
	2.1.2 Інституційне забезпечення та функціональне призначення механізмів регулювання землекористування	97
	2.1.3 Характеристика адміністративно-контрольних	102

	важелів управління у системі землекористування	
	2.1.4 Зміст та роль дозвільних процедур як інструменту регулювання землекористування	114
§ 2.2	Сутність і зміст фінансово-економічного механізму управління землекористуванням	125
	2.2.1 Сутність і зміст інструментів економічного стимулювання у сфері землекористування	125
	2.2.2 Інструменти економічного гарантування сталого землекористування	132
	2.2.3 Ринкові механізми функціонування сфери землекористування	138
	2.2.4 Кредитно-іпотечні інструменти фінансового забезпечення землекористування	146
	2.2.5 Інноваційні інструменти осучаснення системи землекористування	157
<i>Питання для обговорення та самоперевірки</i>		
РОЗДІЛ 3.	ОРГАНІЗАЦІЙНІ СТРУКТУРИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ	
§ 3.1	Система органів, що здійснюють управління землекористуванням. Сутність децентралізації.	168
	3.1.1 Система органів, що формують політику в галузі земельних відносин	168
	3.1.2 Система органів, що формують та реалізують політику в галузі земельних відносин на загальнодержавному рівні	182
	3.1.3 Система органів управління, що реалізують політику в галузі земельних відносин на регіональному рівні та місцевому рівні	193
§ 3.2	Повноваження та структура центрального органу виконавчої влади у сфері земельних відносин	218
	3.2.1 Державна служба з питань геодезії, картографії та кадастру	218
	3.2.2. Структурні підрозділи Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру	224
<i>Питання для обговорення та самоперевірки</i>		
РОЗДІЛ 4.	ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕРУХОМОСТІ У ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННІ	
§ 4.1	Сутність і зміст девелопменту нерухомості. Фінансування девелоперських проєктів	230
	4.1.1 Розвиток концепції девелопменту нерухомості, сутність поняття та зміст	230
	4.1.2 Основні категорії учасників девелоперського	232

	процесу та специфіка їх функціональних ролей у цьому процесі	
	4.1.3 Фінансування девелоперських проектів та його вплив на ефективність реалізації	240
§ 4.2	Управління ризиками в девелопменті нерухомості та стадійність здійснення ленд-девелопменту	244
	4.2.1. Управління ризиками в девелопменті нерухомості	244
	4.2.2 Стадійність та послідовність здійснення ленд-девелопменту	249
<i>Питання для обговорення та самоперевірки</i>		
Список використаної літератури		258
Додатки		284

ПЕРЕДМОВА

*«Немає бідних і багатих країн –
є погане і добре управління країною»*

Пітер Друкер

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»** має на меті забезпечити формування у здобувачів теоретичну та практичну основу для формування компетенцій, необхідних для стратегічного планування, оцінювання земельного потенціалу, реалізації забудови, організації ринку земель і нерухомості, відновлення, ренатуралізації та ревіталізації земель, що зазнали впливу антропогенних чи військових дій.

Курс займає інтегруюче місце у системі професійної підготовки землевпорядників, 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», «Землевпорядне 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 «Управління землекористуванням та девелопмент нерухомості» передбачає оволодіння здобувачами такими знаннями:

- розуміння сутності понять «землекористування», «управління землекористуванням», «девелопмент», «девелопмерська діяльність» «ленд-девелопмент»;

- формування системного уявлення про сутність, принципи, цілі та функції управління землекористуванням в контексті сталого розвитку територій;

- вивчення концептуальних засад інтегрованого та багатофункціонального 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;

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

- 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;

- ознайомлення зі структурою та змістом нормативно-правової бази для регулювання відносин управління земельними ресурсами, землевпорядкування, 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, землевпорядкуванням;

- вивчення принципів екологізації землевпорядкування, управління антропогенними навантаженнями та збереження природно-ресурсного потенціалу територій;

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

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

Засвоєння курсу сприятиме підготовці висококваліфікованих фахівців, здатних забезпечити ефективно, безпечно та інноваційне управління земельними ресурсами 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'єкту, що охоплює землекористувачів, землевласників та державу); об'єкту, 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 багатогранним, 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 стале 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, стале, екологозбалансоване, екологобезпечне** [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.

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.

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 на природні екосистеми та збереження екологічної рівноваги території.

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.

Екологізбалансоване використання земель передбачає забезпечення економічно доцільної продуктивності земель за умови, що інтенсивність їх використання не перевищує темпу їх природного відтворення. Це означає, що екологізбалансований підхід до землекористування спрямований на досягнення оптимального балансу між економічною вигодою та екологічною стійкістю, що є критично важливим для забезпечення довготривалої продуктивності ґрунтів і збереження природних екосистем. Його реалізація потребує інтеграції інституційних, регуляторних і наукових підходів для гармонізації економічних, екологічних і соціальних інтересів.

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.

Досягнення мети раціонального, ефективного, оптимального, сталого, еколого-збалансованого та екологічнобезпечного землекористування має відбуватись через процес планування, організації, мотивації і контролю.

Систематизований виклад щодо структури землекористування та його характеристик наведено в 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
Типи інтерпретації	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 процес раціонального використання земельних ресурсів для задоволення економічних, соціальних, екологічних і технологічних потреб, що регулюється законодавством і включає права, обов'язки та обмеження щодо володіння, користування й розпорядження землею, а також охоплює різні види діяльності та спрямоване на забезпечення сталого розвитку територій.

У контексті сучасних підходів потребує розкриття не лише поняття «землекористування», а осмислення його як системи пов'язаних елементів, що функціонують у межах 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]. *Дорош О. С., Мельник Д. М., Дорош А.Й. Концепт*

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 ріннями 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 впровадження 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. 1.2).



Рис. 1.2. 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 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. 1.3.

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 ефективною системи моніторингу підвищує адаптивність управлінських механізмів, сприяє прийняттю обґрунтованих рішень і забезпечує раціональне використання земель у довгостроковій перспективі.



Рис. 1.3. Інституційно-організаційна модель управління землекористуванням: політичний, адміністративний та науковий виміри

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 вдоволенню 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 землевпорядного проєктування, адаптованого до вимог органічного землекористування.

Землевпорядне 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 землевпорядного проєктування, орієнтовані на розвиток органічного сільського господарства, систематизовано в табл. 1.2.

Таблиця 1.2

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

Складові землевпорядного проєктування	Зміст	Приклади застосування
Вибір земельної ділянки	Комплексна оцінка земельної ділянки за	Використання екологічного аудиту та

	показниками екологічної безпеки, зокрема шляхом виявлення відсутності забруднень агрохімікатами, важкими металами та радіоактивними елементами	GIS-технологій для ідентифікації земельних ділянок, які відповідають критеріям придатності для органічного виробництва,
Функціональне зонування території	Виокремлення виробничих зон та буферних зон, територій рекреаційного та природоохоронного значення. Визначення переважних напрямків вітру та поверхневого стоку для мінімізації ризиків поширення забруднення	Створення буферних зон між органічними та традиційними полями (зокрема у вигляді лісосмуг, трав'яних меж або інших природних бар'єрів)
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 лісосмуг, впровадження терасування на схилах, мінімізація обробки 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 землевпорядної документації, адаптованої до органічного землекористування, із	Використання картографічного моделювання для розробки інтегрованих схем органічного

	врахуванням міжнародних стандартів сертифікації	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. Йдеться про:

- адаптацію 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), кадастрових платформ для ведення обліку, цифрових платформ 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) [54-55].

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 проєкти, 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» [59], 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.

По-третє, 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.

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. Здійснення рекультивації земель має базуватись на вимогах статті 166 Земельного кодексу України та передбачати розроблення робочих проектів землеустрою адаптованих як до воєнного, так і післявоєнного періоду.

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» [60-61]. 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 проектів землеустрою, зміст яких має враховувати виклики сьогодення.

По-шосте, всі відновлювальні заходи та заходи з охорони земель мають реалізовуватись на основі відповідної документації із землеустрою (проектів землеустрою) з врахуванням змін у структурі посівів і землекористування, необхідністю запровадження науково обґрунтованих сівозмін тощо. Відновлення обов'язковості застосування проектів землеустрою, які забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь, є критично важливим для відновлення сільськогосподарського землекористування. Такі проекти 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.

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

Принципи управління – це обґрунтовані правила управлінської поведінки, які базуються на потребах суб'єкта управління та формуються на основі наукових знань, слугуючи інструментом для досягнення визначеної мети [62].

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 [63-73]:

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 сучасних 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).

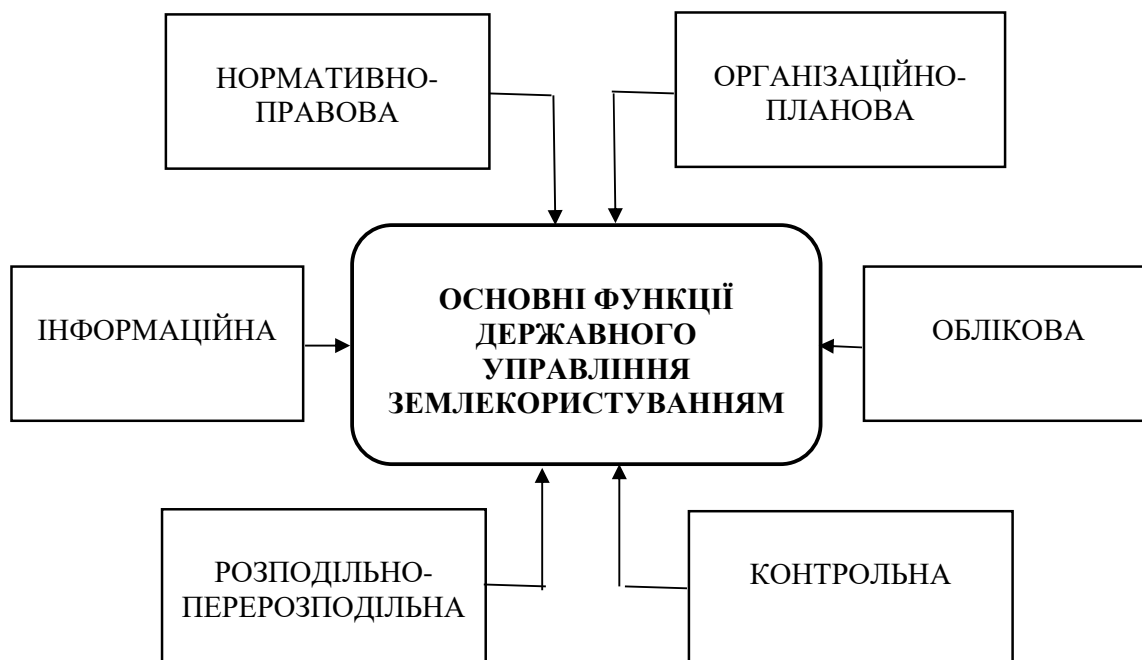


Рис. 1.3. Система базових функцій державного управління землекористуванням

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.

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 регламентують 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» № 554-IX (2020 р., в редакції від 20.08.2021 р.) [74].

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, довіклля 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. Змістовне наповнення складових організаційно-планової функції у сфері управління землекористуванням наведено в табл. 1.2.

Таблиця 1.2

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 територій і забезпечують узгоджене землекористування.	Розробка схем відновлення землекористування, оновлення документації з урахуванням безпекових та соціальних потреб.

У рамках реалізації організаційно-планової функції, відповідно до статей 177–180 Земельного кодексу України, планування використання та охорони земель здійснюється шляхом виконання таких робіт [60]:

- 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 трансформації 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 від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III (статті 116–123) [60].

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 від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III (статті 141–144) [60] та Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» від 19 червня 2003 р. № 963-IV [75].

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 від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III (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» від 17 листопада 2009 р. № 1559-VI [76].

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 від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III (статті 83, 84, 122) [60] та Постанови Кабінету Міністрів України «Про деякі питання резервування земель для розміщення об'єктів, пов'язаних із забезпеченням оборони і національної безпеки» від 19 листопада 2012 р. № 1113 [].

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 від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III [60] та Законів України «Про доступ до публічної інформації» від 13 січня 2011 р. № 2939-VI [77] та «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 р. № 3038-VI [78].

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 [79]. 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 від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III – регламентує обов'язки землевласників і землекористувачів, підстави для притягнення до відповідальності, а також механізми контролю [60];
- Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» від 19 червня 2003 р. № 963-IV – визначає повноваження контрольних органів, порядок проведення перевірок, склад правопорушень, форми реагування та інструменти усунення порушень [75];
- Кодекс України про адміністративні правопорушення – встановлює адміністративну відповідальність за порушення земельного законодавства [80];
- Закон України «Про охорону земель» від 19 червня 2003 р. № 962-IV – закріплює правові, економічні та екологічні основи охорони земель, а також визначає типи деградаційних процесів та відповідальність за їх спричинення [81].

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 контролю за додержанням земельного законодавства покладається на уповноважені державні інституції, передусім на Державну

службу України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр), а також на Державну екологічну інспекцію України (Держекоінспекцію). У межах визначених законодавством повноважень 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.

Висновки. В результаті вивчення теми **«Теоретичні основи управління землекористуванням»** студент має 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 екологобалансованого 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 яким чином економічна складова впливає 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. Поясніть чому принцип відкритості та доступу до інформації про стан земель є важливим для ефективного управління землекористуванням?
21. Назвіть основні функції державного управління у сфері земельних ресурсів та землекористування?
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 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) [82-83], 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 [84-89].

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) [91-92].

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 [93].

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 [94].

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 землевпорядкування 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. Лібералізація 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» № 552-IX [95], 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» (2020 р.). 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 [74].

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:

- Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності» № 3272-IX від 27.07.2023 року, що заклав правові основи для здійснення заходів з відновлення деградованих, забруднених та пошкоджених унаслідок бойових дій земель [96];

- Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації» № 326 від 20.03.2022 року, 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 [96];

- проекти Державної стратегії відновлення аграрного сектору, в яких передбачено інтеграцію заходів з відновлення земельного потенціалу у загальнодержавну систему післявоєнної реконструкції. Зокрема, в межах Проекту Державної цільової програми відновлення та розвитку аграрного сектору економіки у постконфліктний період та Напрямів реалізації Єдиного підходу до відновлення України (Ukraine Recovery Plan) акцент зроблено на ідентифікації пошкоджених земель, проведенні заходів з рекультивації, відновлення родючості ґрунтів, зменшення забруднення та формування екологічно безпечних умов для сільськогосподарського виробництва [97-100]

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, адаптивності та стійкості, 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, основні характеристики, виклики та здобутки систематизовано та подано у табл. 1.3.

Таблиця 1.3

Етапи розвитку адміністрування землекористування в Україні

Етап розвитку	Характеристика	Ключові напрями
1990-ті роки	Формування правових засад землекористування у пострадянський період	- Визнання приватної власності на землю - Початок земельної реформи
2000-2010	Інституційне	- Запровадження законів про

	становлення кадастрової системи та землеустрою	кадастр і землеустрій - Створення електронних реєстрів
2011–2020	Цифровізація кадастру, публічність, децентралізація	- Запуск Публічної кадастрової карти Передача повноважень громадам
Після 2020 року	Відкриття ринку землі, 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 полягає у створенні ефективної системи управління земельними ресурсами, яка забезпечує їх раціональне використання, охорону та відтворення. Адже земля відіграє фундаментальну роль у соціальному, економічному та екологічному розвитку, тому її ефективне адміністрування є основою для задоволення сучасних потреб суспільства.

Адміністрування землекористування спрямоване на задоволення суспільних потреб, які охоплюють такі сфери: [101-103] 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, ефективно 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 [104].

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) і кадастрових даних, органи управління здійснюють ефективний моніторинг сільськогосподарських земель і контролюють їх стан, а також оцінюють продуктивність земель та їх екологічну стійкість. Зокрема, у Баварії регулярно проводиться моніторинг за сільськогосподарськими землями, що дає змогу оптимізувати їх використання, впровадженню заходів протидії деградації ґрунтів і підвищенню врожайності. Це забезпечує стабільне виробництво якісних продуктів харчування, задовольняючи потреби населення та сприяє зміцненню продовольчої стабільності країни [105].

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; прозорість як складова ефективного адміністрування землекористування; вирішення земельних спорів як соціальна необхідність ефективного адміністрування. Вони забезпечують справедливість, прозорість та функціональність у системі адміністрування землекористування [106-109].

Надання публічних послуг у сфері управління земельними ресурсами та землекористуванням 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:

- надання інформації про права на землю та земельно-адміністративні послуги;
- доступ до просторових даних;
- 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 земельно-адміністративних послуг має бути орієнтована на забезпечення громадян, бізнес-структур та державних установ на отримання ними оперативного та зручного доступу до інформації. Важливо інтегрувати ці послуги у єдині електронні платформи для спрощення процедур, зниженню адміністративного навантаження і підвищенню рівня сервісу [110-112].

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 (карти, кадастрові плани, дані дистанційного зондування тощо) 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. [113].

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

- електронна реєстрація прав на землю та їх обмежень;
- онлайн-отримання кадастрової інформації;
- автоматизоване погодження дозвільних процедур у межах землекористування;
- цифрова взаємодія між органами державної влади, органами місцевого самоврядування та користувачами земель.

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 [114].

Таким чином, ефективна модель **надання послуг у сфері земельних відносин** має ґрунтуватися на створенні ефективних механізмів отримання інформації про правовий статус земель, забезпеченні відкритості та інтероперабельності просторових даних і впровадженні інноваційних технологій електронного управління.

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 розпочався на початку 1990-х років, у 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. Метою цих заходів було узагальнення та поширення кращих практик 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 «Land Administration Guidelines», які визначали адміністрування землекористування як основу управління землею як природним ресурсом для забезпечення сталого розвитку. У документі викладено соціальні, правові, економічні та технічні норми, які повинні враховувати фахівці з метою ефективного управління земельними ресурсами [115].

Офіційне визначення земельного адміністрування (land administration) було вперше представлено 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» [116].

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 [117-118].

Термін «земельне адміністрування» асоціюється з такими видами діяльності: – **формування об'єктів нерухомості з метою їхньої ідентифікації**; – **реєстрація прав на нерухомість, обтяження цих прав**; – **ведення кадастру нерухомості**; – **збір, накопичення та поширення економічної інформації про нерухомість, в тому числі шляхом її оцінки**; – **використання і розвиток землі у міській та сільській місцевості, створення земельних ринків** [117; 119].

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 унеможливує подвійне використання або виникнення спорів щодо права власності. Точна фіксація меж земельної ділянки, об'єкта нерухомості є обов'язковою умовою для внесення даних до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, що є основою захисту прав власності. Тому формування юридично визначених меж земельних ділянок і нерухомості сприяє запобіганню конфліктів між землекористувачами чи зацікавленими сторонами та 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 [120].

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).

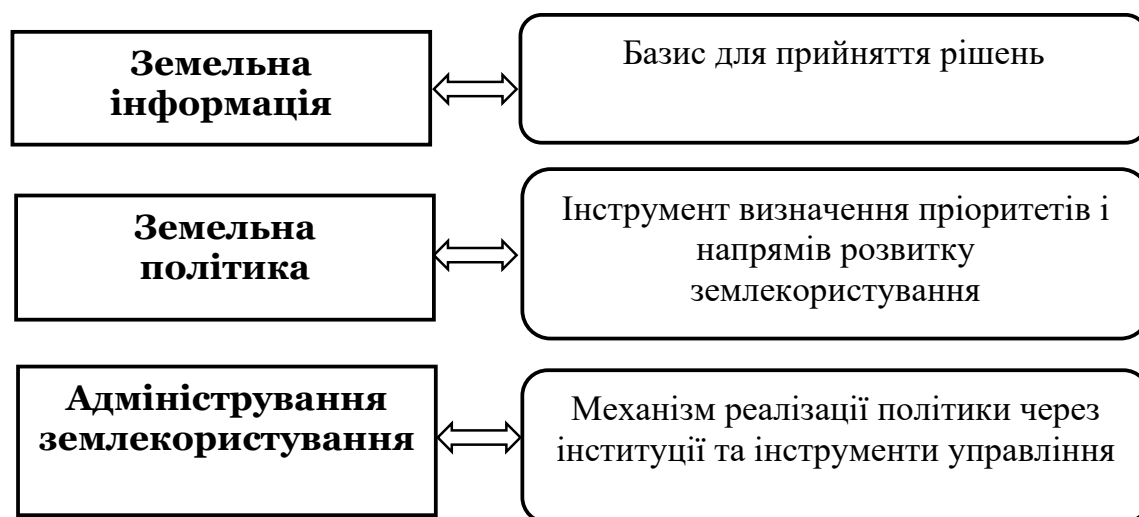


Рис. Системна взаємодія елементів ефективного землекористування [121].

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 [122]:

- земельні права;
- регулювання землекористування;
- визначення вартості й оподаткування 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 запобіганню 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 [123].

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 [120].

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 між секторальною 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).

Маракеська 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.

Міжнародний банк реконструкції та розвитку (Світовий банк) у своєму визначенні 2013 року охарактеризував 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.

Світовий банк визначає систему адміністрування землекористування як багатокомпонентну інфраструктуру, 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 [123].

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 [119; 125-127]

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. Хоча такі елементи, як окремі установи, законодавство, технології чи специфічна діяльність (наприклад, формування об'єктів нерухомості, ведення реєстру земель, впровадження спеціальних законів чи використання технологій кадастрової зйомки), мають важливе значення, саме процеси займають центральне місце. Вони визначають, як система повинна працювати, забезпечуючи її ефективність та 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 сьгоднішнім 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 [128].

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).

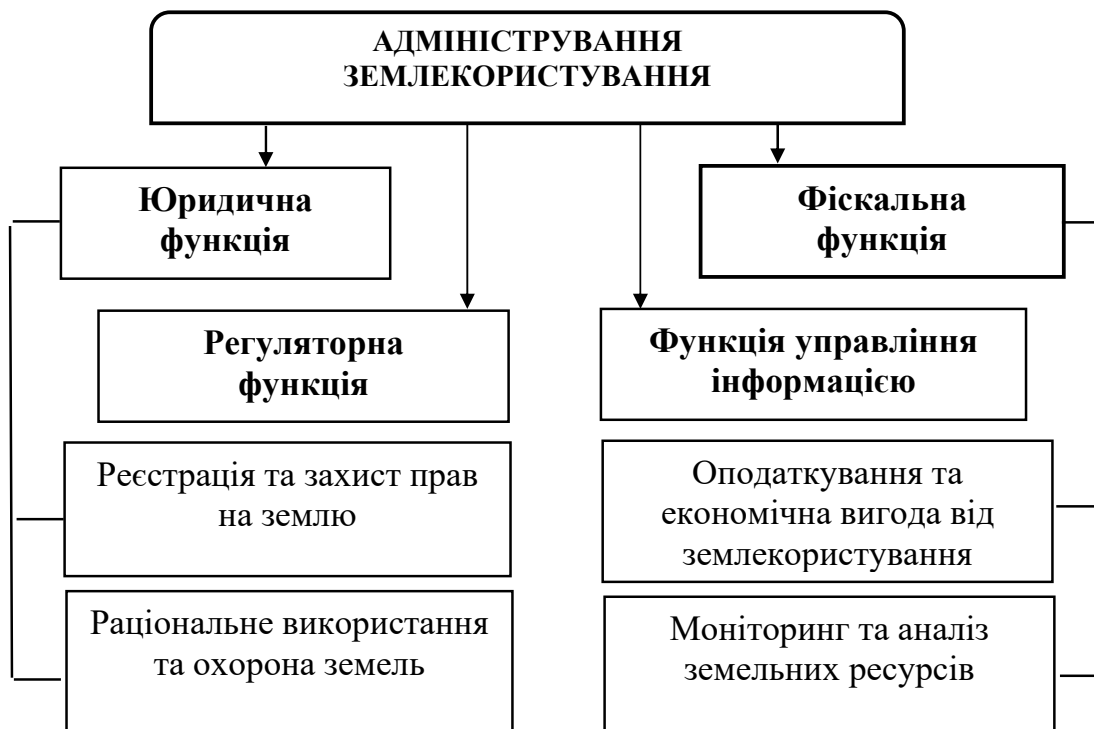


Рис.1.5. Логічно-змістовна модель сутності адміністрування землекористування [129].

Юридична функція забезпечує чітке визначення, реєстрацію та захист прав на землю, охоплюючи процеси початкового встановлення прав, їх передачі чи підтвердження в судовому порядку (наприклад, надання земельних ділянок, перехід прав, набуття прав за набувальною давністю, відчуження власності (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 нормативної 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 [130]. У січні–травні 2025 року надходження зросли до 17,5 млрд грн, що на 14,8 % більше, ніж у січні–травні 2024 року [131].

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 – історико-культурної спадщини, природно-заповідного фонду чи 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, що суперечить природоохоронному призначенню території. 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» [60; 132].

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 [133].

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 [134].

Відповідальність (правова), як основоположний принцип взаємодії в суспільстві, охоплює широкий спектр аспектів, які забезпечують гармонійний розвиток соціальних, правових і економічних відносин. Її багатовимірність 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,) [135-136]

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 відсутності законодавчих обмежень; публікація компанією екологічних аудитів власної діяльності у відкритому доступі, для інформування громадськості; дотримання аграрним підприємством етичних стандартів щодо забезпечення гідних умов праці для співробітників попри відсутність чітких законодавчих вимог.

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 визначені обмеження у використанні земель мають стосунок до встановленого правового режиму землекористування, а не обмеження чи позбавлення прав на землю.

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 [138-139].

Територіальні обмеження у використанні земель класифікуються за типами, до яких належать [140]:

- **природоохоронний;**
- **еколого-технологічний;**
- **містобудівний;**
- **спеціальний;**
- **санітарний**

КЛАСИФІКАЦІЯ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ ЗА ТИПАМИ

Природоохоронний:

- Території та об'єкти природно-заповідного фонду та охоронні зони навколо них;
- Території курортів;
- Території об'єктів культурної спадщини та їх охоронні зони;
- Території водних об'єктів та їх охоронні зони;
- Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту;
- Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта зв'язку;
- Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи;
- Охоронна зона навколо об'єкта гідрометеорологічної діяльності;
- Охоронна зона навколо геодезичного пункту;
- Охоронна зона навколо інженерних комунікацій;
- Охоронна зона навколо промислового об'єкта;

Еколого-технологічний:

- Території особливо цінних агровиробничих груп ґрунтів;
- Території еколого-технологічних груп (ЕТГ) і підгруп земель;
- Території протиерозійного районування (зонування)

Містобудівний:

- Зони регулювання забудови (функціональні зони);
- Зони особливого режиму забудови

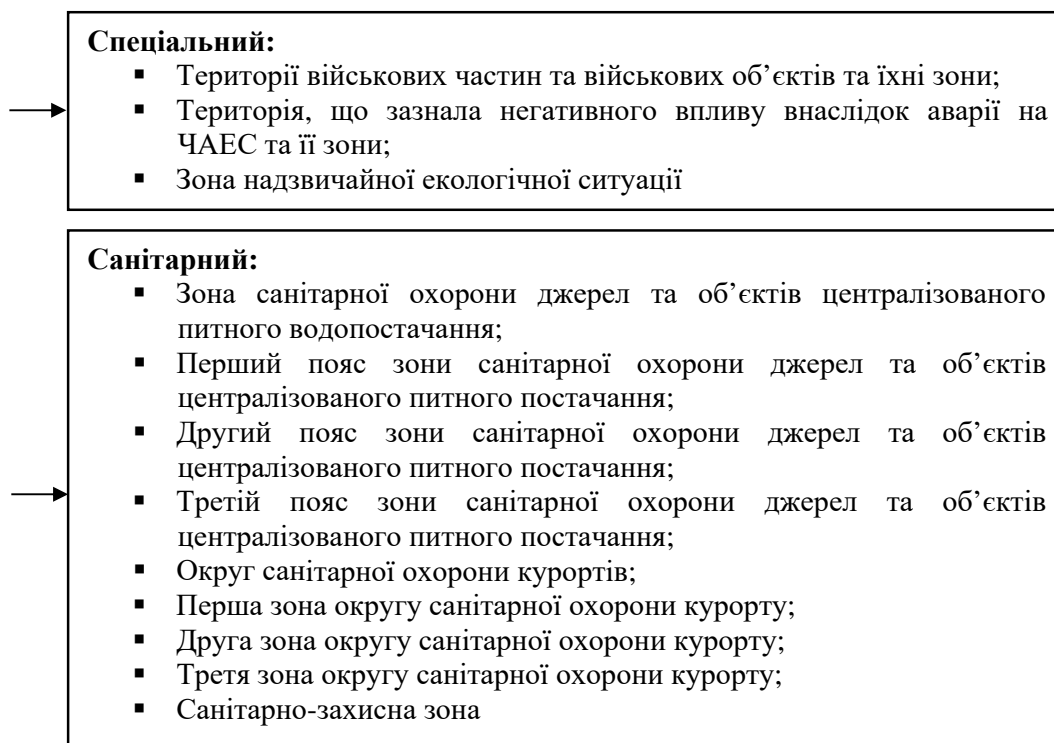


Рис. 1.7. Класифікація територіальних обмежень у використанні земель за типами

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 процесів деградації земель. Відповідно запропоновано доповнену класифікацію порушених земель, яка охоплює **п'ять** груп, що відображають ступінь і характер ураження, а саме: **фізично порушені землі; засмічені землі; забруднені землі; заміновані землі; змішане забруднення та засмічення земель.**

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 вибухонебезпечними 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 [141]. Такі земельні ділянки є одними з найскладніших щодо відновлення їх до первинного цільового призначення. Реінтеграція таких

ділянок у господарський обіг потребує науково обґрунтованого підходу до рекультивації.

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).

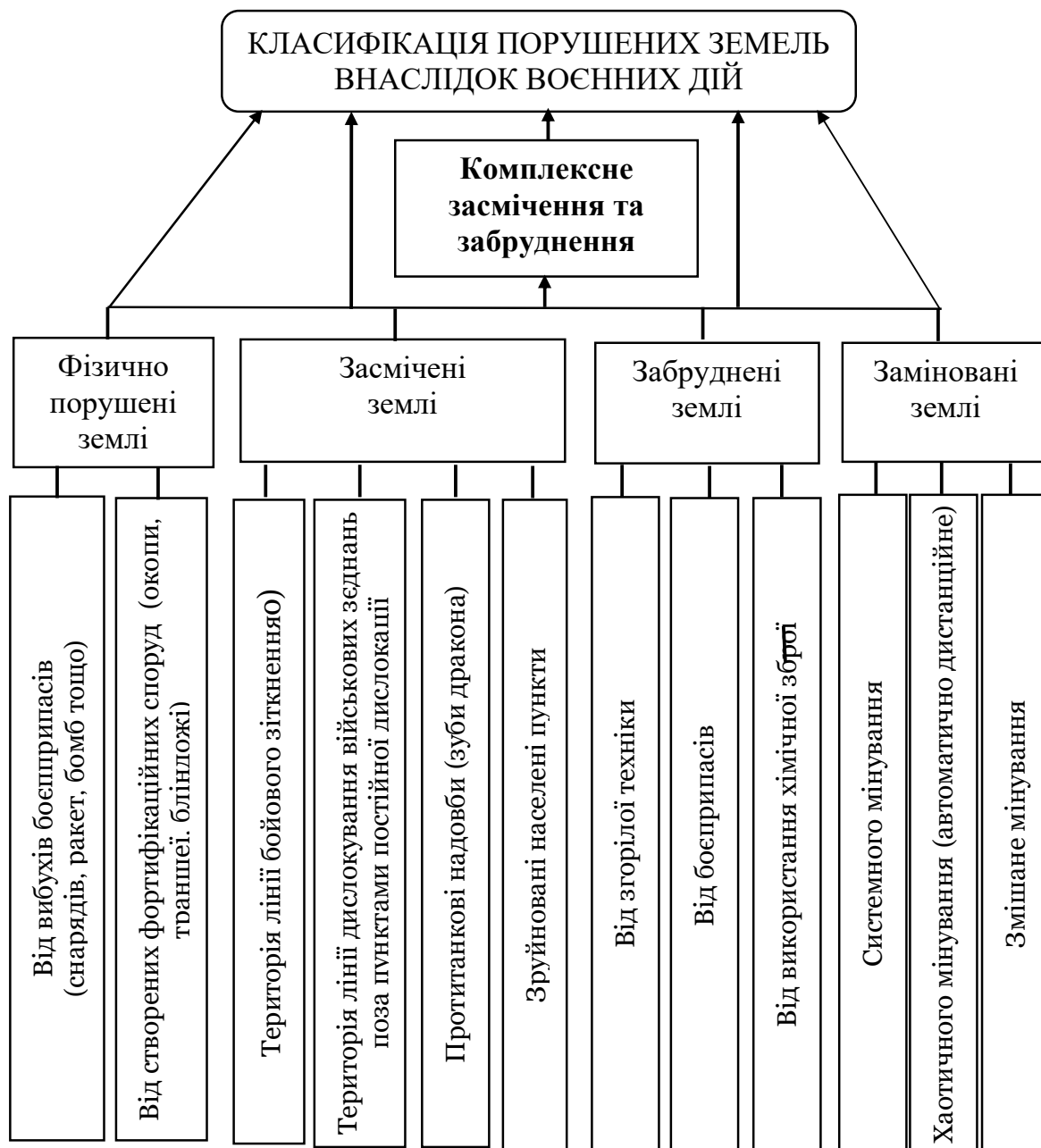


Рис. 1.8. Логічно-смысловая схема класифікації порушених земель внаслідок воєнних дій

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 [81]:

- виконання вимог земельного та природоохоронного законодавства;
- ведення господарської діяльності способами, які не шкодять стану земель та родючості ґрунтів;
- збереження та підвищення родючості ґрунтів через впровадження екологічно безпечних технологій;
- 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.

1.2.5. Цифрова трансформація земельного адміністрування

Цифрова трансформація публічних послуг є важливим інструментом підвищення їхньої ефективності, доступності та якості. Це 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 спільної цифрової екосистеми. Особлива увага робиться на вдосконаленні публічних електронних реєстрів, підвищенні якості даних, розвитку електронної взаємодії та впровадженні 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 загальноновизнаного 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 [142]. chrome-extension://

Формування урядової політики цифрової трансформації має відбуватись на основі довгострокових стратегій. У більшості європейських країн діють Стратегії розвитку цифрового Уряду та цифрової трансформації. Розробка такої стратегії в Україні має відбуватись із залученням представників громадянського суспільства та базуватись 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, є Стратегія реформування державного управління на 2022-2025 роки, затверджена розпорядженням Кабінету Міністрів України від 21 липня 2021 р. № 831-р. У цій стратегії розкрито ключові напрями реформування, серед яких [143]:

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 напрямів сучасних змін в Україні, які розвиваються в таких ключових аспектах: 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 [144-145].

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» [94], 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» [146], «Про адміністративну процедуру» [147], «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності» [148] 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:

- 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 [149];
- 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, в яких наявні відповідні ліцензії, видані Державним агентством земельних ресурсів України. 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 [150-151] Результатом такої

діяльності є видача дозвільних документів відповідно до Закону України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності» [148].

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 – визначення, хто саме відповідає за надання відповідної послуги (державні органи, місцеве самоврядування, інші уповноважені установи). Сфера застосування – вказує на конкретний напрямок земельних відносин, як-от надання консультацій, реєстрація прав, видача дозволів тощо. Суб'єктами моніторингу згідно Закону в якості надання адміністративних послуг виступають:

- центральний орган виконавчої влади, відповідальний за формування державної політики у сфері надання адміністративних послуг;
- Київська та Севастопольська міські, а також районні адміністрації в цих містах;
- суб'єкти, які безпосередньо надають адміністративні послуги;
- органи місцевого самоврядування, центри надання адміністративних послуг (рис. 1.9.).

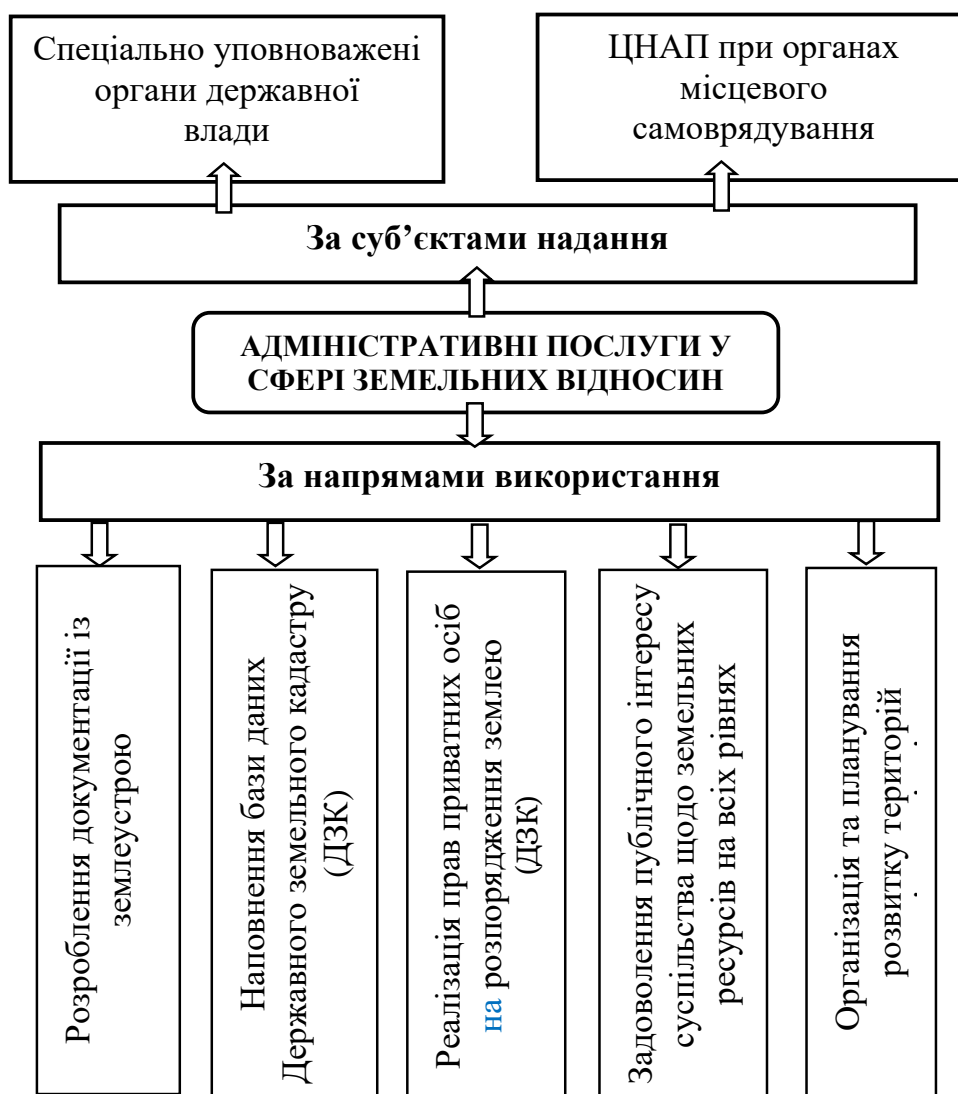


Рис. 1.9. Класифікація адміністративних послуг у сфері земельних відносин [142]

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 проєкти 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 проєктів 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 затвердження 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 ділянці, 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, яка забезпечує як швидке, так і 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. Це процес включає організацію, збір, обробку та внесення інформації про земельні ділянки до єдиної електронної системи, що сприяє якісному управлінню земельними ресурсами.

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, зібрану 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 інформація з інших державних реєстрів, таких як Єдиний державний реєстр прав, реєстри місцевих рад і реєстр об'єктів нерухомого майна.

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 чи 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, яке усуває дублювання даних, забезпечення швидкого доступу до необхідної інформації для надання адміністративних послуг, підвищення прозорості земельних відносин, що сприяє зниженню корупційних ризиків, а також інтеграція з електронними сервісами, що дозволяє надавати послуги онлайн. Контроль якості даних у ДЗК включає перевірку їх відповідності реальним характеристикам земельних ділянок, проведення державної експертизи документації із землеустрою, а також встановлення відповідальності за подання неправдивої та некоректної інформації.

Наповнення бази ДЗК є основою для ефективного функціонування системи адміністративних послуг у сфері земельних відносин, забезпечуючи створення зручного та доступного інформаційного ресурсу для громадян, бізнесу й органів влади.

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

- державну реєстрацію прав;
- видачу дозвільної документації;
- підготовку та видачу витягів;
- супровід угод із землею;
- розгляд і погодження проєктів землеустрою.

Реєстрація прав охоплює оформлення права власності, користування (оренда, сервітут) чи інших прав на земельні ділянки із внесенням відповідної інформації до Державного реєстру прав на нерухоме майно. Видача дозвільної документації включає дозволи на зміну цільового призначення, поділ чи об'єднання земельних ділянок. Надання витягів із Державного земельного кадастру забезпечує підтвердження інформації про земельні ділянки. Супровід угод із землею передбачає підтвердження правового статусу ділянок для укладання договорів купівлі-продажу, оренди чи дарування. Розгляд і погодження проєктів землеустрою охоплює питання відведення ділянок, зміни їх меж чи цільового призначення. Усі ці послуги спрямовані на захист прав приватних осіб, забезпечення правомірності операцій із землею та її раціональне використання. Ці адміністративні послуги спрямовані на створення умов для захисту прав приватних осіб, забезпечення правомірності операцій із землею та раціонального використання земельних ресурсів.

Надання адміністративних послуг у сфері земельних відносин спрямоване на задоволення публічного інтересу суспільства через раціональне управління, охорону та ефективне використання земель відповідно до громадських потреб. Ця діяльність охоплює національний, регіональний і місцевий рівні управління.

На національному рівні визначається державна політика у сфері земельних відносин, реалізуються програми щодо їх раціонального використання, охорони та відновлення, розробляється законодавча база для регулювання земельних відносин, забезпечується функціонування Державного земельного кадастру (ДЗК) та його актуалізація, а також організовується моніторинг і контроль за використанням земель.

На регіональному рівні здійснюється координація землекористування з урахуванням особливостей регіону, впровадження регіональних ініціатив із охорони земель, узгодження проєктів землеустрою, контроль за дотриманням земельного законодавства та організація надання земель для громадських і інфраструктурних потреб.

На місцевому рівні надаються адміністративні послуги громадянам і громадам, зокрема реєстрація земельних ділянок, видача витягів із ДЗК, вирішення питань оренди, продажу або передачі земель для громадських потреб, забезпечується прозорість розподілу земельних ресурсів, а також організація проведення консультацій і роз'яснень із земельних питань.

Реалізація адміністративних послуг на всіх рівнях 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.

Суб'єктами послуг у сфері земельних відносин є:

- **Держгеокадастр та його територіальні органи;**
- **Інші органи виконавчої влади** (ОДА, РДА, їх структурні підрозділи);
- **Органи місцевого самоврядування** (місцеві ради та їх виконавчі органи).

Перелік послуг, які надаються через ЦНАП згідно **Земельного кодексу України:**

- видача рішення про передачу у власність, надання у користування та оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності
 - видача рішення про припинення права власності на земельну ділянку, права постійного користування земельною ділянкою у разі добровільної відмови землевласника, землекористувача;
 - видача рішення про продаж земельних ділянок державної та комунальної власності
 - видача дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у межах безоплатної приватизації;
 - затвердження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
 - затвердження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у разі зміни її цільового призначення;
 - затвердження технічної документації з бонітування ґрунтів;
 - затвердження технічної документації з економічної оцінки земель;
 - затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельної ділянки у межах населених пунктів;
 - припинення права оренди земельної ділянки або її частини у разі добровільної відмови орендаря;
 - продаж на неконкурентних засадах земельної ділянки не сільськогосподарського призначення, на якій розташовані об'єкти нерухомого майна, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб.

Перелік послуг, які надаються через ЦНАП згідно **Податкового кодексу України [152]:**

- видача довідки про наявність у фізичної особи земельних ділянок.

Перелік послуг, які надаються через ЦНАП згідно **Закону України «Про перелік документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності»** [153]:

- видача рішення про передачу у власність, надання у користування та оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності;
- видача рішення про продаж земельних ділянок державної та комунальної власності.

Перелік послуг, які надаються через ЦНАП згідно **Закону України «Про Державний земельний кадастр»** [90]:

- 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, з видачею витягу;
- 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;
- надання відомостей з ДЗК у формі **витягу** з ДЗК про: а) землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць; б) обмеження у використанні земель; в) земельну ділянку;
- надання відомостей з ДЗК у формі довідок, що містять узагальнену інформацію про землі (території);
- надання відомостей з ДЗК у формі вкопіювань з картографічної основи ДЗК, кадастрової карти (плану);
- надання відомостей з ДЗК у формі копій документів, що створюються під час ведення ДЗК; н
- надання довідки про наявність та розмір земельної частки (паю);
- надання довідки про наявність у ДЗК відомостей про одержання у власність земельної ділянки у межах норм безоплатної приватизації за певним видом її цільового призначення;
- надання довідки про осіб, які отримали доступ до інформації про суб'єкта речового права у ДЗК;
- надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для послідуєчого продажу;
- надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у користування;

- надання дозволу на розроблення проекту землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;

- надання права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій).

Перелік послуг, які надаються через ЦНАП згідно **Закону України «Про землеустрій»** [59]:

- видача відомостей з документації із землеустрою, що включена до Державного фонду документації із землеустрою.

Перелік послуг, які надаються через ЦНАП згідно **Закону України «Про оцінку земель»** [154]:

- видача витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.

Перелік послуг, які надаються через ЦНАП згідно **Закону України «Про оренду земель»** [155]:

- надання згоди на передачу орендованої земельної ділянки в суборенду.

Перелік послуг, які надаються через ЦНАП згідно **Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»** [156]:

- надання відомостей з ДЗК у формі витягу з ДЗК про земельну ділянку з відомостями про речові права на земельну ділянку, їх обтяження, одержаними в порядку інформаційної взаємодії з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Перелік послуг у сфері земельних відносин, що надаються **органами Держгеокадастру**.

Відповідно до Закону України «Про адміністративні послуги» з 1 січня 2015 року на всій території України органи земельних ресурсів надають послуги через центри надання адміністративних послуг (ЦНАП), які утворені при місцевих державних адміністраціях та органах місцевого самоврядування. Громадяни можуть ознайомитися з адресами ЦНАПів на офіційному сайті 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 у Держгеокадастрі. Тому, одним з важливих пріоритетів діяльності відомства є надання якісних адміністративних послуг.

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

- 1) внесення інформації до бази даних Державного земельного кадастру (державна реєстрація земельних ділянок, обмежень у використанні земель);

- 2) видача з бази даних витягів та довідок (витяг з Державного земельного кадастру про земельні ділянки, обмеження у використанні земель, довідка, що містить узагальнену інформацію про землі, вкопювання з кадастрової карти);

3) інші послуги (проведення державної експертизи тощо).

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.

1.2.5. 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; землевпорядний регламент** [157-159].

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 [75].

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 та 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 і місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування.

Контроль за використанням та охороною земель здійснює центральний орган виконавчої влади, який відповідає за реалізацію державної політики у сфері земельних відносин. Цей орган забезпечує впровадження стандартів використання земельних ресурсів, включаючи моніторинг родючості ґрунтів та агрохімічну паспортизацію земель сільськогосподарського призначення.

Контроль за використанням та охороною земель здійснює центральний орган виконавчої влади, відповідальний за реалізацію політики державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища. Його функції охоплюють раціональне використання, відтворення та захист природних ресурсів.

Виконавчі органи сільських, селищних, міських рад мають право здійснювати державний контроль за використанням та охороною земель у межах їхніх повноважень, передбачених законодавством. Ця функція може бути реалізована за умови ухвалення відповідного рішення радою.

Державний контроль регулюється також положеннями Земельного кодексу України та Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності». Ці акти визначають процедури контролю, права та обов'язки суб'єктів, механізми відповідальності за порушення, а також основи моніторингу стану земель [60; 160].

Центральний орган виконавчої влади, що відповідає за реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, виконує функцію надзвичайної ваги – функцію 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, що впливають на зниження родючості, і вчасно реагувати через впровадження заходів, спрямованих на покращення якості ґрунтів.

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, землекористуванням. 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 у межах конкретних територій;
- уповноважуються центральним органом виконавчої влади, який реалізує державну політику у сфері земельних відносин, що дозволяє інтегрувати громадський контроль у загальнодержавну систему управління земельними ресурсами;
- уповноважуються центральним органом виконавчої влади, що реалізує політику державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, що забезпечує екологічну спрямованість контролю [81].

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 [161].

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 [162-167]:

- 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 належить **зонування земель**.

Ці інструменти визначають допустимі види використання земельних ділянок, встановлюють обмеження, сприяють збалансуванню економічних, соціальних і екологічних інтересів у землекористуванні. Також формують основу для ефективного планування територій, зменшення конфліктів між землекористувачами та збереження природних ресурсів.

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 [60; 168-169].

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 [60; 170-172].

Зонування здійснюється відповідно до законодавства України, зокрема Земельного кодексу та Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI від 17.02.2011 року [60; 78]. 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» № 858-IV від 22.05.2003 року, є обов'язковим на землях усіх категорій незалежно від форми власності у таких випадках [59]:

- 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 землекористування, спрямовану на досягнення сталого розвитку територій, їх ефективне використання та збереження природних ресурсів.

У відповідності зі статтею 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) [81]. 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 [59]. Йдеться про **правила** землекористування, які передбачають встановлення територіальних функціональних зон поза межами населених пунктів (**землевпорядні регламенти**) та функціональне зонування територій у межах населених пунктів (**містобудівні регламенти**) [173].

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 [174])

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 екомереж
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 землевпорядного проектування та ведення земельного кадастру.

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

Зонування та землевпорядний регламент функціонують у взаємозв'язку, як двоєдиний механізм адміністрування землекористування:

1. Зонування визначає функціональне призначення земель, а землевпорядний регламент деталізує правила їх використання в межах зон.
2. Землевпорядний регламент базується на результатах зонування, забезпечуючи реалізацію його положень через встановлення правових, економічних і екологічних норм.
3. Обидва інструменти спрямовані на забезпечення раціонального, екологічно збалансованого та соціально орієнтованого використання земель, що відповідає принципам сталого розвитку.

У поєднанні зонування земель та землевпорядний регламент є ключовими елементами системи адміністрування землекористування, бо формують цілісну систему управління територіями, яка забезпечує прозорість у прийнятті управлінських рішень, сприяє мінімізації конфліктів між землекористувачами, гарантує правову захищеність і екологічну стабільність та економічну ефективність землекористування. Зазначені інструменти створюють цілісну систему адміністрування земельних ресурсів спрямовану на досягнення балансу між економічними інтересами, соціальними потребами та екологічними вимогами в межах інтегрованого підходу до управління просторовим розвитком.

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. В результаті вивчення теми «Розвиток адміністрування землекористування в Україні та ЄС» студент має засвоїти:

1. Етапи становлення теорії адміністрування землекористування в Україні як основи управління земельними ресурсами та землекористуванням.
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, зокрема в частині охорони довкілля?
5. Яким чином адміністративне управління у сфері землекористування сприяє гарантуванню прав власності на землю та безпечному володінню нею?
6. Які ініціативи Європейської економічної комісії ООН у 1990-х роках посприяли становленню теорії адміністрування землекористування в країнах із перехідною економікою?
7. Яким чином робочі наради MOLA та «Land Administration Guidelines» у повпливали на формування сучасних підходів до адміністрування землекористування?
8. Яким чином процеси управління земельною власністю, оцінки, використання та розвитку 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, фіскальна 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 фері землекористування?

12. Чому важливо забезпечити єдність управління правами, обмеженнями та обов'язками щодо земель згідно з теорією земельного адміністрування за стандартом ISO 19152:2012?

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

14. Яким чином концепція «сервісної держави» сприяє формуванню ефективної системи публічного управління, орієнтованої на надання якісних адміністративних послуг?

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

16. Який вид землевпорядної документації 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 та призначення 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?

21. Яку роль відіграють землевпорядні й містобудівні регламенти у формуванні режимів використання земель різного цільового призначення?

РОЗДІЛ 2. МЕХАНІЗМИ РОЗВИТКУ 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 управлінні 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) [175-177]:

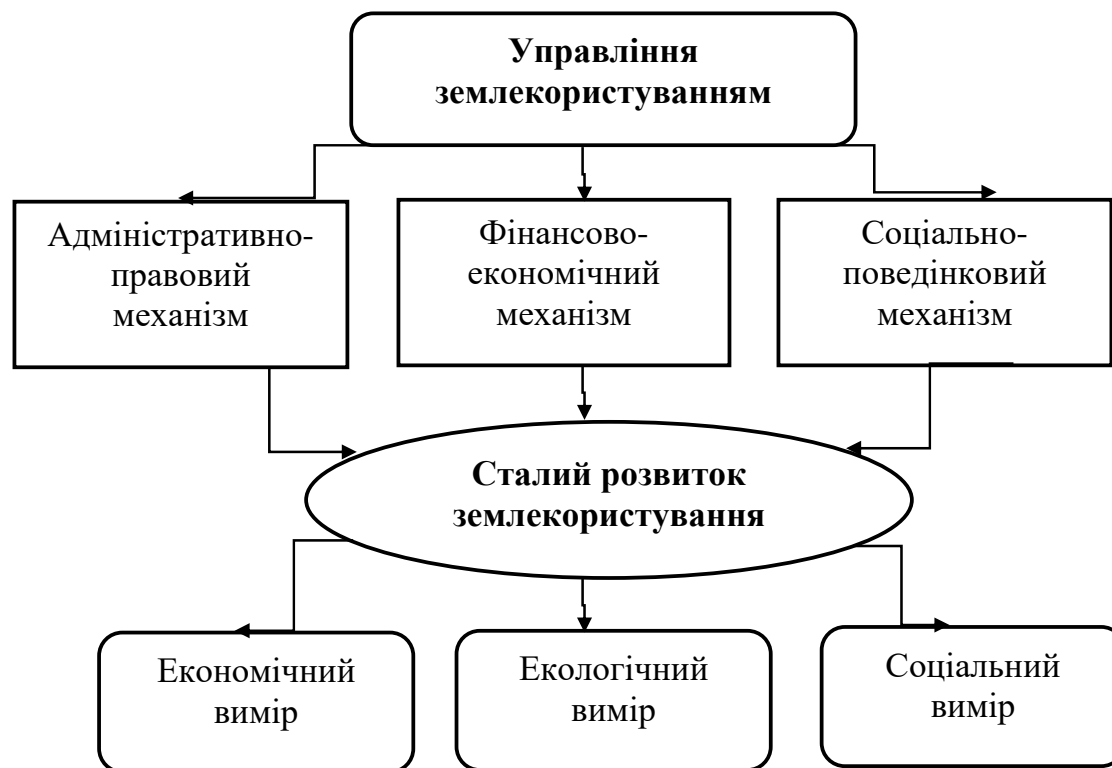


Рис. 2.1. Схема інтеграції механізмів управління землекористуванням

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).

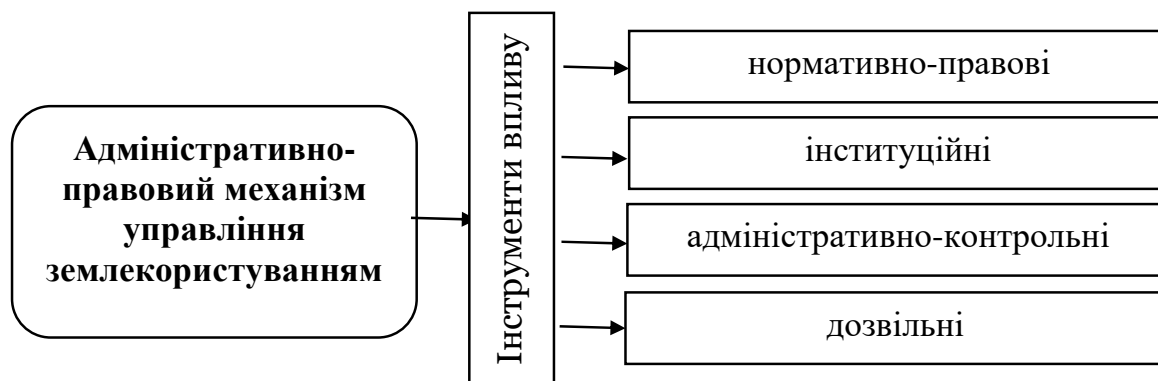


Рис. 2.2. Інструменти адміністративно-правового механізму управління землекористуванням

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 – проекти землеустрою» [178-179]:

Наразі в Україні діє «Концепція Державної 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 [180].

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 [181].

В розвиток концепції в Україні ухвалено національні програми, такі як Державна старатегія регіонального розвитку на 2021-2027 роки (супроводжується планом заходів для реалізації визначених стратегічних цілей) [182], Загальнодержавна цільова програма використання та охорони земель, розрахована на період до 2032 року. Її концепція була схвалена розпорядженням Кабінету Міністрів України від 19 січня 2022 року № 70-р. Програма орієнтована на створення системи моніторингу земель і ґрунтів, розроблення схем землеустрою, запобігання деградації ресурсів, підвищення продуктивності, охорону природно-заповідного фонду тощо [183].

Нормативно-правові інструменти регулювання землекористування охоплюють широкий спектр законодавчих актів **земельного, екологічного та ресурсного** спрямування, які формують основу інтегрованого правового регулювання земельних відносин, охоплюючи 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) [79], 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 [60].

Правове регулювання землекористування доповнюється положеннями **Кодексу України про адміністративні правопорушення** [184], 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» № 1264-XII від 25 червня 1991 року – визначає загальні принципи екологічної безпеки та інтегрує вимоги щодо охорони земель у систему природоохоронного законодавства [185];
- Закон України «Про охорону земель» № 39 від 19 червня 2003 року – містить правові, економічні та організаційні засади охорони ґрунтів від деградації, забруднення та виснаження [81];
- Закон України «Про землеустрій» № 858-IV від 22 травня 2003 року – регламентує процедури планування використання земель, формування раціональної структури угідь, визначення правового статусу територій [59];
- Закон України «Про Державний земельний кадастр» № 3613-VI від 7 липня 2011 року – забезпечує правову визначеність та прозорість інформації про земельні ділянки, їх характеристики, форму власності та обмеження [90];
- Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» № 963-IV від 19 червня 2003 року – встановлює механізми перевірки дотримання вимог земельного законодавства, реагування на порушення та притягнення до відповідальності [75].

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, яке визначає основні завдання, функції повноваження, права та обов'язки цього органу у сфері управління землекористуванням [186]. 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» [187]. 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 [188].

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 актах, 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) [60].

Згідно зі статтями 16-19 Закону України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 року № 1378-IV, 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 [154].

Відповідно до статей 28 і 29 Закону України «Про охорону земель» від 19 червня 2003 року № 962-IV, 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 [81].

Норми у сфері земельних відносин визначають правові рамки та регулюють вимоги до раціонального використання земельних ресурсів. Вони охоплюють такі аспекти, як 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 [81; 152].

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 масової грошової оцінки, встановлюючи методику та критерії оцінювання.

Завдяки уніфікованим правилам створюється єдиний порядок виконання земельних норм, що спрощує правове регулювання та посилює контроль. Наприклад, стандартизовані правила обліку земель сприяють точності та прозорості кадастрових даних [174; 189].

Стандарти – це технічні й якісні орієнтири, які застосовуються під час 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 інспекцій, моніторингу та оцінювання стану земель [190-193].

У комплексі з нормами та правилами стандарти забезпечують системний підхід до управління та 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», наявність стандартів, норм і правил для розроблення проєктів землеустрою є важливим елементом, що забезпечує якість, узгодженість і ефективність процесів, пов'язаних із використанням, охороною та управлінням земельними ресурсами. Наведемо основні аргументи, що обґрунтовують необхідність регулювання у сфері землеустрою [59]:

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 б-зем, ба-зем, бб-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» [194-198]:

- 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 організують політичні, економічні та соціальні взаємовідносини. Інститути охоплюють як

неформальні обмеження (зокрема санкції, табу, звичаї, 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.

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. 2.2.

Таблиця 2.2.

Напрями створення ефективних інституцій у системі управління землекористуванням

Напрямок	Пріоритетні заходи	Очікувані результати
Чітке законодавче регулювання	- 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	- Центральні та місцеві органи управління; - Агенції з контролю та моніторингу	Чіткий розподіл повноважень, ефективне управління
Система земельного кадастру та реєстрації	- Системне осучаснення 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 земель	Раціональне землекористування, підтримання родючості
Інститут громадського контролю та участі	- Громадські організації та участь населення; - Залучення громадськості до планування	Прозорість процесів використання земель та управління ними, вплив громади на прийняття рішень
Механізми екологічного	- Екологічний моніторинг; - Захист земель від	Контроль екологічного стану земель, попередження

моніторингу та охорони земель	деградації	деградації
Розроблення стандартів, норм і правил, що регулюють процеси планування землекористування	- Актуалізація стандартів, норм і правил; - Контроль за дотриманням і впровадженням норм	Забезпечення нормативного підґрунтя для планування землекористування
Освіта та просвітницька діяльність	- Підготовка спеціалістів; - Просвітницька робота	Підвищення кваліфікаційної спроможності фахівців, підвищення рівня екологічної екологічна обізнаності населення

Механізм інституційного забезпечення екологічної безпеки у системі землекористування передбачає встановлення правил та норм 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 і вдосконалення інститутів власності, обмежень і обтяжень через правові норми.

Формування інститутів регулювання землекористування має базуватися на існуючих економічних, соціальних та екологічних інститутах. Для вирішення актуальних завдань необхідно залучати інституції, здатні підвищити ефективність заходів із раціонального використання земельних ресурсів.

Ефективне функціонування таких економічних інститутів, як: 1) власність, 2) грошово-кредитна система, 3) організаційно-правові та організаційно-економічні структури, 4) інфраструктура ринку, 5) виробництва, 6) держави й системи управління, а також інституту оцінки, забезпечується через діяльність різноманітних інституцій. До них входять органи державного управління (зокрема міністерства, державні комітети, агенства, регіональні органи влади), органи юстиції, проектно-вишукувальні установи, фіскальна та митні структури, контрольно-ревізійні інспекції, а також інститути громадянського суспільства — громадські об'єднання, спілки, асоціації та ліги землевласників і землекористувачів, які здійснюють регулювання землекористування.

Ефективна діяльність соціальних інститутів, зокрема: 1) інститут сім'ї та родини, 2) праці, 3) освіти, 4) традицій і звичаїв забезпечується через діяльність відповідних інституцій, таких як органи місцевого самоврядування, судові інстанції, нотаріат, адвокатура, страхові та ріелтерські компанії, агентства з операцій нерухомістю, біржові установи, сертифіковані землевпорядні організації, земельні банки та фінансово-кредитні установи, аудиторські компанії, галузеві експерти, служби державної реєстрації прав та ведення кадастрів, бізнес-структури,

будівельні та девелоперські компанії, виробники продукції, а також господарські організації (зокрема лісгоспи, водогосподарські підприємства, агровиробники). Скоординована діяльність цих інституцій сприяє підвищенню ефективності заходів із регулювання землекористування.

Завдяки діяльності інституцій органів державного управління (зокрема міністерств, державних комітетів, регіональних управлінь), а також науково-освітніх закладів, громадських об'єднань, засобів масової інформації, служб екологічного моніторингу та контролю, санітарно-епідеміологічних органів та структур, а також органів охорони культурної спадщини, що базуються на таких екологічних інститутах, як 1) інститут безпеки життєдіяльності, 2) екологічні технології, 3) охорона довкілля, 4) екологічне право та інститут екологічних обмежень у землекористуванні, створюються передумови для вдосконалення механізмів регулювання земельних відносин, спрямованих на охорону та відновлення земельних ресурсів. Ці заходи включають не лише обмежувальні механізми, а й стимули, які мотивують до впровадження покращень у сфері землекористування.

Консолідація базових соціально-економічних та екологічних інститутів і відповідних інституцій, які забезпечують регулювання земельних відносин у сферах використання, володіння, розпорядження, охорони та відтворення земельних ресурсів, сприятиме створенню Інституту землекористування. Цей інститут має стати одним із фундаментальних у системі земельних відносин, забезпечуючи перехід до сталого землекористування та об'єднуючи різні аспекти управління земельними ресурсами в єдиній структурі.

Інституційні інструменти забезпечують основу для чіткого розподілу **повноважень між органами державної влади та місцевого самоврядування**, особливо з приводу виконання управлінських і контрольних функцій. В Україні сформована комплексна система органів державної влади, відповідальних за управління земельними ресурсами, регулювання землекористування та розвиток земельних відносин (рис. 2.3).

Приведена структура складається з таких основних елементів:

1. Державне управління – розділено на дві підсистеми: суб'єктну та об'єктну. Суб'єктна підсистема включає органи, що виконують функції управління, контролю та координації у сфері землекористування, а об'єктна – відображає процеси безпосереднього землекористування, включаючи використання, охорону та відновлення земель.

2. Кабінет Міністрів України виступає центральним органом виконавчої влади, який забезпечує координацію діяльності різних міністерств та державних органів, відповідальних за реалізацію державної політики у сфері управління земельними ресурсами та землекористування.

3. Міністерства та підпорядковані їм органи виконують різноманітні функції у сфері землекористування. Міністерство економіки, довкілля та сільського господарства забезпечує: проведення екологічного контролю у

цій сфері через Державну екологічну інспекцію України, яка здійснює нагляд за дотриманням екологічних стандартів; управління землями сільськогосподарського призначення через Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр), яка веде Державний земельний кадастр і регулює земельні відносини; формування та реалізацію державної політики економічного і соціального розвитку, державної цінової політики та державної політики у сфері розвитку підприємництва. 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 забезпечує реєстрацію прав на земельні ділянки та їх обмежень та інших правових аспектів, пов'язаних із землею.



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

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 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. Цю функцію виконує уповноважений орган – Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр). Основною метою діяльності Держгеокадастру є забезпечення дотримання вимог чинного законодавства у сфері землекористування, особливо щодо охорони земель та раціонального їх використання.

Держгеокадастр здійснює інспекційний контроль, спрямований на перевірку дотримання законодавчих норм. Особлива увага приділяється питанням охорони ґрунтів, запобіганню їх забрудненню, деградації та ерозійним процесам.

Моніторинг землекористування передбачає систематичний збір, обробку та аналіз даних про фактичний стан земельних ресурсів. Він охоплює аспекти моніторингу родючості ґрунтів, їхнього забруднення, а також оцінки ризиків, пов'язаних із ерозійними та деградаційними процесами. Завдяки цьому виявляються проблемні ділянки, що потребують проведення заходів для відновлення і недопущення повторення чи загострення негативних процесів.

Організація і здійснення державного контролю охоплює комплекс

заходів, спрямованих на забезпечення дотримання законодавства у сфері використання та охорони земель. Основними напрямками цього контролю є:

- проведення перевірок стану дотримання вимог земельного законодавства, що здійснюється шляхом інспекційної діяльності органів контролю;
- розгляду звернень юридичних і фізичних осіб щодо порушень у сфері землекористування, а також надання консультацій з цих питань;
- участі у введенні в експлуатацію об'єктів, призначених для покращення родючості ґрунтів та захисту земель, зокрема меліоративних систем, відновлених земель, захисних лісонасаджень, гідротехнічних споруд протиерозійного призначення та інших інженерних рішень, створених для охорони та ефективного використання земельних ресурсів та підвищення родючості ґрунтів;
- розгляду документації із землеустрою, пов'язаної з використанням та охороною земель, що сприяє забезпеченню сталого землекористування;
- проведення моніторингу ґрунтів з метою оцінки їхнього стану, зокрема рівня родючості та забруднення, а також виконання агрохімічної паспортизації земель сільськогосподарського призначення.

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

Центральний орган виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері земельних відносин — **Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр)** [199]. Ця установа виконує важливу роль у формуванні, реалізації та контролі державної політики у сфері землекористування та охорони земель. До основних повноважень Держгеокадастру відносяться: координація розподілу земельних ресурсів, передача земель у власність чи користування; проведення земельної реформи, впровадження сучасних кадастрових систем; здійснення моніторингу стану земельних ресурсів і реалізація заходів щодо попередження їх деградації. <https://land.gov.ua/>

Центральний орган виконавчої влади, що здійснює державний нагляд у сфері охорони довкілля, раціонального використання, відновлення та збереження природних ресурсів — **Державна екологічна інспекція України**. 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 [200].

Виконавчі органи сільських, селищних, міських рад виконують контрольні функції на місцевому рівні відповідно до своїх повноважень.

До основних обов'язків цих органів належить: видача дозволів на використання земельних ділянок у межах адміністративно-територіальних одиниць; здійснення контролю за дотриманням умов оренди та належного використання земель, що перебувають у комунальній власності; розгляд випадків самовільного захоплення земельних ділянок та порушення екологічних норм; організація та проведення громадських слухань і консультацій щодо використання земельних та інших природних ресурсів.

Органи місцевого самоврядування активно співпрацюють із центральними виконавчими органами влади, забезпечуючи впровадження державної політики на рівні територіальних громад [201].

Крім того, при місцевих радах функціонують спеціалізовані підрозділи та комісії, що займаються питаннями екологічного моніторингу, розв'язанням земельних спорів та раціональним використанням природних ресурсів. Ефективна координація між місцевими органами влади та центральними виконавчими структурами центральними органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування сприяє комплексному підходу до управління земельними і природними ресурсами, забезпечуючи узгодженість дій на різних рівнях.

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) [60; 78; 132; 185; 202-203].

Ліцензування та дозвільні процедури – інструменти регулювання певних видів землекористування, зокрема у сферах сільськогосподарського виробництва, господарства, видобутку корисних копалин, використання земель у межах територій природно-заповідного фонду. Запровадження цих інструментів забезпечує контроль за діяльністю. 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 [60; 78; 146; 185; 204; 205].

Закон України від 1 червня 2000 року № 1775-III «Про ліцензування певних видів господарської діяльності» визначив 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 [206].

Санкції за порушення – накладання штрафів, застосування примусових заходів, зокрема скасування дозволів, ліцензій у разі, якщо власники землі та

землекористувачі порушують вимоги до використання земель та їх охорони. 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 й примусові заходи, зокрема скасування дозволів чи ліцензій (наприклад, у разі порушення умов використання земель природоохоронного призначення; примусове зобов'язання усунути наслідки порушення, такі як рекультивація земель або відновлення ґрунтового покриву) [60; 75; 81; 184; 207].

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, ефектиному контролю, правовій визначеності захисту прав власності та 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 із цією інформаційною системою 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; 90; 93; 174; 208].

Основні функції кадастру як інструменту управління:

- надання органам державної влади інформації для розробки політик і стратегій 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 усі зміни щодо прав власності та користування земельними ділянками, що гарантує правову визначеність у сфері землекористування) [156].

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, територій та інфраструктури 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 відповідальні 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 захисту довкілля та природних ресурсів 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 навколишнього середовища 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 [59-60; 209].

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 [60; 78; 179].

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 [60; 210].

Землеустрій і територіальне планування працюють у тісному взаємозв'язку, доповнюючи один одного. Землеустрій забезпечує детальне регулювання 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 й власників та користувачів земельних ресурсів. 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, а також активному залученню громад до процесів прийняття управлінських рішень щодо просторового розвитку.

В якості прикладу 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 включати коло питань пов'язане з екологічними нормами, вимогами щодо правил дотримання сівозмін, методами збереження і відновлення родючості ґрунтів, а також інформацію про програми державної підтримки аграрного сектору.

В якості прикладу – проведення спеціалізованих навчальних програм для фермерів щодо застосування інноваційних технологій у сільському господарстві, таких як точне землеробство або органічне землекористування чи організація інструктажів для землевласників щодо запобігання ерозії ґрунтів та використання захисних лісосмуг.

Інформаційні та освітні інструменти відіграють важливу роль у землекористуванні, сприяючи: зменшенню кількості правових порушень завдяки інформуванню населення та навчання землекористувачів для кращого розуміння законодавства; формуванню екологічної свідомості серед населення та власників землі й землекористувачів (проведення громадських та освітніх заходів допомагають 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'язкове подання звітів землекористувачами сприяє регулярному отриманню актуальної інформації про стан та способи використання земель. Звіти включають дані про родючість ґрунтів, вирощувані сільськогосподарські культури, дотримання екологічних стандартів і застосування добрив. Завдяки систематичній звітності контролюючі органи мають змогу оперативно виявляти порушення й недоліки, 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.

На основі щоквартальних звітів аграрних підприємств контролюючі органи аналізують інформацію про якість ґрунтів, ерозійні процеси та рівень забруднення. Результати аналізу стають підґрунтям для розроблення рекомендацій, наприклад, щодо коригування сівозміни, обмеження застосування добрив або вжиття санкцій за порушення екологічних стандартів.

Система звітності та аналізу відіграє важливу роль в управлінні землекористуванням, забезпечуючи моніторинг стану земельних ресурсів шляхом регулярного отримання актуальних даних. Ці дані дозволяють своєчасно виявляти ризики деградації, забруднення або інших негативних процесів. Результати аналізу стають основою для розробки рекомендацій для землекористувачів, визначення стратегічних пріоритетів управління та ухвалення обґрунтованих рішень. Окрім цього, система сприяє контролю за дотриманням земельного законодавства, дозволяючи виявляти порушення, застосовувати санкції та стимулювати відповідальне ставлення до землекористування. У підсумку, система забезпечує умови для сталого розвитку, орієнтованого на довгострокову екологічну та економічну ефективність використання земельних ресурсів.

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 фізичних чи юридичних осіб, які порушують вимоги законодавства, виступає дієвим механізмом запобігання повторним порушенням. Адміністративні стягнення стимулюють 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.

У випадках значних порушень або відмови виконувати встановлені зобов'язання 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 до обов'язкової рекультивації земельних ресурсів.

За недотримання норм земельного законодавства (ст. 211 Земельного кодексу України) громадяни та юридичні особи несуть **цивільну, адміністративну або кримінальну** відповідальність за такі дії [60; 80; 81; 207]:

- 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 проектів 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.

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 низку функцій, зокрема превентивну, каральну та виховну, спрямовані на відновлення правопорядку, запобігання виникненню повторним порушенням 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.

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 земельними ділянками;
- 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 залежать 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. 2.1.

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.

Таблиця 2.1.

Вид земельного правопорушення, види відповідальності та розмір штрафу [80; 207]

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		Адміністративна: штраф від 20 до 80 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян	Адміністративна: штраф від 50 до 100 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян
Використання земель не за цільовим призначенням	Адміністративна: штраф від 15 до 30 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян	Адміністративна: штраф від 5 до 25 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян	
Самовільне зайняття земельної ділянки	Адміністративна: штраф від 20 до 100 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян	Адміністративна: 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	Адміністративна: штрафом 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	Кримінальна: 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	Адміністративна: штраф від 1000 до 3000 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян; Кримінальна: обмеження волі до 3 років, з позбавленням права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю на строк до 3 років.		

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 [60; 204-206; 211; 212]:

До основних дозвільних інструментів у сфері управління землекористуванням належать:

1. Дозвіл на зміну цільового призначення земельної ділянки;
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. Спеціальні дозволи на користування природоохоронними територіями;
8. Дозвіл на застосування хімічних засобів на сільськогосподарських угіддях.

Дозвіл на зміну цільового призначення земельної ділянки надається, коли власник або користувач планує використовувати земельну ділянку для цілей, що відрізняються від первісно визначених у кадастровій документації. 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.

Зміна цільового призначення земель виконує ключову роль у забезпеченні раціонального землекористування, запобігаючи неконтрольованій урбанізації та забезпечує збереження сільськогосподарських, лісових і природоохоронних земель від нецільового використання. Це також дозволяє державі ефективно реалізовувати стратегічні завдання у сфері сталого розвитку та територіального планування.

Для вдосконалення цього процесу важливо:

- впровадити цифрові платформи для прозорого подання та розгляду заяв;
- розробити чіткі критерії екологічного та економічного обґрунтування змін цільового призначення;
- запровадити диференційовану плату за зміну цільового призначення залежно від категорії земель та рівня суспільних втрат.

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 багатопверхового житлового комплексу має отримати дозвіл, що забезпечує дотримання норм територіального планування та регулювання.

Такий дозвіл виконує функцію державного регулювання, що дозволяє забезпечити:

- оцінку впливу діяльності на довкілля, включаючи ризики для ґрунтів, водних ресурсів, повітря та екосистем;
- врахування інтересів громади та уникнення перевантаження 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, 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;

- ліцензія 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 (ОВНС), 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 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 надає Державне агентство водних ресурсів України (Держводагентство).

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 завданої шкоди екосистемам та місцевих громад.

Процедура отримання дозволу передбачає кілька етапів:

- 1) заявник готує проект меліоративних робіт із технічними розрахунками, екологічною оцінкою та економічним обґрунтуванням;
- 2) проект разом із заявою на отримання дозволу подається до Держводагентства або іншого уповноваженого органу;
- 3) проект 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:

- запобігає неконтрольованій забудові берегової лінії від порушень гідрологічного балансу та забруднення вод;

- регулює використання таких земель, що сприяє збереженню екосистем і забезпеченню природоохоронного статусу територій;
- гарантується доступ громадян до рекреаційних зон, їх збереження як екологічно та естетично значущих територій;
- встановлюються умови 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 природоохоронних територій. Діяльність на територіях із природоохоронним статусом, таких як заповідники, національні парки, заказники чи інші об'єкти природоохоронного фонду, 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 природоохоронних територій виконують кілька важливих функцій:

- гарантують збереження біорізноманіття, природних ландшафтів та ресурсів, що є критично важливим в умовах екологічних викликів;
- дозволяють контролювати види діяльності на природоохоронних територіях, 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 природи.

Таким чином, спеціальні дозволи на користування природоохоронними територіями 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 екологічними ризиками через систему дозволів дає можливість стежити за використанням хімікатів і вчасно вживати заходів для уникнення екологічних 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 (ОВДС) - спрямована на визначення характеру, інтенсивності та ступеня небезпеки впливу планованої господарської діяльності на довкілля та здоров'я населення, що регламентовано Законом України «Про оцінку впливу на довкілля», № 2059-VIII від 23 травня 2017 року [213].

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 — 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:

- 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: на ділянках площею 20 гектарів і більше; у межах територій або об'єктів природно-заповідного фонду чи їхніх охоронних зон на площі 5 гектарів і більше, будівництво меліоративних систем та окремих об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем (**п. 1 ст. 3 Закону**).

Діяльність, що не підлягає оцінці впливу на довкілля:

- 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 [214]. }

Угода про асоціацію між Україною та ЄС у своїй економічній частині передбачає наближення українського законодавства до європейського з питань навколишнього природного середовища. Йдеться про необхідність впровадження трьох Регламентів та двадцяти шести Директив ЄС, зокрема Директиви 2001/42/ЄС «Про оцінку впливу окремих планів і програм на навколишнє середовище». [Європейська економічна комісія організації об'єднаних націй. Протокол про стратегічну екологічну оцінку. 2016. URL:

https://unece.org/DAM/env/eia/Publications/2016/Protocol_on_SEA/Brochure_on_SEA_Protocol_UKR.pdf

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» від 20 жовтня 2018 року за № 2354-VIII [215].

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.

Законом України «Про стратегічну екологічну оцінку» регулюються відносини в сферах оцінки наслідків для довкілля та оцінки наслідків для здоров'я населення, що можуть виникати внаслідок виконання документів державного планування. Дія даного Закону поширюється на документи державного планування розроблені для наступних сфер: сільського господарства, рибного господарства, лісового господарства, енергетики, транспорту, промисловості, поводження з відходами, охорони довкілля, телекомунікацій, використання водних ресурсів, туризму, містобудування або землеустрою (схеми). Конкретизуючи зазначимо, що це стосується виключно документів, якими передбачено види діяльності, або ж які містять об'єкти, щодо яких законодавством передбачено проведення оцінки впливу на довкілля, або в разі наявності ймовірних наслідків для територій чи об'єктів екологічної мережі та природно-заповідного фонду, крім тих, якими планується створення чи розширення територій чи об'єктів природно-заповідного фонду [213].

Водночас, 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)» [60].

З урахуванням викладених норм законодавства, під дію СЕО підпадають проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок на території, яка оголошеної 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 об'єднаної територіальної громади теж підлягають СЕО. У цьому зв'язку перелік документацій із землеустрою, які підлягають такій оцінці має бути розширено, деталізовано, відповідно до рис. 2.4.



Рис. 2.4. Документація із землеустрою що підлягає SEO

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. Яким чином інституційний механізм екологічної безпеки у сфері землекористування може сприяти раціональному використанню, охороні та відновленню земельних ресурсів в умовах сучасних екологічних викликів?

6. Які основні бар'єри перешкоджають консолідації різних інституцій у сфері землекористування, і що може посприяти їх ефективному об'єднанню?

7. Назвіть інституційні механізми, які сприятимуть посиленню контролю за дотриманням екологічних обмежень у землекористуванні та які стимули можуть мотивувати суб'єктів до їх впровадження?

8. Які адміністративно-контрольні інструменти застосовуються в управлінні землекористуванням?

9. Яким чином землевпорядкування та територіальне планування як адміністративно-контрольні інструменти сприяють ефективному та екологічно безпечному використанню земель?

10. Яким чином система звітності та аналізу може сприяти вдосконаленню адміністративного контролю у сфері землекористування?

11. Які основні дозвільні інструменти використовуються в адміністративно-правовому механізмі управління землекористуванням, і як вони сприяють контролю за використанням земельних ресурсів?

12. Які основні функції виконують спеціальні дозволи на використання природоохоронних територій?

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

14. Чому отримання ліцензії на видобуток корисних копалин є важливим для забезпечення сталого розвитку природних ресурсів, і як це регулюється законодавством?

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

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

17. Яку роль відіграють спеціальні дозволи на використання природоохоронних територій, і які заходи необхідні для ефективного контролю за їх видачею?

18. Яким чином регулюється застосування хімічних засобів на сільськогосподарських землях, і які механізми забезпечують екологічну безпеку під час їх використання?

19. Призначення оцінки впливу на довкілля (ОВД).

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

21. Назвіть документацію із землеустрою, що підлягає стратегічній екологічній оцінці (СЕО).

22. У чому полягають відмінності між ОВД і СЕО), і яким чином їх комплексне застосування сприяє збереженню природних ресурсів та сталому розвитку територій?

§ 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 60-те місце у Всесвітньому екологічному рейтингу (Environmental Performance Index, EPI) та демонструє певні зрушення у сфері екологічної політики, фактичний стан землекористування свідчать 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. 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 [216].

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).

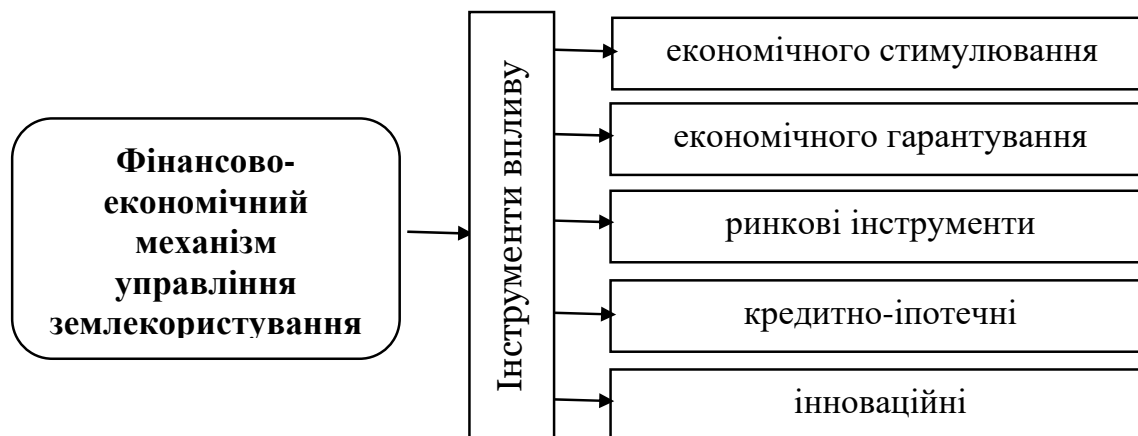


Рис. 2.5. Інструменти фінансово-економічного механізму управління землекористуванням

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

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. Однак, варто відзначити, що міжнародне фінансування таких заходів зазвичай є нерегулярним і обмеженим у кількісному виразі.

В Україні активно залучаються міжнародні фонди та інвестиції, спрямовані на покращення стану земель і підвищення їх родючості. Зокрема, однією з ключових ініціатив є співпраця Міністерства аграрної політики та продовольства України 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 [217].

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 [218-219].

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 ризику. 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 ICI, більшість з яких — корпоративні та венчурні фонди, а загальна кількість фондів з активами, що відповідають нормативу, склала 1853 фонди, більшість із яких — венчурні [220-222].

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, МВФ зобов'язав Україну підготувати до липня 2025 року «дорожню карту» для вдосконалення структури ICI, щоб врахувати кращі міжнародні практики та фінансові наслідки [223].

У відповідності 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 [224].

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 землеохоронних заходів.

Особливе місце серед інструментів економічного стимулювання займають державні субсидії, дотації та субвенції, які спрямовані на фінансування проектів 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. [225].

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 [226].

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) [152].

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

Таблиця 2.3

Обмежувальні критерії застосування пільги з плати за землю для ділянок під знищеними об'єктами нерухомості [152].

Розташування земельної ділянки	Земельна ділянка під об'єктом	
	житлової нерухомості	нежитлової нерухомості
<i>Для платників - фізичних осіб</i>		

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
Земельні ділянки розташовані в селищах	до 0,15 га	
Земельні ділянки розташовані в містах	до 0,10 га	
<i>Для платників - юридичних осіб</i>		
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)
	50 % площі земельної ділянки, якщо знищений об'єкт займає $< 1/3$ загальної площі земельної ділянки)	

Пільга застосовується до завершення чи скасування воєнного стану.

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 [60].

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; 2) звільнення від земельного податку для власників, 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.

Щодо фінансування заходів із відновлення земель, то в якості прикладу це може стосуватися ділянок, порушених внаслідок прокладання нафтопроводу, ведення бойових дій, чи стихійних лих. Прикладом слугують такі ініціативи, як: створення системи стимулів для заходів з охорони й консервації земель, зокрема й тих, що постраждали через військову агресію; Проекти Національної ради з відновлення від наслідків війни, які передбачають заходи з рекультивації земель, охорону та повернення їх в

ефективне використання; створення Фонду відновлення довкілля з метою прозорого використання коштів екологічного податку на локальні природоохоронні заходи. Фінансування здійснюється через Фонд охорони навколишнього середовища із залученням державного та місцевих бюджетів. Для отримання допомоги необхідно надати екологічний звіт, що підтверджує характер шкоди, а також документи, які підтверджують відсутність провини власника. Допомога здійснюється у формі компенсації витрат на відновлення ґрунтів, очищення від небезпечних матеріалів і реконструкцію екосистем. Власники земель, на яких поширилися ерозійні процеси через вибухи або важку техніку, можуть отримати гранти на відновлення їх родючості [185; 227].

Землевласники та орендарі, які здійснюють освоєння або поліпшення сільськогосподарських земель, можуть отримати тимчасове звільнення від сплати земельного податку за умови дотримання визначених вимог. Зокрема, податок не стягується протягом 3-5 років залежно від терміну реалізації відповідних проєктів. Для отримання звільнення від його сплати землекористувачі мають подати заяву до місцевих органів влади, надавши документи, що підтверджують участь у державних або регіональних програмах освоєння чи відновлення земель (п. «в» ст. 205 ЗК України).

Компенсація за консервацію земель (п. «г» ст. 205 ЗК України) можлива в рамках програм підтримки консервації деградованих земель, що передбачає компенсації власникам і користувачам за втрату доходів через консервацію земель, пошкоджених природними явищами чи іншими незалежними причинами. Передбачено компенсації у розмірі до 80% від середнього річного доходу за останні три роки до консервації. Процедура отримання компенсації передбачає подання заяви разом із супровідними документами, які підтверджують право власності або користування землею, звіт про стан деградації земель та розрахунок доходів. Усі ці документи подаються до відповідних місцевих органів. Виплати тривають до 5 років із можливістю продовження за необхідності, що сприяє зменшенню фінансового навантаження на власників землі та землекористувачів [60-61].

Методи економічного стимулювання власників землі та землекористувачів до впровадження землеохоронних заходів із охорони земель подано в 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ надання субсидії на придбання ґрунтозахисної техніки ▪ погектарні виплати за проведення протиерозійних агротехнічних заходів на сільськогосподарських угіддях
Створення полезахисних лісосмуг	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ компенсація витрат на створення насаджень
Будівництво протиерозійних гідротехнічних споруд	<ul style="list-style-type: none"> ▪ відшкодування витрат на будівництво споруд ▪ щорічні компенсації неоодержаного доходу з площ угідь, зайнятих спорудами
Засипка і виположування ярів	<ul style="list-style-type: none"> ▪ компенсація витрат на проведення робіт
Терасування крутих схилів	<ul style="list-style-type: none"> ▪ відшкодування витрат на проведення робіт
Окультурення природних кормових угідь	<ul style="list-style-type: none"> ▪ компенсація витрат на придбання насіння та проведення культуртехнічних робіт
Проведення хімічної меліорації ґрунтів	<ul style="list-style-type: none"> ▪ відшкодування витрат на придбання меліорантів (вапно- та гіпсовмісних матеріалів) та виконання меліоративних робіт
Підвищення родючості земель	<ul style="list-style-type: none"> ▪ періодичні виплати за приріст родючості ґрунтів
Відновлення земель, пошкоджених унаслідок воєнних дій (мінне)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ компенсація витрат на очищення територій від вибухонебезпечних предметів і небезпечних матеріалів;

забруднення; ущільнення технікою, ерозійні процеси	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 зняття 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, із щорічними видатками на природоохоронні ініціативи, які досягають 1 мільярда доларів США. 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 2400 проєктів у більш ніж 160 країнах, що розвиваються, і країнах із перехідною економікою. Загальна сума грантових коштів склала 8,7 мільярдів доларів США, сприяючи глобальному покращенню екологічного стану [228].

Співпраця з міжнародними екологічними фондами є важливим кроком для України у напрямку забезпечення сталого землекористування та відновлення екосистем. Водночас зростає потреба в створенні Державного екологічного фонду, що має бути закріплено на законодавчому рівні. Основним завданням такого фонду буде акумулювання фінансових ресурсів, отриманих від зборів за забруднення довкілля, спеціальне використання природних ресурсів, штрафів за порушення природоохоронного

законодавства, а також надання фінансової підтримки екологічним ініціативам.

Державний екологічний фонд гарантуватиме господарюючим суб'єктам компенсацію збитків в разі екологічних порушень, а також стимулюватиме впровадження екологічно орієнтованих проектів у сфері землекористування. Фінансова підтримка таких проектів стане основою для подальшого сталого розвитку землекористування в Україні. Кошти державних та регіональних фондів охорони навколишнього середовища можуть бути спрямовані на реалізацію проектів з охорони ґрунтів, відновлення природних ресурсів, моніторинг стану земель та контроль за їх раціональним використанням. Окрім того, такі фонди здатні компенсувати витрати землекористувачів на консервацію земель і фінансувати програми підтримки сталого землеробства.

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 [79], Цивільним кодексом України [229], Господарським кодексом України [230], Законами України «Про охорону навколишнього природного середовища» [185], «Про екологічний аудит» [231], «Про екологічне страхування та гарантії відшкодування шкоди, завданої діяльністю, що створює підвищену екологічну небезпеку» [232] та інші нормативно-правові акти.

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 це 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 [233-234].

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» № 1909-IX (2023) [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. Необхідні законодавчі зміни, методики оцінки ризику, державні стимули. Саме відсутність механізмів і чіткої регуляторної бази стримує розвиток ринку екологічного страхування.

Механізм екологічного страхування на різних рівнях в Україні відображено на рис. 2.6.



Рис. Механізм екологічного страхування на різних рівнях в Україні

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, рекультивації земель, охорони земель і поліпшення їх родючості**. Така компенсація регулюється кількома нормативно-правовими актами, зокрема: Земельним кодексом України [60], Законами України «Про охорону земель» [81], «Про оцінку земель» [154], Постановою Кабінету Міністрів України № 284 від 19 квітня 1993 року «Про порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» [237].

Статтею 207 Земельного кодексу України визначено порядок компенсації збитків власникам землі та землекористувачам. Встановлено, що збитки компенсуються у випадках [60]:

- вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності;
- тимчасового зайняття земель;
- обмеження прав власників і землекористувачів.

Стаття 35 Закону України «Про охорону земель» регламентує обов'язок відшкодування збитків у разі порушення земельного законодавства, включно зі зняттям родючого шару ґрунту та рекультивацією [81].

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 [237].

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 [154]:

- 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 у разі погіршення якості ґрунтів (зокрема, при знятті родючого шару) або нанесення іншої шкоди землі - експертна грошова оцінка (ст. 15 Закону України «Про оцінку земель»).

Розрахунок збитків здійснюється відповідно до Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої Постановою КМУ №1531 від 11 жовтня 2002 року [238]. При цьому враховуються такі параметри: площа, з якої знімається родючий шар, глибина і обсяг цього шару, а також вартість робіт з його відновлення (рекультивації).

Стаття 166 Земельного кодексу України окреслює вимоги до рекультивації земель після порушення ґрунтового покриву. Визначено, що «...землі, які зазнали змін у структурі рельєфу, екологічному стані ґрунтів і материнських порід та у гідрологічному режимі внаслідок проведення гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт, підлягають рекультивації» [60].

Компенсація збитків при знятті родючого шару ґрунту надається у випадках, коли його зняття необхідне для проведення будівельних робіт або видобутку корисних копалин. Знятий родючий ґрунт може бути використаний для підвищення продуктивності інших земель, однак території, з яких його вилучено, стають менш продуктивними. Зняття та перенесення родючого шару ґрунту дозволяється лише на підставі розробленого проєкту землеустрою (ст. 156, 168 Земельного кодексу України).

Наприклад, компанія, що займається видобутком корисних копалин, отримала дозвіл на розробку земельної ділянки з високо родючими ґрунтами для видобутку піску. Перед початком робіт компанія повинна зняти верхній родючий шар ґрунту та перевезти його на визначені території для подальшого використання в аграрному секторі. Власнику ділянки компенсується втрата родючості ґрунту, а також покриваються витрати, пов'язані з транспортуванням ґрунту.

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 [239].

До розміру шкоди не відносяться витрати, пов'язані з:

- знесенням будинків, будівель і споруд, зведених або таких, що самочинно 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 рекультивациі порушених земель.

Визначення розміру шкоди, завданої внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, їх використання не за цільовим призначенням, псування земель, а також порушення встановленого режиму, нормативів і правил їх використання, здійснюють Державна екологічна інспекція та її територіальні органи, 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

Не менш впливовим інструментом економічного гарантування фінансово-економічного механізму раціоналізації землекористування є **ринкові інструменти**. За умови будь-якої економічної активності виникає попит на земельні ділянки, що активізує дію цих інструментів.

Ринкові 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 баланс 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:

- експертна оцінка земельних ділянок;
- ринкова ціна земельних ділянок;
- заставна ціна земельних ділянок;
- капіталізація землекористування;
- земельні аукціони;
- екологічний маркетинг;
- землевпорядний маркетинг.

Експертна грошова оцінка земельної ділянки проводиться із застосуванням таких методичних підходів як: 1) капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма); 2) зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок; 3) урахування витрат на земельні

поліпшення. Під час проведення оцінки надається перевага такому із них, який ґрунтується на найбільш повній інформації про земельну ділянку [240].

Цей вид грошової оцінки застосовується для ринкових цілей, зокрема купівлі-продажу, оренди, застави чи рекультивації. Він здійснюється з урахуванням аналізу ринкових умов, фізичних, правових, екологічних та економічних характеристик земельної ділянки та інших факторів, які можуть повпливати на її вартість.

А 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.

Станом на 1 січня 2025 року, за даними Держгеокадастру, середня нормативна грошова оцінка (НГО) одного гектара ріллі в Україні становить приблизно 28 000 гривень. Цей показник може варіюватися залежно від області. Наприклад: 31 888 грн/га у **Кіровоградська область**: 31 888 грн/га та 22 918,11 грн/га – у Волинській [241-242].

Для порівняння, ціни на землі сільськогосподарського призначення серед країн Європейського Союзу демонструють значну варіацію, різниця між ними сягає 32 разів. Найнижча середня вартість гектара ріллі зафіксована в Румунії — приблизно 2 тисячі євро, тоді як у Нідерландах цей показник досягає майже 63 тисяч євро, що є найвищим рівнем у регіоні [243]. <http://zemvisnuk>.

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.

Заставна ціна земельних ділянок є вагомим інструментом у сфері фінансових і кредитних відносин, що використовується як застава (гарантія) при отриманні кредиту чи іншого виду фінансування. Вона встановлюється банками або фінансовими установами, зазвичай на підставі експертної оцінки, але іноді встановлюють нижче від ринкової вартості з метою мінімізації ризиків. Її основне призначення - розширення доступу землекористувачів до кредитних ресурсів шляхом використання землі як застави для інвестицій у сільське господарство чи екологічні проекти, що сприяє сталому землекористуванню. Рівень заставної ціни може змінюватися залежно від регіону, типу земельної ділянки та кредитної політики банків.

Для забезпечення максимально вигідного продажу земельних ділянок в Україні впроваджено механізм **земельних торгів** у формі аукціону, регламентований статтею 135 Земельного кодексу України. Ця норма регулює продаж земель державної та комунальної власності через аукціони та для передачі таких земель в оренду [60; 244-245].

Сьогодні земельні торги здебільшого проводяться через електронну платформу «Prozorro.Продажі», яка значно 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. Цей механізм забезпечує зростання доходів до місцевого бюджету, прозорість і конкурентність у розподілі ресурсів та залучення ефективних землекористувачів.

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.

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 уможливленні оцінювання прибутковості інвестицій у земельну ділянку, що є ключовим чинником для прийняття рішень як інвесторами, так і землевласниками.

Наведемо приклад оцінки капіталізації рекреаційних земель. Власник земельної ділянки поблизу популярного туристичного об'єкта отримує дохід від екологічного туризму надаючи послуги кемпінгу або баз відпочинку. Середній дохід від цих послуг складає 50 000 гривень на рік. Для оцінки вартості ділянки застосовується коефіцієнт капіталізації, який для таких видів діяльності становить 10%. Вартість землі розраховується шляхом ділення річного доходу на коефіцієнт капіталізації: $50\,000 \text{ грн} \div 0,10 = 500\,000 \text{ грн}$.

Цей розрахунок дозволяє власнику визначити економічну привабливість земельної ділянки та прийняти рішення щодо подальших інвестицій у розвиток туристичної інфраструктури. Водночас такий підхід забезпечує інвесторам прозоре оцінювання рентабельності рекреаційного бізнесу на конкретній території.

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 проєктування 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, землевпорядні й містобудівні регламенти 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 стимулює землекористувачів до підвищення продуктивності ділянок, що сприяє раціональному та сталому землекористуванню.

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 економічну вигоду 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. Такий підхід дозволяє ефективно поєднувати економічні, соціальні та екологічні аспекти у сфері землекористування [246-248].

Зв'язок між екологічним маркетингом, його змістом, очікуваними результатами, визначеною метою та кінцевими ефектами для землекористування приведено на рис. 2.7.



Рис. 2.7. Взаємозв'язок екологічного маркетингу з його змістом, результатами, метою та ефектами у сфері землекористування

Важливим ринковим інструментом фінансово-економічного механізму є **землевпорядний маркетинг**, що відкриває широкі можливості для вдосконалення управління земельними ресурсами та землекористуванням. Це багатогранна сфера, яка об'єднує різноманітні послуги та функції, спрямовані на збалансування інтересів землекористувачів, громади та держави через 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 знімачів та проведення

моніторингу земельних ресурсів, забезпечуючи ефективність їх використання та сталий розвиток територій.

Основне завдання землевпорядного маркетингу полягає у розробленні ефективних рішень щодо планування територій, які враховують потреби аграрного, житлового, промислового та рекреаційного землекористування, організацію землекористування з акцентом на раціональність, екологічну безпеку та економічну доцільність, а також у забезпеченні адаптації проєктів до специфіки локальних умов з урахуванням правових, екологічних та економічних чинників (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; агропромислові підприємства, зацікавлені у високопродуктивному використанні земель; інвесторів і девелоперів, що займаються будівництвом інфраструктурних, житлових або промислових об'єктів; а також державні органи й громади, які зосереджені на ефективному територіальному плануванні.

Землевпорядний маркетинг справляє вагомий економічний, екологічний і соціальний вплив. Він сприяє підвищенню ефективності землекористування і зростанню інвестиційної привабливості територій; забезпечує інтеграцію екологічних вимог у проєкти землекористування, мінімізуючи негативний вплив на довкілля; а також забезпечує баланс інтересів громади, приватних землевласників і держави у питаннях доступу до земельних ресурсів.

Землевпорядний маркетинг зосереджується на забезпеченні комплексного підходу до управління земельними ресурсами, базованого на

виготовленні землевпорядної документації (зокрема, технічна документація із землеустрою, проекти землеустрою, документація з оцінки земель, документація з моніторингу та охорони земель тощо), що забезпечує реалізацію цілей раціонального землекористування. Цей напрям передбачає розроблення документів, які забезпечують: раціональне використання земель; збереження екологічного потенціалу; правову визначеність у сфері землекористування.

Зазначені види документацій спрямовані на оптимізацію просторового розміщення земельних ділянок, їх ефективне використання залежно від функціонального призначення (сільське господарство, забудова, рекреація) та з урахуванням довгострокових потреб суспільства.

Документація сприяє врегулюванню правових відносин між різними суб'єктами землекористування, забезпечуючи чіткість меж земельних ділянок, прозорість кадастрового обліку та правову захищеність землевласників і землекористувачів.

Землевпорядний маркетинг має багатофункціональну орієнтацію, яка спрямована на задоволення потреб різних груп користувачів земельних ресурсів. Його ключова роль полягає в координації взаємодії між органами державної влади, місцевим самоврядуванням, приватними землевласниками, аграрними підприємствами та розробниками проектів землеустрою й екологічної документації.

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 електронних кадастрів, автоматизацію документування та надання онлайн-послуг, спрямованих на підвищення ефективності роботи із земельними ресурсами.

У сфері управління земельними ресурсами та землекористуванням **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.

Діяльність у сфері маркетингу охоплює всі аспекти формування ринку земельних ресурсів, зокрема організацію обігу земельних ділянок через купівлю, продаж, оренду чи передачу у користування чи інші форми володіння. Це охоплює землі приватної, державної та комунальної власності. Вона також передбачає дослідження ринку земель із забезпеченням балансу між попитом і пропозицією враховуючи регіональні особливості, типи земель (сільськогосподарські, промислові, житлові) та економічні чинники.

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.

Він включає просування земельних ресурсів як товару через рекламну, інформаційну та консультаційну діяльність для підвищення обізнаності потенційних покупців чи орендарів як про переваги конкретних земельних ділянок, так і формування позитивного іміджу територій.

Земельний маркетинг формує конкурентоспроможність земельних ділянок шляхом розвитку інфраструктури, проведення екологічної сертифікації та оптимізації територіального планування.

Земельний маркетинг спрямований на забезпечення потреб широкого кола учасників ринкових та управлінських процесів, пов'язаних із земельними ресурсами. Його діяльність спрямована на узгодження інтересів інвесторів, покупців, продавців, землекористувачів та орендодавців, забезпечуючи прозорість і ефективність прийняття рішень у цій сфері.

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 землі, 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 землевпорядного та земельного маркетингу

Характеристика	Землевпорядний маркетинг	Земельний маркетинг
Об'єкт	Послуги та документація у сфері землеустрою, зокрема проєкти, технічна документація	Земельні ділянки як об'єкти ринку, що підлягають купівлі-продажу чи передаються

		в оренду
Спрямованість	Зосереджений на раціональному використанні земельних ресурсів, їхньому плануванні та охороні	Орієнтований на обіг, оренду, оцінку вартості земельних ділянок і управління попитом
Основна діяльність	Розробка проєктів землеустрою, планування територій, оцінка впливу на довкілля	Формування попиту і пропозиції, ціноутворення, організація торгів і аукціонів
Цільова аудиторія	Органи державної влади, землевпорядники, екологи, місцеві громади	Інвестори, покупці, продавці земельних ділянок, орендодавці та орендарі
Результат	Оптимізація землекористування, ефективне планування та підготовка землевпорядної документації	Формування прозорого, конкурентного ринку землі та підвищення її ринкової вартості

Землевпорядний маркетинг виступає основою для земельного маркетингу, оскільки розроблення якісної землевпорядної 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» [249]. 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;
- пільгові кредити на реалізацію екологічних проектів;
- цільові кредити на відновлення земель;
- кредити на перехід до органічного землеробства;
- агрокредити під зелені облігації;
- іпотечні кредити для придбання земель з екологічним обмеженням.

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 малих землекористувачів. Ці заходи сприятимуть сталому розвитку ринку землі, зменшенню ризиків та ефективному управлінню земельними ресурсами.

Пільгове кредитування для екологічних проектів виступає 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 екологічних проєктів, раціоналізації використання земельних і природних ресурсів та стимулює екологічно збалансований розвиток регіонів.

Пільгові кредити на екологічні проєкти 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 [250]. 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 [251]. 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 [252]. 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 [253].

Цільові кредити на відновлення земель — це спеціалізований інструмент фінансування, спрямований на підтримку проектів, з реабілітації, відновлення та раціонального використання земель, що постраждали внаслідок деградації, ерозії чи інших пошкоджень через антропогенні чи природні впливи. Такі кредити, як правило, надаються на пільгових умовах, включаючи знижену відсоткову ставку та подовжений період погашення, з метою заохочення впровадження сталих практик землекористування.

Кредити на перехід до органічного землеробства — це фінансовий інструмент для підтримки виробників сільськогосподарської продукції, які мають намір перейти від традиційних до органічного землеробства. Ці кредити надаються на пільгових умовах і покривають аграріям витрати, пов'язані з запровадженням органічних стандартів, збереженням родючості ґрунтів та сертифікацією продукції [254].

Ціль кредитів — фінансування заходів на підтримку впровадження природоохоронних технологій, відмову від використання хімічних добрив і пестицидів, закупівлю органічних ресурсів, сертифікацію продукції та навчання персоналу. Вони надаються на вигідних умовах, що включають низькі відсоткові ставки, тривалий термін погашення та можливість часткового списання заборгованості. Цей фінансовий інструмент сприяє збереженню родючості ґрунтів, скороченню хімічного забруднення, підвищенню конкурентоспроможності органічної продукції та створенню екологічних і соціальних переваг.

Наприклад, фермер може отримати пільговий кредит для покриття витрат на сертифікацію органічної продукції та закупівлю обладнання для компостування. У перші роки кредит компенсує втрати доходу, які виникають під час переходу до органічного землеробства.

Агрокредити 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. Від липня 2021 року діє Закон України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» від 23.02.2006 № 3480-IV [255], який впровадив зелені облігації як окремий вид цінних паперів і встановив вимоги для 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, міжнародних організацій (наприклад, Європейського інвестиційного банку), 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 сприятливі умови для більш активного використання цього фінансового інструменту в аграрному секторі.

Іпотечні кредити для придбання земель з екологічними 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 [249].

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.

Іпотечні кредити для придбання земель з екологічними обмеженнями надаються на вигідних умовах, як от знижені відсоткові ставки, тривалий термін погашення чи часткове субсидування витрат за рахунок державних або міжнародних програм. Вони спрямовані на придбання земель із природоохоронним статусом, що мають обмеження щодо інтенсивної експлуатації, забудови чи ведення сільськогосподарської діяльності. Кредитування супроводжується вимогами дотримання екологічних стандартів і впровадження сталих технологій, що сприяє збереженню природних екосистем, біорізноманіття та відновленню деградованих земель. Окрім того, власники таких земель отримують додаткові фінансові переваги через компенсації за екосистемні послуги або участь у програмах торгівлі вуглецевими кредитами. Це перетворює екологічно орієнтовані проекти на важливий інструмент відновлення природного балансу та сприяє досягненню глобальних цілей сталого розвитку.

Проблема обмеженого розвитку іпотечного кредитування земельних ділянок залишається актуальною через низьку вартість сільськогосподарських угідь. Незважаючи на запуск ринку землі в Україні, 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 уже розпочав діяльність, 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 [256].

Національний банк України здійснив 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 [256].

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 з урахуванням категорії земель і коригується коефіцієнтами індексації, визначеними в Законі України про Державний бюджет України на відповідний рік. Орендна плата встановлена договором, може здійснюватися в грошовій, натуральній та відробітковій формах [152; 155].

Платежі за землю спрямовуються на спеціальні бюджетні рахунки місцевих рад (сільських, селищних, міських) відповідно до місця розташування земельних ділянок. Відповідно до Закону України «Про плату за землю» від 03.07.1992 № 2535-ХІІ, ці кошти мають спрямовуватися на 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 [257].

У 2023 році в Україні внесено важливі зміни до законодавства щодо земельного податку. 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 землю [152].

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 землю та податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за знищене чи пошкоджене нерухоме майно» від 11.04.2023 № 3050-ІХ. Документ 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 [258].

Для сільськогосподарських виробників запроваджено обов'язкове мінімальне податкове зобов'язання (МПЗ), яке визначає мінімальний рівень податку, що сплачується за сільськогосподарські землі. Розмір зобов'язання залежить від нормативної грошової оцінки землі та становить 4% у 2023 році, а з 2024 року — 5% [152].

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-ІХ змінено правила нарахування податку для територій, де запроваджено обов'язкову евакуацію населення. Органи місцевого самоврядування отримали повноваження запроваджувати податкові пільги для таких територій [259].

Ці зміни спрямовані на адаптацію податкової системи до умов війни

та підтримку платників податків у складних обставинах.

У 2023 році в Україні були впроваджені зміни до податкового законодавства, що стосуються орендної плати за земельні ділянки. Основні нововведення включають: 1) запровадження мінімального податкового зобов'язання (МПЗ); 2) оновлення методики розрахунку орендної плати; 3) звільнення від сплати орендної плати за земельні ділянки, на яких розташоване пошкоджене чи знищене майно [152].

З 2023 року для сільськогосподарських виробників встановлено МПЗ, яке зобов'язує власників та користувачів сільськогосподарських земель сплачувати податки на рівні не менше визначеного мінімуму. МПЗ розраховується як відсоток від нормативної грошової оцінки землі: 4% у 2023 році та 5% із 2024 року. У 2025 році розмір МПЗ становить не менше 700 грн за гектар, а для земельних ділянок, де частка ріллі $\geq 50\%$, — не менше 1400 грн за гектар. До його складу входять податок на прибуток, єдиний податок, ПДФО, військовий збір та інші пов'язані платежі [152].

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 [260].

Згідно із Законом України від 11.04.2023 № 3050-ІХ, 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 [258].

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.

Нормативна грошова оцінка (НГО) земельних ділянок є важливим елементом у системі земельних відносин і фінансово-економічного регулювання землекористування. Її роль полягає у наступному [154]:

1. База для визначення земельного податку та орендної плати, забезпечуючи стабільні надходження до місцевих бюджетів, які спрямовуються на інфраструктурний розвиток та соціальні проекти.

2. Оцінка забезпечує об'єктивність і відкритість у земельних операціях, сприяючи стабільності ринку та захисту прав власників і орендарів, а також запобігаючи спекуляціям.

3. Чітко визначені показники НГО підвищують привабливість земель для інвестицій у сільське господарство, розвиток інфраструктури та інші проекти, сприяючи ефективному землекористуванню та управлінню ризиками.

4. Доходи, отримані на основі НГО, підтримують фінансову

незалежність і стабільність місцевих громад, забезпечуючи ресурси для реалізації суспільно важливих ініціатив і покращення якості життя людей.

5. Планування та регулювання землекористування (НГО сприяє оптимальному використанню земельних ресурсів, запобігає деградації ґрунтів, підтримує функціонування екосистем та забезпечує сталий розвиток сільськогосподарської галузі).

6. Слугує основою для визначення справедливої компенсації у разі вилучення чи пошкодження земель, захищаючи права землекористувачів.

7. НГО підтримує ефективне управління природоохоронними територіями, сприяючи сталому розвитку та гарантуванню екологічної безпеки.

Нормативна грошова оцінка слугує основою для розрахунку земельного податку та орендної плати за державні та комунальні землі. На її підставі землекористувачі сплачують відповідні платежі, які надходять до місцевих бюджетів.

Завдяки уніфікованій методиці НГО, оцінка земельних ділянок стає об'єктивною, незалежно від їх розташування чи цільового призначення. Це підвищує прозорість процесів купівлі, продажу та оренди земель.

Нормативна грошова оцінка дозволяє потенційним інвесторам об'єктивно оцінити вартість земельних ділянок, оцінити прибутковість їх використання та врахувати можливі ризики інвестування.

Застосування НГО сприяє справедливому розподілу податкового навантаження між землекористувачами, що дає змогу місцевим органам влади ефективніше планувати та реалізовувати бюджетні програми.

Нормативна грошова оцінка також є інструментом стратегічного планування землекористування, оскільки відображає цінність і потенціал земельних ресурсів. Це дає змогу ідентифікувати території, які потребують охорони або відновлення.

У разі вилучення земель для суспільних потреб або тимчасової втрати доходів через консервацію земель, НГО слугує основою для розрахунку компенсаційних виплат.

Крім того, НГО дозволяє оцінювати ділянки з екологічною цінністю, встановлювати обмеження на їх комерційне використання, визначати ринкову вартість таких земель і обґрунтовувати заходи для їх захисту.

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 [261].

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 [262].

Підтримує інноваційну діяльність в Україні й Державна інноваційно фінансово-кредитна установа (ДФКУ), 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. [263]. Із 25 липня 2025 року ДФКУ 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, сприяючи стимулюванню їхнього зростання та виходу на ринок).

2. Організація конкурсного відбору інноваційних та інвестиційних проєктів.

3. Фонд підтримки винаходів (ДФКУ здійснює адміністрування фонду, який забезпечує підтримку винахідників та сприяє впровадженню їхніх розробок у виробництво) [264]. 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.

Таблиця 2.6

Потенційні напрями інтеграції сучасних інновацій у сферу управління земельними ресурсами та землекористування

Вид технології	Застосування в управлінні земельними ресурсами та землекористуванням
Блокчейн	- Безпечна та прозора реєстрація прав власності та оренди земельних ділянок. - Смарт-контракти для автоматизації орендних угод, купівлі-продажу земель з дотриманням норм законодавства. - Прозорий контроль за фінансовими транзакціями (відстеження субсидій та інвестицій у землекористування).
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).
Віртуальна та доповнена	- Інтерактивна візуалізація земельних ділянок для оцінки їх потенціалу - Проєктування інфраструктури на основі тривимірного

реальність (VR/AR)	моделювання (3D-моделей)
Генна інженерія	- Створення рослин для очищення забруднених земель - Виведення сільськогосподарських культур, пристосованих до деградованих чи малопродуктивних земель.
Інтернет речей (IoT)	- Датчики для моніторингу стану ґрунту, рівня вологості та показників забруднення - Автоматизація процесів управління сільським господарством - Дистанційне управління сільськогосподарським обладнанням
Штучний інтелект (AI)	- 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)
Технології ДЗЗ	- Глобальний моніторинг стану земельних ресурсів - Відстеження змін ландшафтів та показників водного балансу - Екологічний контроль за рівнем забрудненням і процесами деградації земель

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:

- забезпечення правового захисту інтелектуальної власності;
- інтеграція наукової та науково-технічної діяльності в практичну діяльність власників землі та землекористувачів;
- підтримка конкуренції у сфері досліджень і впровадження технологій у земельній науці та техніці;
- зосередження ресурсів на пріоритетних напрямках наукового розвитку у сфері землекористування;
- стимулювання підприємницької активності у сферах наукової, науково-технічної та інноваційної діяльності;
- 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 сільськогосподарському 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» від 04.07.2002 № 40-IV, суб'єкти інноваційної діяльності мають право на фінансову підтримку у формі безвідсоткових кредитів із врахуванням інфляційної індексації [261].

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 [265].

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**, який передбачає прогнозування, планування, організацію раціонального використання та охорону земель на національному, регіональному та господарському рівнях. Вона також включає інші види діяльності, спрямовані на досягнення визначених результатів, побудованих на інноваційних принципах. З цієї точки зору землеустрій виступає потужним інноваційним економічним ресурсом, оскільки кожен проєкт землеустрою є унікальним, базуючись на креативному підході, винахідливості та професіоналізмі розробника.

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 [59-60]: забезпечення державного регулювання у сфері землекористування та охорони земель передбачає реалізацію реформ у земельній сфері,

оптимізацію відносин між учасниками земельних процесів, розроблення та запровадження науково обґрунтованих підходів до розподілу земель з урахуванням інтересів держави, громади та власників землі і землекористувачів, а також розроблення ефективних моделей землеволодіння і землекористування та формування стійких агроландшафтів для збереження екологічного балансу;

- надання 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 сівозмінні, сінокосо- та пасовищезміни;

- розробка й реалізація заходів із землеустрою, спрямованих на збереження природних ландшафтів, відновлення родючості ґрунтів, рекультивацію 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, проектів 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 та землекористуванням. Вона слугує не лише інструментом впровадження соціально-економічних перетворень на певній території, а й цінним джерелом інформації для аналізу розвитку земельних ділянок. Завдяки цій документації стає можливим пошук шляхів підвищення ефективності землекористування, оперативне реагування на економічні виклики та екологічні ризики, а також забезпечення привабливості територій для інвесторів.

Проекти землеустрою є важливим елементом розвитку аграрного сектору, виконуючи дві основні функції: вони виступають як прямі інвестиції у сільське господарство та створюють умови 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 проекти формують науково обґрунтовані основи для впровадження обмежень у використанні земель з метою запобігання деградації ґрунтів, охорони вразливих об'єктів інфраструктури, забезпечення безпеки людей і тварин в процесі господарської діяльності. Вони сприяють адаптації системи посівів сільськогосподарських культур до особливостей та якісних параметрів ґрунтового покриву та створюють належні умови для сталого підприємництва на землі.

Ключові аспекти інноваційного землеустрою, їхня актуальність в умовах війни та очікувані вигоди для громад наведено в табл. 2.7.

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, здійснення земельної реформи та вдосконалення земельних відносин	Критично важливо для відновлення стабільності та функціонування систем землекористування, порушених унаслідок війни	Стабільність у використанні земельних ресурсів, як чинник відновлення та розвитку місцевої економіки
Забезпечення інформаційної	Сприяє прийняттю обґрунтованих рішень	Доступ до актуальної інформації про стан

підтримки для правових, економічних, екологічних та містобудівних механізмів управління на різних рівнях	щодо відновлення та раціонального розподілу ресурсів	земель, що сприяє ефективному плануванню відновлення та подальшого розвитку територій громад
Встановлення та правове оформлення меж адміністративних одиниць та природоохоронних територій	Необхідно для забезпечення відновлення територіальної цілісності та вирішення проблем, пов'язаних із переміщенням населення	Чітке визначення меж сприяє уникненню конфліктів та ефективному управлінню ресурсами громади
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
Розроблення організаційних заходів для забезпечення сталого використання сільськогосподарських земель	Сприяє відновленню та стійкості сільськогосподарських земель, що зазнали впливу конфлікту	Покращення умов для сільськогосподарської діяльності та підвищення рівня добробуту місцевого населення
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 та охорони земель сприяють зменшенню ризиків деградації ґрунтів і сприяють збереженню екосистем

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 [266]:

- ландшафтний підхід;
- екосистемний підхід;
- 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 спричиняти екологічні конфлікти, тому важливо використовувати інтегровані підходи, як-от зонування територій, екосистемний менеджмент і моделювання природних процесів.

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 [267] Ландшафтне планування, ініційоване неурядовими організаціями (Всесвітній фонд дикої природи, ГЕФ тощо) та підтримане приватним сектором, стало важливим інструментом в економіці природокористування. Застосування ландшафтного планування у землевпорядкуванні дозволяє оцінити потенціал земель, здійснити їх функціональне зонування та визначати оптимальне використання з урахуванням їхньої якості й чутливості до впливу. Реформування економічних відносин щодо землекористування сприяє збереженню природних ландшафтів завдяки: вилученню деградованих земель та екологічно небезпечних ділянок; відновленню природних ландшафтів на виведених із сільськогосподарського використання землях; створенню санітарних, водоохоронних зон і прибережних захисних смуг навколо водних об'єктів; збільшенню площ лісів та лісосмуг; виконанню 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 [268].

Для прикладу, це стосується впровадженню проектів з рекультивації сільськогосподарських угідь, забруднених важкими металами та залишками вибухонебезпечних предметів. У межах екосистемного підходу має застосовуватися комплекс заходів, зокрема: детальне екологічне картування, моніторинг якості ґрунтів і води, використання фіторе mediaційних культур (соняшник, гірчиця, коноплі), а також залучення до моніторингу місцевих громад. Такий підхід сприяє відновленню природного потенціалу земель і створенню умов для безпечного господарського використання.

З практичного погляду, 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 передбачає комплексне управління земельними ресурсами, 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 [269].

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 [270].

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 (UNEP, 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 [271].

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 функції управління у сфері землекористування та охорони земель. Йдеться про формування єдиної державної політики, розроблення нормативно-правових актів, методичних документів та стандартів землеустрою, забезпечення ведення державного земельного кадастру та організація і здійснення моніторингу стану земельних ресурсів. Держава також координує міжнародне співробітництво та залучення інвестицій. До переваг централізованого підходу відносяться: уніфікація стандартів і правил, контроль за стратегічно важливими територіями та застосування інтегрованого підходу на національному рівні. Водночас надмірна концентрація повноважень може спричинити бюрократичні затримки, неврахування регіональних специфік та сповільнення процесу реагування на нові [виклики](#).

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 [272].

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 міг би бути агроекологічний кластер, що об'єднує фермерів, які займаються вирощуванням органічної продукції, переробні підприємства та науково-дослідні установи (лабораторії). Діяльність такого кластера повинна забезпечувати: впровадження екологічно чистих технологій, здійснення моніторингу стану ґрунтів і водних ресурсів, розвиток інноваційних рішень у сфері агроекології, а також просування продукції на ринки Європи.

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, знятті родючого шару ґрунту та рекультивації 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, та які шляхи їх подолання є найбільш доцільними?
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 проекти землеустрою виконують функцію інструменту інвестицій у сільське господарство та забезпечення екологічної безпеки земель?

24. Які вигоди (екологічні та економічні) забезпечуються завдяки впровадженню обмежень у використанні земель через проекти землеустрою?

25. Які переваги забезпечує ландшафтний підхід у землекористуванні?

26. Яким чином корпоратизація земельних відносин сприяє формуванню екологічнобезпечного та економічно ефективного землекористування?

27. Назвіть переваги кластерного підходу у соціально-економічному розвитку регіонів?

РОЗДІЛ 3. ОРГАНІЗАЦІЙНІ СТРУКТУРИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ

§ 3.1. Система органів, що здійснюють управління землекористуванням.

Сутність децентралізації.

3.1.1 Система органів, що формують політику в галузі земельних відносин

В розвитку суспільства за сучасних умов землекористування відіграє важливу роль для соціально-економічного зростання територій. Відповідно ефективність механізму державного управління земельними ресурсами цілком залежить від його інституційних складників. Йдеться про систему органів управління землекористуванням, що поєднує діяльність державних і місцевих органів влади й активну участь місцевих громад. Система органів, відповідальних за управління землекористуванням, формує основу для планування, регулювання та контролю використання земель, що забезпечує їх раціональне використання та сприяє сталому розвитку.

Водночас, з огляду на потребу адаптації до сучасних викликів, особливого значення набуває децентралізація, яка передбачає передачу частини повноважень від централізованих інстанцій до місцевих органів влади. Сутність процесу децентралізації полягає у створенні передумов для більш гнучкого та оперативного реагування на специфічні потреби регіонів, що, у свою чергу, забезпечує підвищення ефективності управління та сприяє оптимізації землекористування.

З метою структуризації повноважень органів управління землекористуванням процес управління необхідно розділити за таким напрямками: 1) формування інституційного середовища; 2) формування державної політики; 3) реалізація державної політики; 4) державний нагляд 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 [60].

Прийняття законів Верховною Радою України у сфері регулювання земельних відносин є компетенцією передбаченою також пунктом 3 частини 1 статті 85 Конституції України [79], за якою *парламент* є єдиним органом законодавчої влади. Порядок здійснення цього повноваження визначається Конституцією України, а також Регламентом Верховної Ради України [273].

Визначення засад державної політики в галузі використання та охорони земель Верховною Радою України передбачене також 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 [79].

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 [273].

Встановлення і зміна меж районів і міст - компетенція Верховної Ради України відповідно до пункту 29 частини 1 статті 85 Конституції України, а порядок здійснення цього повноваження регламентується статтями 173 - 175 Земельного кодексу України.

Це повноваження реалізуються через законодавчий процес, який реалізується поетапно:

1. Законодавці чи спеціалізовані комітети готують законопроекти, що стосуються змін у адміністративно-територіальному устрої країни.
2. Підготовлений проект підлягає розгляду у відповідних комітетах Верховної Ради для аналізування пропозицій із залученням експертів й представників місцевої влади. Організуються також публічні слухання для його обговорення з громадськістю.
3. Законопроект розглядається у Верховній Раді, проходить три читання з детальним обговоренням, внесенням поправок та відбувається остаточне голосування депутатами.
4. Документ передається на підписання Президенту України після прийняття Верховною Радою. Надалі закон набуває чинності, що слугує підставою для впровадження нових меж районів і міст чи їх зміни.

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 Верховна Рада України здійснює через відповідний механізм, який передбачає розгляд, аналіз та прийняття відповідної постанови, як обов'язкову умову для такого права.

Відповідно до Земельного кодексу України (статті 149, 150) цей процес реалізуються у кілька етапів:

1. Подання клопотання від органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування або юридичних осіб (землекористувачів) до Верховної Ради України для припинення права постійного користування.

2. Розгляд клопотання Комітетом Верховної Ради з питань аграрної та земельної політики, який оцінює правові підстави для припинення користування, відповідність цілей суспільним інтересам, а також дотримання необхідних екологічних, земельних та містобудівних норм.

3. У разі підтримки рішення клопотання виноситься на розгляд Верховній Раді України для подальшого схвалення. Якщо його схвалено, приймається постанова про погодження припинення права постійного користування особливо цінними землями.

4. Надалі відповідний орган виконавчої влади чи місцевого самоврядування (залежно від форми власності в якій перебуває земельна ділянка) ухвалює остаточне рішення щодо припинення права постійного користування.

У разі вилучення земель державної чи комунальної власності, віднесених до **особливо цінних земель**, рішення про припинення права постійного користування приймається за погодженням із Верховною Радою України.

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, частиною 1 статті 129 Земельного кодексу України парламент має право погоджувати продаж земельних ділянок державної власності іноземним державам та юридичним особам. Згідно частини 2 статті 151 Земельного кодексу України до компетенції Верховної Ради України віднесено погодження матеріалів місця розташування об'єктів на особливо цінних землях, а також земельних ділянок.

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» [60].

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, виступає **Кабінет Міністрів України**. Саме уряд уповноважений приймати підзаконні нормативно-правові акти (постанови та розпорядження), які деталізують положення Земельного кодексу України та визначають механізми їх практичного застосування. У цьому контексті варто виокремити основні повноваження Кабінету Міністрів у галузі земельних відносин, до яких у відповідності зі статтею 13 Земельного кодексу України належать [60]:

- «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;
- е⁻¹) внесення до Верховної Ради України пропозицій щодо встановлення та зміни меж районів, міст;
- е⁻²) 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:

- у разі вилучення та надання у власність чи користування земельних ділянок державної власності;
- у разі продажу земельних ділянок державної власності іноземним державам та юридичним особам.

На підставі ч. 7 ст. 122, ст. 149, 150 ЗКУ уряд здійснює передачу у власність або користування земельних ділянок державної власності, зокрема:

- ріллі та багаторічних насаджень – для несільськогосподарських потреб;
- лісів – для нелісогосподарських потреб;
- земель природоохоронного, оздоровчого та рекреаційного призначення;
- земельних ділянок, що належать суб'єктам господарювання залізничного транспорту загального користування у зв'язку з їх реорганізацією;
- земель дна територіального моря України;
- земельних ділянок у зоні відчуження та зоні безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи.

Щодо **продажу** земельних ділянок іноземним державам та юридичним особам, Кабінет Міністрів України здійснює такі продажі відповідно до статті 129 Земельного кодексу України за погодженням з Верховною Радою України. Продаж земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації, здійснюється державними органами приватизації за дорученням Кабінету Міністрів України та за погодженням з Верховною Радою України. Продаж земель комунальної власності іноземним суб'єктам здійснюється відповідними радами за погодженням з Кабінетом Міністрів України.

Продаж земельних ділянок, що перебувають у власності держави, крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, іноземним державам та іноземним юридичним особам здійснюється Кабінетом Міністрів України за погодженням з Верховною Радою України. Якщо ж на земельній ділянці розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, продаж таких земель здійснюють державні органи приватизації за дорученням Кабінету Міністрів України та за погодженням з Верховною Радою України.

Земельні ділянки, що перебувають у власності територіальних громад, можуть бути продані іноземним державам та іноземним юридичним особам здійснюється відповідними місцевими радами за погодженням із Кабінетом Міністрів України.

Продаж земельних ділянок державної та комунальної власності іноземним юридичним особам допускається за умови реєстрації ними постійного представництва на території України з правом ведення господарської діяльності.

Іноземні держави, зацікавлені у придбанні земельних ділянок державної чи комунальної власності, подають клопотання до Кабінету Міністрів України.

Іноземні юридичні особи подають клопотання до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації або до відповідної сільської, селищної, міської ради, а у випадку з об'єктами приватизації - до державного органу

приватизації. До клопотання додається договір оренди земельної ділянки та копія свідоцтва про реєстрацію постійного представництва іноземної юридичної особи в Україні. Якщо йдеться про землі комунальної власності – розгляд клопотання і прийняття рішення про продаж здійснюють **місцеві ради** після погодження з Кабінетом Міністрів України. Якщо йдеться про землі державної власності з об'єктами приватизації – розгляд і продаж здійснюють **державні органи приватизації** після погодження з Верховною Радою України.

Відповідно до статті 116 Конституції України, Кабінет Міністрів України забезпечує реалізацію державної політики у сфері економіки, екології, природокористування, що включає й земельні відносини. На виконання цих конституційних приписів, у Земельному кодексі України та спеціальних законах конкретизуються функції уряду, зокрема: а) розпорядчі повноваження (статті 122, 149, 150 ЗКУ); б) нормативно-правове регулювання (стаття 13 ЗКУ; Закон України «Про Кабінет Міністрів України») [274]; в) формування та реалізація державних програм (стаття 183 ЗКУ); забезпечення раціонального використання та охорони земель (статті 167, 168 ЗКУ); г) міжнародне співробітництво (статті 8, 9 ЗКУ).

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 та реалізує державну політику економічного та соціального розвитку, у сфері охорони навколишнього природного середовища, у сфері сільського господарства, включаючи питання землекористування [275].

- Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України – відповідає за екологічні аспекти охорони земель.

- Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) – здійснює державне управління земельними ресурсами та контроль за їхнім використанням.

- Органи місцевого самоврядування – реалізують політику у сфері землекористування та охорони земель на місцевому рівні відповідно до делегованих державою повноважень та власної компетенції.

Процедура відчуження земельних ділянок для суспільних потреб ґрунтується на конституційних гарантіях та положеннях земельного законодавства України. Стаття 41 Конституції України визначає, що примусове відчуження земельної ділянки може відбуватися лише з мотивів суспільної необхідності, на підставі закону, а також за умови попереднього і повного відшкодування її вартості, що дозволяє поєднати право приватної власності та суспільні інтереси. Порядок вилучення земельних ділянок для суспільних та державних потреб передбачено статтями 146 - 149 Земельного кодексу України. Викуп земель здійснюється виключно після погодження із власником та виплати повного відшкодування вартості землі й розташованих на ній об'єктів нерухомості. Законодавство гарантує право власника на

рівноцінну компенсацію, яка може надаватися у формі грошової виплати або шляхом надання іншої земельної ділянки.

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 [276].

До функцій Кабінету Міністрів України у реалізації викупу земельних ділянок для суспільних потреб належать:

1. Визначення та обґрунтування суспільних потреб.
2. Забезпечення організаційних заходів викупу земельної ділянки.
3. Визначення ціни та механізмів компенсації.
4. Врегулювання спірних питань, що виникають у процесі викупу.

5. Передача викуплених земель у користування державним органам або інвесторам для реалізації суспільно важливих проектів.

Реалізація повноваження Кабінету Міністрів України щодо відчуження земель здійснюється за участю таких інституцій: **Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України** – координує проекти інфраструктурного розвитку, що потребують вилучення земель; **Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр)** – забезпечує ведення кадастрового обліку земель, оцінку земельних ділянок та їх належне оформлення; **Фонд державного майна України** – впроваджує компенсаційні механізми власникам відчужених ділянок; **Міністерство фінансів України** – здійснює бюджетне фінансування для компенсаційних виплат; **Судові органи** – вирішують спірні питання пов'язані з примусовим викупом земельної ділянки чи розміром компенсації.

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: **Міністерство економіки, довкілля та сільського господарства України** – відповідальне за забезпечення реалізації державної політики у сфері землекористування; **Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр)** – забезпечує ведення Державного земельного кадастру та його адміністрування, здійснює контроль за використанням земель та організовує земельний моніторинг; **Міністерство цифрової трансформації України** – розробляє та впроваджує цифрові сервіси й інструменти для забезпечення доступності до кадастрової інформації; **Фонд державного майна України** – відповідальний за організацію продажу і передачу земель у власність; **органи місцевого самоврядування** – в межах процесу децентралізації отримують у власність землі державної власності, які розташовані на території їхніх громад.

Водночас Кабінет Міністрів України забезпечує виконання міжнародних зобов'язань у сфері земельної реформи, зокрема 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) у питаннях функціонування ринку землі, удосконалення кадастрових технологій та іпотечного кредитування, а також через впровадження кращих міжнародних практик землекористування, включно з досвідом держав ЄС [277-279].

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: **Міністерство економіки, докiлля та сiльського господарства України** – відповідальне за розробку політики сталого землекористування; **Державна служба з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр)** забезпечує ведення земельного кадастру і контроль за раціональним використанням земель; **Державна екологічна інспекція** контролює дотримання вимог екологічного законодавства у сфері землекористування; а органи місцевого самоврядування реалізують заходи з охорони земель на регіональному та локальному рівнях.

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, статтями 182, 204 та 208 Земельного кодексу України, а також Законами України «Про Державний земельний кадастр», «Про державний контроль за використанням та охороною земель» та «Про землеустрій» [59; 60; 75; 79; 90].

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 нормотворчих, організаційних, фінансово-економічних та контрольних механізмів: **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 він розробляє та затверджує державні концепції, стратегії та програми, що визначають пріоритети у сфері землеустрою та землекористування (наприклад, Загальнодержавну програму використання та охорони земель).

Уряд ухвалює постанови та розпорядження, які регламентують порядок проведення землеустрою, розроблення та погодження документації із землеустрою, а також стандарти і правила її ведення. Уряд 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 політики землекористування та екологічної оцінки та контролю за станом земель; **Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастру)** – як центрального органу, що відповідає за кадастровий облік, землеустрій, моніторинг та контроль використання земель; **органів місцевого самоврядування** – у межах децентралізації та передачі їм функцій з планування та управління земельними ресурсами та землекористуванням.

Кабінет Міністрів України визначає обсяги бюджетного фінансування заходів землеустрою та механізми залучення додаткових ресурсів. Це включає: фінансування інвентаризації земель; підтримку проектів землеустрою у територіальних громадах; залучення міжнародної технічної допомоги та кредитів (Світовий банк, ЄБРР, ЄС) для розвитку кадастрових систем, цифровізації та просторового планування.

Через уповноважені органи (Держгеокадастр, Державну екологічну інспекцію) 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 їхньому деградаційному впливу 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 статтями 13 та 116 Конституції України, статтями 191, 202 Земельного кодексу України, статтею 16 Закону України «Про охорону земель», Постановою КМУ № 846 від 23 липня 2024 року «Про затвердження Порядку проведення моніторингу земель і ґрунтів» [60; 79; 81; 280].

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;
- організація 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 щодо встановлення порядку моніторингу земель через координацію діяльності профільних державних органів: **Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр)** – забезпечує ведення земельного кадастру, збір та обробку інформації про земельні ресурси; **Міністерством економіки, довілля та сільського господарства України** – здійснює екологічний моніторинг стану ґрунтів, їхнього забруднення, а також контролює стан сільськогосподарських земель, родючість ґрунтів,

запровадження систем точного землеробства; **Державна екологічна інспекція** – здійснює контроль за дотриманням екологічних норм у використанні земель; **Українським гідрометеорологічним центром** – проводить моніторинг кліматичних змін, що впливають на стан земель та **Національною академією аграрних наук України** – проводить наукові дослідження у сфері моніторингу та управління земельними ресурсами.

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 [281-286].

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 статей 92 і 133 Конституції України, статті 173 Земельного кодексу України, статті 7 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про добровільне об'єднання територіальних громад», а також Постанова КМУ № 928 від 2009 р. «Про порядок підготовки та подання пропозицій щодо зміни меж районів, міст» [60; 79; 287-289].

До функцій Кабінету Міністрів України у процесі встановлення та зміни меж районів і міст належать:

- підготовка та аналітичне опрацювання пропозицій;
- взаємодія з відповідними державними органами;
- подання пропозицій до Верховної Ради України;
- забезпечення правового та організаційного супроводу.

Підготовка та аналітичне опрацювання пропозицій (забезпечує комплексний аналіз доцільності зміни меж районів і міст, спираючись на соціально-економічні, просторово-планувальні та демографічні показники із залученням до цього процесу органів місцевого самоврядування для обговорення та формування пропозицій).

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.

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 взаємодіє з органами державної влади та місцевого самоврядування. У цьому процесі **Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України** відповідає за формування регіональної політики та аналіз економічної доцільності; **Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру** здійснює оновлення картографічних матеріалів і визначає точні межі адміністративних одиниць; правову експертизу документів що стосуються змін адміністративно-територіального устрою проводить **Міністерство юстиції**; **Державна служба статистики України** здійснює аналіз демографічної ситуації, економічних показників для їх обґрунтування; **органи місцевого самоврядування** ініціюють зміни, готують пропозиції та забезпечують взаємодію з центральною владою, тоді як **Верховна Рада України** розглядає подання Кабінету Міністрів і ухвалює відповідні закони чи постанови.

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 [60]

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 проектів 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 законопроектів 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

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 (Мінекономіки);
- Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України (Мінрегіон);
- Міністерство культури та інформаційної політики України (Мінкультінформполітики);
- Міністерство оборони України (Міноборони).

Міністерства забезпечують нормативно-правове регулювання, організацію використання та охорони земель, а також координують взаємодію з органами місцевого самоврядування. Їхня діяльність орієнтована на забезпечення балансу між економічними інтересами держави та суспільства й 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 економічного та соціального розвитку, у сфері охорони навколишнього природного середовища, у сфері земельних відносин, землеустрою, Державного земельного кадастру, національної інфраструктури геопросторових даних, топографо-геодезичної і картографічної діяльності, використання та охорони земель; у сфері меліорації земель та експлуатації державних водогосподарських об'єктів комплексного призначення, міжгосподарських зрошувальних і осушувальних систем [290].

Законодавче регулювання повноважень Мінекономіки здійснюється через такі нормативно-правові акти: Земельний кодекс України (стаття 14); Закони України «Про охорону земель» (стаття 17), «Про охорону навколишнього природного середовища» (стаття 20) та «Про державний контроль за використанням і охороною земель» (стаття 7).

У відповідності зі статтею 14 Земельного кодексу України «...до повноважень центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища, у галузі земельних відносин належить:

- 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 екологічних 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 [291].

Одним із важливих напрямів діяльності **Міністерства економіки, довкілля та сільського господарства України** є **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.

Міністерство реалізує ці завдання у взаємодії з іншими центральними органами виконавчої влади та 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, стратегічне планування та контрольних функцій. Ці складові в сукупності утворюють цілісну систему, основні елементи якої можна представити у такій структурі рис. 3.1.

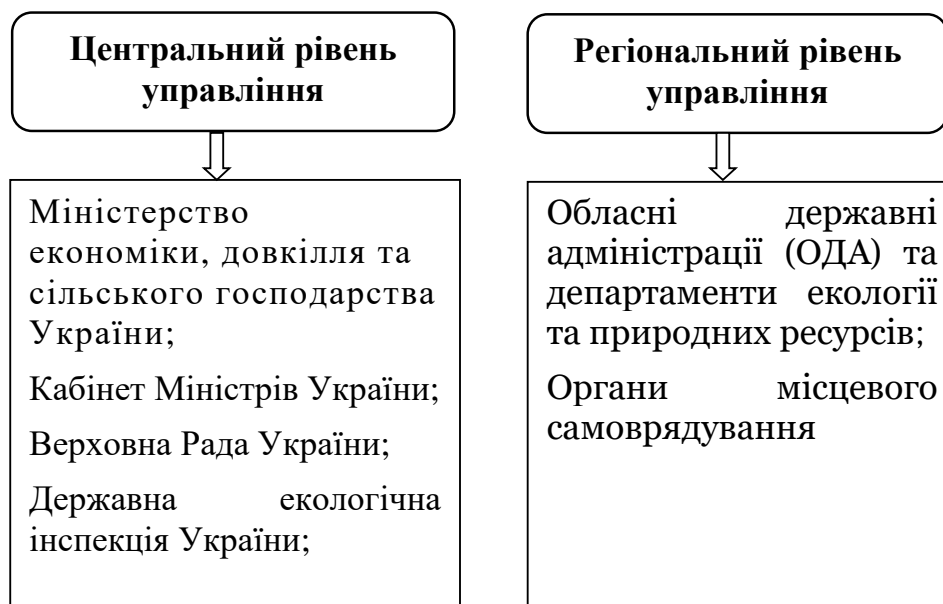


Рис. 3.1. Інституційний механізм реалізації повноважень Міндовкілля у формуванні державної політики з охорони та раціонального використання земель

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 України 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.

Нормативно-правове регулювання моніторингу земель ґрунтується на положеннях постанови Кабінету Міністрів України від 20 серпня 1993 р. № 661, якою визначено моніторинг земель як систему спостереження за їхнім станом з метою своєчасного виявлення змін, оцінки їхніх наслідків, запобігання та ліквідації негативних процесів [292]. У цьому контексті Міністерство економіки, довкілля та сільського господарства України 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 ведення моніторингу 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.

Міністерство економіки, довкілля та сільського господарства України забезпечує формування та реалізацію земельної політики шляхом розробки й удосконалення законодавства у сфері використання, охорони та управління земельними ресурсами і землекористуванням, підготовки законопроектів, нормативно-правових актів і стратегічних документів (програм, концепцій).

Міністерство взаємодіє з іншими органами влади, зокрема з Верховною Радою України, Кабінетом Міністрів, 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 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.

Міністерство економіки, довкілля та сільського господарства України 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 Державна служба з питань геодезії, картографії та кадастру під координацією якої 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 та програми, спрямовані на збереження ґрунтової родючості та протидію деградаційним процесам. Міністерство координує діяльність Держгеокадастру щодо моніторингу стану земель, зокрема в частині виявлення ерозійних процесів, забруднення чи та 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 земель.

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 земель: 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 включають методики економічної оцінки та визначення кадастрової вартості, розвиток іпотечного кредитування під заставу землі, а також 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.

Міністерство економіки, довілля та сільського господарства України є провідним органом у формуванні політики розвитку ринку земель, охоплюючи питання купівлі-продажу, оренди, оцінки, фінансування та державного нагляду. Виконання цього повноваження забезпечується комплексом стратегічних, законодавчих, економічних і моніторингових інструментів.

Мінекономіки формує законодавче та нормативне підґрунтя функціонування ринку земель шляхом розроблення та удосконалення відповідних нормативно-правових актів, зокрема зміни до Земельного кодексу України, Законів України «Про ринок земель», «Про оренду землі», «Про оцінку земель», що регулюють обіг, оренду й оцінку земель. У співпраці з іншими органами влади формує програми й стратегії розвитку ринку, зокрема «Стратегію управління сільськогосподарськими землями», а також регулює питання кадастрового обліку та реєстрації прав на земельні ділянки через взаємодію з Держгеокадастром [153; 154; 293; 294].

Мінекономіки здійснює регулювання орендних відносин у сфері землекористування шляхом розроблення типових договорів, що визначають права та обов'язки власників та 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 [295].

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.

У сфері землекористування **Міністерство культури та інформаційної політики 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, Земельного кодексу України, Закону України «Про охорону культурної спадщини» від 08.06.2000 р. № 1805-III, Закону України «Про охорону археологічної спадщини» від 18.03.2004 р. № 1626-IV, Закону України «Про охорону земель» від 19.06.2003 р. № 962-IV, а також підзаконних актів Кабінету Міністрів України [296-297].

Повноваження центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини відповідно до статті 5 Закону України «Про охорону культурної спадщини» від 08.06.2000 № 1805-III охоплюють комплекс нормативно-правових, управлінських, науково-методичних та організаційних

функцій, спрямованих на раціональне використання культурних цінностей та їх збереження [296]:

- 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 (МКІП) 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 має розроблятися у формі електронного документа з базою геоданих у форматі File Geodatabase (GDB) або GeoPackage (GPKG). 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 [298].

Співпраця Міністерства культури та інформаційної політики України 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 **балансуючої 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 Міністерства культури та інформаційної політики України 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 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 розміщення 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 Міністерства оборони 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 статтями 77-78 Земельного кодексу України та Законом України «Про використання земель оборони» від 27.11.2003 № 1345-IV. Участь у процедурах надання земельних ділянок для потреб оборони, погодження їх відведення, а також вилучення у разі втрати потреби реалізується міністерством у відповідності зі статтями 149-150 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» від від 06.12.1991 № 1932-XII та «Про використання земель оборони» від 27.11.2003 № 1345-IV. 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» від 19.06.2003 № 962-IV. Здійснення внутрішнього контролю за дотриманням режиму використання земель оборони, участь у державному моніторингу земель реалізується відповідно до вимог статті 191 Земельного кодексу України та постанови Кабінету Міністрів України від 26.11.2014 № 671 «Про затвердження Положення про Міністерство оборони України» [299-301].

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 від 26 листопада 2014 р. № 671 «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 [301].

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 у гектарах та контролем за наявністю, рухом і якісним станом [302].

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, 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 інфраструктури 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 рівні

Система органів управління, що реалізують політику в галузі земельних відносин на регіональному рівні, формується як складова загальнодержавної системи управління земельними ресурсами та землекористуванням. 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:

- обласні ради;
- місцеві державні адміністрації;
- органи місцевого самоврядування;
- територіальні органи Держгеокадастру;
- інститути громадянського суспільства та науково-дослідні установи.

Відповідно до частини 1 статті 118 Конституції України, місцеві державні адміністрації здійснюють виконавчу владу в областях, районах, містах Києві та

Севастополі. Статус та повноваження місцевих державних адміністрацій визначаються насамперед статтями 118-119 Конституції України, а також Законом України «Про місцеві державні адміністрації» від 09.04.1999 № 586-XIV. У галузі земельних відносин повноваження місцевих державних адміністрацій визначено статтею 17 Земельного кодексу України. Згідно з Конституцією України та спеціальними законами, у **містах зі спеціальним статусом** – Києві та Севастополі – також діють місцеві державні адміністрації [303-305].

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»).

У відповідності зі статтею 17 Земельного кодексу України місцеві державні адміністрації у сфері земельних відносин наділені повноваженнями, а саме [60]:

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;

г) 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 лісгосподарського 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» № 1423-ІХ від 28 квітня 2021 року значна частина функцій з розпорядження землями державної власності (зокрема, землями сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів) передана **органам місцевого самоврядування** [306].

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. 3.3.

Таблиця 3.3.

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 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, подібні до 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» від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР деталізує конституційні положення, а також визначає систему органів місцевого самоврядування, їхні повноваження, принципи діяльності.

Структурувати повноваження доцільно за блоками:

Власні (самоврядні) повноваження (ст. 26-27) — вирішення питань життєдіяльності громади, управління комунальним майном, благоустрій, програми розвитку, землекористування тощо).

Делеговані повноваження (ст. 28-40) — виконання функцій держави (реєстрація актів цивільного стану, ведення державних реєстрів, облік військовозобов'язаних, контроль у сфері землекористування та охорони довкілля тощо).

Органи місцевого самоврядування реалізують власні повноваження на підставі спеціальних законів, до яких належать: Земельний кодекс України (2001 р.) – регулює повноваження рад щодо розпорядження землями комунальної власності та контролю за використанням земель. Бюджетний кодекс України – визначає повноваження органів місцевого самоврядування у формуванні та виконанні місцевих бюджетів. Закон «Про регулювання містобудівної діяльності» – затвердження генеральних планів, зонінгів, детальних планів територій. Інші (про освіту, культурну спадщину, охорону довкілля, відходи, екологію, житлово-комунальне господарство тощо). Практична реалізація повноважень органами місцевого самоврядування здійснюється на підставі підзаконних актів, зокрема постанов КМУ, 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» [60].

Що стосується розпорядження землями комунальної власності, територіальних громад, то це повноваження реалізується наступним чином: набуття земель у комунальну власність; прийняття рішень відповідною радою; здійснення землепорядних та кадастрових дій; правове оформлення передачі (державна реєстрація права); контроль за використанням.

Тобто, це повноваження реалізується поетапно. Спочатку 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 або інших підстав 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. Наступним етапом є проведення землепорядних і кадастрових дій, що передбачають розроблення та погодження відповідної документації (проектів землеустрою), погодження та 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 кадастрових даних. Кінцевим

етапом є здійснення контролю та нагляду з боку виконавчих органів ради, які забезпечують ведення обліку 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 ст. 12, 116-118, 121-123 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 статтями 12, 92, 93, 98–102, 122–124 Земельного кодексу України. 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 і вноситься до Державного земельного кадастру; 4) рада приймає остаточне 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 від імені громади та користувачем, тоді як при постійному користуванні для державних або комунальних установ 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 здійснюється відповідно до статей 12, 141-149, 152 Земельного кодексу України.

Його реалізація здійснюється поетапно. Відповідно визначаються підстави вилучення, серед яких використання землі для суспільних потреб, припинення діяльності користувача (підприємства, установи чи організації), нецільове чи нераціональне використання, погіршення стану земельної

ділянки чи інші випадки, передбачені 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 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 передаватись у власність чи користування іншим особам відповідно до законодавства.

Викуп земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб відповідних територіальних громад сіл, селищ, міст регламентований ст. 41 Конституції України, ст. 146-149 Земельного кодексу України та Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» від 17 листоп. 2009 р. № 1559-VI – деталізує процедуру [76].

Реалізується це повноваження шляхом ухвалення відповідною радою рішення про необхідність викупу з обґрунтуванням суспільної мети (йдеться про будівництво об'єктів інфраструктури, соціальних, екологічних чи безпекових 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 забезпечують розроблення та затвердження документації із землеустрою, організують проведення топографо-геодезичних, картографічних і ґрунтово-обстежувальних робіт, координують визначення меж адміністративно-територіальних одиниць і земельних ділянок, ведуть облік земель і реалізують заходи з охорони та раціонального використання земель. Зазначена діяльність охоплює також погодження та контроль за виконанням проєктних рішень, залучення громад до процесу планування територій, інтеграцію екологічних і економічних вимог у документацію із землеустрою та забезпечення відповідності вжитих заходів чинному законодавству.

Послідовність етапів організації землеустрою органами місцевого самоврядування: від планування та розроблення документації до погодження,

реалізації проектних рішень та подальшого контролю й моніторингу відображено на рис 3.2..

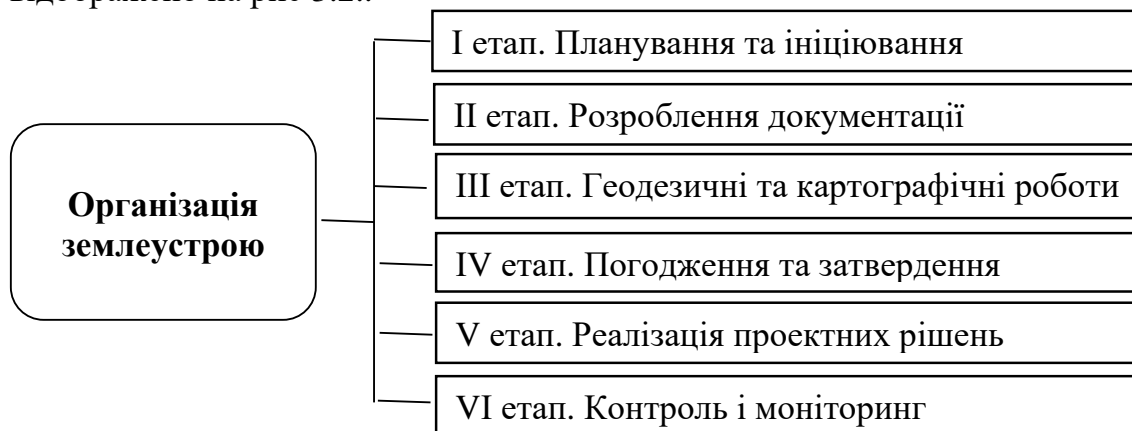


Рис. 3.2. Логічна схема організації землеустрою територіальними громадами.

Нормативно-правове обґрунтування організації землеустрою в Україні базується на положеннях Конституції України, Земельного кодексу України, Закону України «Про землеустрій» від 22.05.2003 р. № 858-IV, Закону України «Про державний земельний кадастр» від 07.07.2011 р. № 3613-VI, Закону України «Про охорону земель» від 19.06.2003 р. № 962-IV, а також Закону України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» від 23.12.1998 р. № 353-XIV 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 інтегруючи екологічні та економічні вимоги 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 фіксацію їх 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 (викуп) 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, ст. 146-149 Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III визначено порядок відчуження земельних ділянок, а ст. 122-124 – компетенції органів влади щодо їх надання. 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, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» від 17 листоп. 2009 р. № 1559-VI. Порядок підготовки та затвердження документації із землеустрою, як підставу для прийняття рішень про вилучення чи надання земель визначено Законом України «Про землеустрій» від 22.05.2003 р. № 858-IV. Кадастрове забезпечення для обґрунтування рішень щодо вилучення та надання земельних ділянок регламентовано Законом України «Про державний земельний кадастр» від 07.07.2011 р. № 3613-VI. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 № 1378-IV регулює проведення незалежної експертної грошової оцінки земель, обов'язкової при викупі земельних ділянок. Компетенцію сільських, селищних і міських рад у розпорядженні землями, включно з вилученням та наданням земельних ділянок визначено Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997 № 280/97-ВР [307].

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. Надалі відповідні матеріали передаються до відповідної

місцевої державної адміністрації на розгляд, якою аналізуються правові, демографічні, соціально-економічні та просторові передумови щодо доцільності встановлення або зміни меж. Наступний етап — підготовка висновку та проєкту рішення, які передаються до Кабінету Міністрів України, який розглядає їх і подає обґрунтовані пропозиції Верховній Раді України. Остаточне рішення про встановлення чи зміну меж районів у місті ухвалюється парламентом надаючи йому силу закону.

Встановлення та зміни меж районів у містах з районним поділом провадиться відповідно до Конституції України, **Земельного кодексу України та законів України** «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997 № 280/97-ВР, «Про місцеві державні адміністрації» від 09.04.1999 р. № 586-XIV, «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р. № 3038-VI. [78; 303].

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 статті 12 Земельного кодексу України та статті 33 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997 № 280/97-ВР, 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 землевпорядної та містобудівної документації).

Внесення до Кабінету Міністрів України пропозицій про встановлення чи зміну меж сіл, селищ, міст як повноваження реалізується такими суб'єктами, як: органи місцевого самоврядування в особі сільських, селищних та міських рад; місцева державна адміністрація; Кабінет Міністрів України; Верховна Рада України. Органи місцевого самоврядування ініціюють дане питання, для чого готують обґрунтовані пропозиції на підставі генерального плану населеного пункту, плану зонування території, а також результатів громадського обговорення, що регламентовано статтями 26, 33 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997 № 280/97-ВР. У свою чергу 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, що передбачено статтями 17-18 «Про місцеві державні адміністрації» від 09.04.1999 р. № 586-XIV. Наступні дії — місцева державна адміністрація подає пропозиції із пакетом документів до Кабінету Міністрів України для подальшого розгляду, аналізує і формує офіційне подання до Верховної Ради України, що регламентовано статтею 116 Конституції

України, статтею 173 Земельного кодексу України та постановою Кабінету Міністрів України «Про порядок підготовки та подання пропозицій щодо зміни меж районів, міст» від 07.12.2009 р. № 928. Верховна Рада України приймає остаточне рішення у формі закону про встановлення чи зміну меж населеного пункту, що передбачено статтею 85 Конституції України та статтею 173 Земельного кодексу України.

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. Це регламентовано статтею 158-159 Земельного кодексу України та статтею 33 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997 № 280/97-ВР.

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 від 25.10.2001 р. № 2768-III (ст. 122, 123, 142, 149 регулюють питання пов'язані з управлінням землями, що перебувають у державній та комунальній формах власності, включно із землями спільної власності територіальних громад); Законами України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР (ст. 43 визначає повноваження районних рад, у тому числі щодо управління майном та землями спільної власності територіальних громад) та «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28.04.2021 р. № 1423-IX (визначає перерозподіл повноважень після завершення адміністративно-територіальної реформи, внаслідок чого районні ради виконують функції управління землями спільної власності) [308].

Після адміністративно-територіальної реформи (2020 р.) роль районних рад значно зменшилася, проте окремі функції залишилися табл. 1.7.

Повноваження **районних рад** у сфері земельних відносин

Напрямок повноваження	Зміст
Управління майном та землями спільної власності територіальних громад	<ul style="list-style-type: none"> – 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	<ul style="list-style-type: none"> – 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	<ul style="list-style-type: none"> – 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	<ul style="list-style-type: none"> – контроль за використанням земель спільної власності територіальних громад; – прийняття до розгляду звітів про стан управління землями 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; Закони України «Про місцеве самоврядування в Україні»; «Про державні цільові програми», «Про землеустрій» та інші нормативно-правові акти, що регламентують управління комунальною власністю та земельними ресурсами [309].

Обласні ради, відповідно до Земельного кодексу України та Закону 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 таких земель; передача у власність чи користування; встановлення та зміна цільового призначення; розгляд питань оренди; контроль за використанням та охороною; 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» від 18.03.2004 № 1621-IV. 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 рекультивациі 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 належить:

- а) надання відомостей з Державного земельного кадастру в порядку, визначеному законом;
- б) здійснення державного контролю за використанням та охороною земель у межах повноважень і процедури передбачених законодавством;
- в) виконання інших повноважень у галузі земельних відносин відповідно до вимог чинних нормативно-правових актів. [60].

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 акти перевірок, протоколи про адміністративні правопорушення; приписи; фото- і картографічні матеріали, а також дані моніторингу земель.

Передбачено й виконання інших повноважень виконавчими органами рад у галузі земельних відносин, зокрема: 1) практичну реалізацію рішень рад у сфері землекористування та землеустрою; 2) підготовку пропозицій і проєктів рішень щодо надання, вилучення та зміни цільового призначення земельних ділянок; 3) участь у веденні земельного балансу й планів просторового розвитку територій. Форми реалізації включають рішення сесій рад, діяльність постійних комісій, погодження з Держгеокадастром та іншими органами виконавчої влади, а також проведення громадських слухань.

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.

Відповідно до чинного законодавства 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, Законами України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про розмежування земель державної та комунальної власності», «Про державний земельний кадастр», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про оцінку земель», «Про оренду землі».

Київська та Севастопольська міські ради здійснюють передачу земельних ділянок комунальної власності у власність громадян і юридичних осіб відповідно до визначеної законодавством процедури: подання клопотання зацікавленою особою про надання земельної ділянки; розгляд клопотання та ухвалення рішення про надання дозволу на розроблення

проєкту землеустрою; **розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, погодження та затвердження проєкту 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, а також Законах України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про державний земельний кадастр», «Про землеустрій», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», і підзаконних нормативних актах, зокрема Порядку проведення інвентаризації земель, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 5 червня 2019 р. № 476 [310], та Положенні про інвентаризацію активів та зобов'язань, затвердженому наказом Міністерства фінансів України від 2 вересня 2014 р. № 879 [311].

Київська та Севастопольська міські ради здійснюють надання земельних ділянок комунальної власності у користування, дотримуючись процедури визначеної законодавством України, яка передбачає такі послідовні етапи: подання клопотання зацікавленою особою про надання земельної ділянки у користування; розгляд клопотання та ухвалення рішення про надання дозволу на розроблення документації із землеустрою; розроблення документації із землеустрою; погодження та затвердження документації у встановленому порядку; укладення договору оренди 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, Закони України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про державний земельний кадастр», «Про землеустрій», «Про оренду землі», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Київська та Севастопольська міські ради реалізують повноваження щодо вилучення земельних ділянок із комунальної власності з постійного користування відповідно до положень Земельного кодексу України, зокрема статті 149, яка встановлює правові підстави та порядок такого вилучення. Процедура вилучення земельних ділянок включає наступні етапи: ініціювання вилучення (підготовка та подання відповідного клопотання органами місцевого самоврядування або іншими уповноваженими суб'єктами); отримання згоди землекористувача на вилучення земельної ділянки; вилучення без згоди землекористувача у випадках визначених законодавством, з обов'язковим дотриманням процедури компенсації; прийняття рішення про вилучення відповідним представницьким органом; оформлення вилучення — підготовка та реєстрація рішень і документів, що підтверджують зміну правового статусу земельної ділянки. Ця процедура спрямована на дотримання прав землекористувачів, принципів законності та прозорості дій органів місцевого самоврядування при вилученні земель із постійного користування.

Київська та Севастопольська міські ради наділені повноваженнями щодо викупу земельних ділянок приватної власності для задоволення суспільних

потреб міста, що здійснюється відповідно до вимог чинного законодавства України. Цей процес регулюється, зокрема, 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». 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.

Київська та Севастопольська міські ради реалізують повноваження щодо припинення права користування земельними ділянками комунальної власності відповідно до чинного законодавства України. Реалізація цього повноваження передбачає проходження наступних етапи: виявлення підстав для припинення права користування – встановлення юридичних чи фактичних обставин, що є підставою для припинення (статті 141–143 ЗКУ); 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 (статті 141–143); Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про державний земельний кадастр», «Про землеустрій», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»; Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України; Постанови Кабінету Міністрів України № 1051 від 17.10.2012 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» [174]; Наказу Міністерства юстиції України № 3591/5 від 21.12.2017 «Про затвердження Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно».

Київська та Севастопольська міські ради наділені повноваженнями щодо прийняття рішень про звільнення самовільно зайнятих земельних ділянок, що передбачено пунктом «є» статті 9 Земельного кодексу України. Процедура звільнення самовільно зайнятих земель включає виконання таких дій:

виявлення факту самовільного зайняття земельної ділянки органами місцевого самоврядування або контролюючими органами; документування порушення шляхом складання акту обстеження та фіксації доказів; повідомлення порушника про виявлене порушення та вимогу добровільно звільнити ділянку; добровільне звільнення ділянки порушником (якщо це відбувається добровільно); звернення до суду у разі відмови порушника звільнити ділянку в добровільному порядку; виконання судового рішення, включаючи примусове звільнення земельної ділянки відповідно до законодавства. Ця процедура спрямована на забезпечення дотримання прав власників та землекористувачів, а також законність використання земельних ресурсів на території міста.

Правове регулювання процесу прийняття рішень про звільнення самовільно зайнятих земельних ділянок здійснюється на підставі таких нормативно-правових актів: Земельний кодекс України (статті 9; 125-126, 212); Кодекс України про адміністративні правопорушення (КУпАП) (стаття 53-1); Кримінальний кодекс України (стаття 197-1); Закони України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про державний контроль за використанням та охороною земель», «Про виконавче провадження», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»; Постанова Кабінету Міністрів України № 963 від 25 липня 2007 року «Про затвердження Порядку розгляду питань, пов'язаних із самовільним зайняттям земельних ділянок»; Наказ Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру № 424 від 28 серпня 2015 року «Про затвердження Інструкції з оформлення матеріалів щодо адміністративних правопорушень» [312-314].

Київська та 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 проекту 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 (статті 9, 20, 149-150); Законами України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про землеустрій», «Про оцінку земель», «Про державний земельний кадастр», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»; «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», Постановою Кабінету Міністрів України № 1051 від 17.10.2012 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного

кадастру»; Наказом Міністерства юстиції України № 3591/5 від 21.12.2017 «Про затвердження Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно». 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.

Київська та Севастопольська міські ради, 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: Земельний кодекс України (статті 9, 122, 186); Закони України «Про землеустрій», «Про державний земельний кадастр», «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оцінку земель», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про охорону земель», Постанова Кабінету Міністрів України № 1051 від 17.10.2012 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру»; Постанова Кабінету Міністрів України № 677 від 23 травня 2012 року «Про затвердження порядку розроблення проєктів землеустрою щодо організації та встановлення меж територій»; Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України № 509 від 23 травня 2017 року «Про затвердження інструкції з ведення державного земельного кадастру» [315-316].

Київська та Севастопольська міські ради, 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: Земельний кодекс України (статті 12, 141-144); Закони України «Про

державний контроль за використанням та охороною земель», «Про місцеве самоврядування в Україні»; «Про охорону земель», «Про землеустрій»; Кодекс України про адміністративні правопорушення (стаття 53-1); Кримінальний кодекс України (стаття 197-1); «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Постанова Кабінету Міністрів України № 963 від 25 липня 2007 року «Про затвердження Порядку розгляду питань, пов'язаних із порушенням земельного законодавства», Наказ Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру № 424 від 28 серпня 2015 року «Про затвердження Інструкції з оформлення матеріалів щодо адміністративних правопорушень» [314; 317].

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: Земельний кодекс України (статті 12, 173-174); Закони України «Про місцеве самоврядування в Україні»; «Про землеустрій»; «Про адміністративно-територіальний устрій України», «Про Державний земельний кадастр», «Про регулювання містобудівної діяльності»; Постановами Кабінету Міністрів України: від 17.10.2012 № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» та від 23.05.2012 № 677 «Про затвердження Порядку розроблення проєктів землеустрою щодо організації та встановлення меж територій»; Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 23.05.2017 № 509 «Про затвердження Інструкції з ведення Державного земельного кадастру» [315; 316].

Інформування населення з питань 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 ЗМІ; 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 (статті 9, 118, 149-150); Закони України «Про доступ до публічної інформації», «Про місцеве самоврядування в Україні»;

«Про регулювання містобудівної діяльності», «Про оцінку земель», «Про Державний земельний кадастр»; Постанови Кабінету Міністрів України: від 17.10.2012 № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру», від 30.10.2013 № 868 «Про затвердження Порядку проведення громадських слухань» [318]; Наказ Міністерства юстиції України від 21.12.2017 № 3591/5 «Про затвердження Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно»; Статути територіальних громад Києва та Севастополя та інші локальні нормативні акти, що деталізують процедури інформування населення про земельні питання.

Вирішення земельних спорів належить до компетенції Київської та Севастопольської міських рад відповідно до положень чинного законодавства України. Стаття 12 Земельного кодексу України надає міським радам право розглядати та вирішувати окремі категорії земельних спорів на місцевому рівні.

Категорії спорів, що підлягають розгляду міськими радами:

спори щодо визначення та відновлення меж земельних ділянок; спори, пов'язані з додержанням правил добросусідства.

Процедура вирішення земельних спорів міськими радами включає такі етапи: подання заяви зацікавленою стороною; розгляд заяви відповідними органами міської ради; прийняття рішення по врегулюванню спору; оскарження рішення у судовому порядку у разі незгоди сторін. Дотримання цієї процедури забезпечує оперативне вирішення земельних спорів, що сприяє збереженню добросусідських відносин у громадах та зниженню навантаження на судову систему.

Правове регулювання процесу здійснюється на підставі: Земельного кодексу України (статті 12, 158-159); Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні»; «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», «Про адміністративне судочинство»; Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Кодексу України про адміністративні правопорушення (стаття 53-1); Постанов Кабінету Міністрів України: від 17.10.2012 № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру», від 23.05.2012 № 677 «Про затвердження Порядку розроблення проєктів землеустрою щодо організації та встановлення меж територій». 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 (статті 9, 12), Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні» (статті 10, 11, 27–31) та «Про Державний земельний кадастр», 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 (ст. 9, ст. 188), Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» (ст. 33), а також Законом України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» від 19.06.2003 р. № 963-IV.

До інших повноважень виконавчих органів цих рад у сфері земельних відносин віднесено функції, що забезпечують управління земельними ресурсами та землекористуванням громади комплексно. Зокрема, ці органи забезпечують організацію проведення землеустрою та виконання кадастрових робіт, включаючи замовлення, погодження та контроль за розробленням відповідної документації із землеустрою, вносять відомості про земельні ділянки до Державного земельного кадастру, ініціюють проведення інвентаризації земель комунальної власності. До компетенції виконавчих органів також належить підготовка рішень про надання земельних ділянок у власність чи користування, у тому числі оренду, вилучення (викуп) земель для суспільних потреб, а також організація земельних торгів. Ці органи забезпечують координацію та інтеграцію містобудівного кадастру з даними Державного земельного кадастру, беруть участь у врегулюванні земельних спорів, пов'язаних із встановленням меж земельних ділянок та дотриманням правил добросусідства. До їх компетенції належить нарахування й адміністрування плати за землю, готують пропозиції щодо встановлення ставок місцевих податків і зборів. Також виконавчі органи ініціюють заходи з рекультивації порушених земель, долучаються до розроблення програм їх охорони та забезпечують відшкодування збитків, завданих землевласникам і землекористувачам. Правові засади реалізації цих повноважень визначені Земельним кодексом України (ст. 9, 122–124, 134–139, 158–159, 186–186-2), Законом України «Про місцеве самоврядування в

Україні» (ст. 27–31), Законом України «Про державний земельний кадастр», Законом України «Про охорону земель», Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», Податковим кодексом України та іншими нормативно-правовими актами, що регламентують використання, охорону та адміністрування земельних ресурсів.

Висновки. В результаті опанування теми «Система органів, що здійснюють управління землекористуванням. Сутність децентралізації.» студент має:

1. Розрізнати 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 рівні 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 нормотворчому, установчому та контрольному забезпеченні реалізації державної політики у галузі використання, охорони та відтворення земельних ресурсів.

2. Які основні повноваження Кабінету Міністрів України у сфері управління земельними ресурсами та 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 та інституції, що залучаються до реалізації повноважень Кабінету Міністрів України стосовно відчуження земельних ділянок, і яку роль виконує кожна з них у цьому процесі.

5. Яким чином взаємодія між Міністерством розвитку громад, територій та інфраструктури, Держгеокадастром, Фондом державного майна та Міністерством фінансів України забезпечує ефективність процедур вилучення та компенсації за відчужені землі?

6. Яку функцію відіграють судові органи у врегулюванні спорів, що виникають у процесі примусового викупу чи визначення розміру компенсації за відчужені земельні ділянки?

7. Яким чином Мінекономіки координує свою діяльність з Держгеокадастром при проведенні моніторингу земель, здійсненні землеустрою, організації ведення Державного земельного кадастру.

8. Яким чином Мінрегіон реалізує політику збалансованого розвитку територій у контексті децентралізації та розширення повноважень органів місцевого самоврядування?

9. Яким чином відбувається взаємодія між Мінрегіоном, Держгеокадастром та місцевими радами при затвердженні містобудівної та землепорядної документації.

10. Яким чином Міністерство оборони впроваджує принципи екологічної безпеки у використанні земель оборони?

11. Яку роль відіграє Мінкультури в регулюванні землекористування в межах територій історико-культурного призначення та охорони об'єктів культурної спадщини?

12. 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?

13. Назвіть повноваження обласних рад у сфері управління земельними ресурсами для забезпечення реалізації регіональної політики.

14. Перелічіть повноваження районних рад у сфері управління земельними ресурсами спрямовані на забезпечення їх збалансованого використання

15. Назвіть основні повноваження органів місцевого самоврядування у сфері розпорядження землями комунальної власності.

16. Яким чином органи місцевого самоврядування реалізують принципи децентралізації у сфері землекористування?

17. Які особливості компетенції Київської та Севастопольської міських рад у сфері управління земельними ресурсами з урахуванням їхнього спеціального адміністративно-територіального статусу?

18. Яким чином Київська та Севастопольська міські ради реалізують повноваження стосовно розпорядження землями комунальної власності, проведення землеустрою затвердження містобудівної документації та контролю за використанням земель.

19. Які основні повноваження сільських та селищних рад у сфері управління земельними ресурсами, зокрема щодо розпорядження землями комунальної власності, надання земельних ділянок у користування та контролю за їх цільовим використанням?

20. Яким чином сільські та селищні ради забезпечують реалізацію місцевої політики раціонального землекористування та охорони земель.

§ 3.2 Повноваження та структура центрального органу виконавчої влади у сфері земельних відносин

3.2.1. Основні напрями діяльності Державної служба з питань геодезії, картографії та кадастру

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України.

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, у сфері Державного земельного кадастру.

Правові засади діяльності Держгеокадастру визначені **Положенням про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру**, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 14.01.2015 № 15, Земельним кодексом України (статті 15, 186–186-2), а також Законом України «Про державний земельний кадастр» [186].

Ключові напрями діяльності Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру:

по-перше, забезпечує реалізацію державної політики у сферах національної інфраструктури геопросторових даних, топографо-геодезичних і картографічних робіт, земельних відносин, землеустрою, ведення Державного земельного кадастру, а також здійснює державний контроль за використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності й підтримання родючості ґрунтів;

по-друге, надає адміністративні послуги у відповідних сферах згідно з чинним законодавством, забезпечуючи прозорість і доступність кадастрової інформації;

по-третє, готує та подає на розгляд Міністра аграрної політики та продовольства України пропозиції щодо формування державної політики у зазначених напрямках, сприяючи вдосконаленню правового регулювання та розвитку інституційної спроможності у сфері управління земельними ресурсами.

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру відіграє важливу роль у забезпеченні реалізації державної політики у сфері національної інфраструктури геопросторових даних (НІГД). Її діяльність спрямована на створення, підтримання та інтеграцію системи геопросторових даних, що становлять інформаційну основу для ефективного державного управління, просторового планування та розвитку економіки. Вона виконує функції центрального органу виконавчої влади у сфері НІГД відповідно до Закону України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» від 13.04.2020 № 554-ІХ. [74].

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;
- організацію відкритого й зручного доступу до геопросторових даних для органів державної влади, бізнесу і 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 при виконанні цих робіт на всій території України. До основних напрямків цієї діяльності належать:

- організація та проведення геодезичних і топографічних робіт для створення та поновлення державних геодезичних мереж і картографічних матеріалів;
- забезпечення ведення, зберігання та оновлення Державного картографо-геодезичного фонду з метою забезпечення його достовірності та доступності;
- 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;
- підтримка міжнародного співробітництва у сфері геодезії та картографії, участь у роботі міжнародних організацій та проєктах;
- 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 доступ до геопросторових і відповідних метаданих обліку.

Через зазначені напрями роботи Держгеокадастр формує та підтримує сучасну національну картографічну й геодезичну інфраструктуру в Україні, яка слугує інформаційною основою для просторового планування, ефективного управління природними ресурсами та проведення наукових досліджень.

Держгеокадастр є ключовою інституцією у системі державного управління земельними ресурсами та землекористування та відіграє визначальну роль у реалізації державної політики у сфері земельних відносин. Його діяльність охоплює комплекс завдань та функцій, спрямованих на правове регулювання, ведення обліку та контролю за використанням земельного фонду України. Основні напрямки реалізації державної політики Держгеокадастром включають:

- формування та ведення Державного земельного кадастру (ведення кадастрового обліку земельних ділянок, їх реєстрація, внесення змін і забезпечення відкритого доступу до кадастрової інформації через електронні сервіси);
- регулювання земельних відносин щодо державної та комунальної власності (підготовка рішень про передачу земельних ділянок у власність чи користування, організація та проведення земельних торгів (аукціонів) із забезпеченням прозорості процедур);
- контроль за використанням та охороною земель (здійснення державного нагляду (контролю) за дотриманням земельного законодавства суб'єктами господарювання та громадянами, виявлення порушень (самовільне зайняття земель, використання не за цільовим призначенням), вжиття заходів щодо їх усунення та притягнення винних осіб до відповідальності);
- нормативно-грошова оцінка земель (організація та проведення оцінки земель усіх категорій, оновлення оціночних даних, формування єдиної методології для визначення вартості земель);
- супровід земельної реформи (координація процесів запровадження

ринку землі, створення правових та інституційних умов для прозорого обігу земель, участь у підготовці нормативно-правових актів);

- видача дозвільних документів (видача витягів і дозволів; аудит прав на землю);
- розроблення та впровадження державних програм і політик (формування планів розвитку земельних відносин, реалізація інноваційних технологій).

Таким чином, Держгеокадастр виконує системоутворюючу функцію в управлінні земельними ресурсами та землекористуванням. Його діяльність поєднує облікові, регуляторні, контрольні та стратегічні інструменти, спрямовані на забезпечення раціонального використання земель, охорону та відтворення ґрунтових ресурсів, а також інтеграцію національної земельної політики в загальнодержавні програми сталого розвитку та просторового планування.

Реалізація державної політики у сфері землеустрою здійснюється через комплекс заходів, що охоплюють такі напрями:

- розроблення та погоження проєктів землеустрою (підготовка проєктної документації для встановлення та зміни меж земельних ділянок, зміни їх цільового призначення, упорядкування територій громад і агровиробничих груп угідь);
- планування раціонального використання земель (розроблення схем та проєктів землеустрою спрямованих на раціональне землекористування; проведення інвентаризації земель для забезпечення точних даних про їхній правовий статус, цільове призначення та межі, що необхідно для впорядкування земельних відносин);
- охорона земель і екологічна безпека (планування заходів щодо охорони земель, відновлення родючості ґрунтів, упровадження зон з особливими режимами використання земель, проведення протиерозійних, меліоративних та рекультиваційних робіт; встановлення меж та визначення режимів використання земельних ділянок, розташованих у зонах з особливим екологічним, історико-культурним чи природоохоронним статусом, що потребують додаткових обмежень щодо господарської діяльності);
- забезпечення державного контролю у сфері землеустрою (організація моніторингу стану земель, здійснення перевірок відповідності землевпорядної документації встановленим нормам і стандартам визначених законодавством, попередження та усунення порушень);
- організація і проведення землевпорядних робіт передбачає реалізацію комплексу заходів із просторового впорядкування земель, включно з розробленням проєктів землеустрою, спрямованих на оптимізацію сівозмін, удосконалення систем меліорації та впровадження заходів з охорони та відтворення родючості ґрунтів.
- нормотворча діяльність у сфері землеустрою: розроблення та актуалізація державних стандартів, методик і нормативів, розроблення сучасної нормативно-правової бази.
- управління земельними ресурсами на місцевому рівні (реалізація політики децентралізації у сфері землеустрою, надання консультаційної та

методичної підтримки органам місцевого самоврядування, підвищення їхньої спроможності в управлінні землями);

- визнання статусу саморегулювальних організацій у сфері землеустрою з метою підвищення якості робіт із землеустрою;
- міжнародна співпраця та впровадження новітніх технологій (участь у міжнародних проєктах і програмах, інтеграція новітніх технологій у процес землеустрою, впровадження геоінформаційних систем і технологій дистанційного зондування Землі).

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру відіграє визначальну роль у функціонуванні та розвитку **Державного земельного кадастру (ДЗК)** як єдиної національної геоінформаційної системи даних про землі в межах України. Державна політика у цій сфері спрямована на створення повної, достовірної та актуальної інформаційної бази про земельні ділянки, що є підґрунтям для правового регулювання земельних відносин, просторового планування та управлінських рішень. Основні напрями діяльності Держгеокадастру щодо ведення ДЗК включають:

- формування та систематизацію кадастрових даних – збирання, зберігання, опрацювання й уніфікацію відомостей про земельні ділянки, включаючи їх правовий статус, форму власності, площу, цільове призначення, та встановлені обмеження у використанні;
- присвоєння кадастрових номерів і реєстрацію ділянок – (забезпечення унікальної ідентифікації кожної земельної ділянки в системі ДЗК);
- 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 у разі зміни меж, власників, цільового призначення або інших характеристик земельних ділянок, інтеграцію результатів інвентаризацій і проєктів землеустрою);
- 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 оприлюднюються картографічна основа, індексні кадастрові карти (плани) та всі передбачені законодавством відомості ДЗК, що гарантує вільний доступ до інформації про земельні ділянки.

Діяльність Держгеокадастру у цій сфері створює основу для ефективного управління земельними ресурсами та землекористуванням, забезпечує правову визначеність земельних відносин, сприяє цифровізації державного управління, підвищенню інвестиційної привабливості земель, а також інтеграції України до європейського простору геопросторових даних (INSPIRE).

Держгеокадастр виконує важливу роль у реалізації державної політики з **нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі**, забезпечуючи здійснення комплексу організаційних, превентивних та контрольних заходів, спрямованих на забезпечення дотримання земельного законодавства, раціональне використання земельних ресурсів, їх охорони та збереження родючості ґрунтів.

Основні напрями діяльності включають:

- державний нагляд за дотриманням земельного законодавства – проведення планових і позапланових перевірок, виявлення самовільного зайняття земельних ділянок, порушення цільового призначення;

- контроль за використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності – перевірка дотримання режимів землекористування, стану охорони ґрунтів і дотримання гранично допустимих антропогенних навантажень;

- охорона земель, збереження та відтворення родючості ґрунтів – організація заходів з консервації деградованих і малопродуктивних земель, проведення меліоративних, протиерозійних та рекультиваційних робіт;

- забезпечення екологічної безпеки в агропромисловому секторі – контроль відповідності виробничих процесів екологічним стандартам, впровадження зон санітарної охорони та превентивних заходів;

- моніторинг стану земель і ґрунтів – ведення системного державного моніторингу, аналіз кількісних і якісних характеристик ґрунтового покриву, формування інформаційних баз даних щодо деградаційних процесів;

- нагляд за виконанням умов договорів оренди – перевірка дотримання строків користування, цільового призначення та належної сплати орендної плати;

- розгляд порушень та застосування заходів впливу – складання актів, протоколів, підготовка приписів і ініціювання притягнення винних осіб до адміністративної відповідальності;

- методична підтримка органів місцевого самоврядування – надання рекомендацій і роз'яснень щодо здійсненні місцевого контролю за використанням земельних ресурсів;

- інформаційно-просвітницька робота – підготовка методичних

матеріалів, проведення тренінгів і популяризація заходів із охорони земель серед землевласників і землекористувачів.

Комплекс цих заходів формує правову визначеність земельних відносин, збалансовує екологічні та економічні інтереси аграрного виробництва й створює умови для сталого розвитку землекористування та збереження ґрунтового покриву як стратегічного ресурсу держави.

3.2.2. Структурні підрозділи Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру

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 нагляду (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, представляє його у взаєминах 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 департаментів, управлінь та секторів, що виконують спеціалізовані завдання.

Департамент ведення державного земельного кадастру:

Відділ взаємодії з іншими кадастрами та інформаційними системами;

Відділ інформаційного забезпечення Державного земельного кадастру;

Відділ методології роботи державних кадастрових реєстраторів;

Відділ реєстрації об'єктів Державного земельного кадастру

Відділ розгляду скарг на рішення, дії та бездіяльність державних кадастрових реєстраторів;

Відділ з питань взаємодії з адміністратором Державного земельного кадастру та впорядкування доступу користувачів до Державного земельного кадастру;

Департамент землеустрою, використання та охорони земель

Відділ землеустрою;

Відділ використання земель сільськогосподарського призначення;

Відділ охорони земель;

Відділ використання земель несільськогосподарського призначення.

Департамент контролю за використанням та охороною земель:

Відділ здійснення державного контролю за використанням земель

Відділ здійснення державного контролю за охороною земель;

Відділ здійснення державного геодезичного нагляду та державного контролю за топографо-геодезичною і картографічною діяльністю;

Відділ аналітики та забезпечення оперативного реагування на порушення земельного законодавства.

Департамент розвитку національної інфраструктури геопросторових даних:

Відділ розвитку національної інфраструктури геопросторових даних;

Відділ демаркації та делімітації державного кордону;

Відділ організації топографо-геодезичних і картографічних робіт;

Відділ картографії та географічних назв.

Департамент управління персоналом:

Відділ управління персоналом апарату;

Відділ управління персоналом територіальних органів;

Відділ професійного розвитку та координації діяльності суб'єктів господарювання державного сектору економіки з питань кадрового менеджменту;

Відділ організації добору персоналу та проведення спеціальної перевірки.

Департамент фінансового та бухгалтерського забезпечення:

Відділ планування та фінансування;

Відділ бухгалтерського обліку та звітності;

Відділ управління об'єктами державної власності;

Відділ закупівель.

Юридичний департамент:

Відділ правової роботи, експертизи проектів нормативно-правових актів та взаємодії з Верховною Радою України;

Відділ представництва в судових і правоохоронних органах та договірно-правової роботи;

Відділ правового забезпечення роботи з контролю та координації діяльності державних підприємств;

Відділ правового забезпечення роботи територіальних органів.

Управління комунікації, інформаційно-організаційної роботи та контролю:

Відділ організаційно-планової роботи та корегування документів;

Відділ взаємодії з медіа та роботи з громадськістю;

Відділ комунікації та документального забезпечення;

Сектор аналітичного моніторингу та контролю за виконанням документів.

Управління внутрішнього аудиту:

Відділ внутрішнього аудиту з питань діяльності територіальних органів;

Відділ внутрішнього аудиту з питань діяльності державних підприємств.

Управління інформатизації та захисту інформації:

Відділ цифровізації та електронного урядування;

Відділ захисту інформації.

Управління по роботі із зверненнями громадян та доступу до публічної інформації:

Відділ звернень громадян та доступу до публічної інформації;

Відділ надання консультацій громадянам.

Управління ринку та оцінки земель:

Відділ ринку земель;

Відділ оцінки земель.

Управління сертифікації:

Відділ сертифікації

Відділ організаційно-технічного забезпечення діяльності кваліфікаційних комісій.

Відділ матеріально-технічного забезпечення

Відділ міжнародного співробітництва та європейської інтеграції

Відділ з питань запобігання та виявлення корупції

Сектор з аналізу та оптимізації робочих процесів

Сектор з питань мобілізаційної роботи

Головний спеціаліст з режимно-секретної роботи

Головний спеціаліст з питань охорони праці та цивільного захисту

Функціонально-організаційну структуру центрального апарату Держгеокадастру для реалізації основних функцій наведено на рис. 3.2.

Таким чином, структурні підрозділи центрального апарату Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру формують організаційну основу її 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 (департаменти) виконують функції координації, методичного супроводу, моніторингу й контролю, що гарантує системне управління земельними ресурсами та землекористуванням

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 грудня 2020 № 1341. Їхні функції передані безпосередньо центральному апарату Держгеокадастру та його міжрегіональним управлінням, що працюють на рівні областей та громад без статусу юридичної особи [319].



Рис 3.2.. Функціонально-організаційна структура центрального апарату Держгеокадастру

Висновки. В результаті вивчення теми «Повноваження та структура центрального органу виконавчої влади у сфері земельних відносин» студент повинен:

1. Знати організаційну структуру, функції та правовий статус центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізацію державної політики у сфері земельних відносин (Держгеокадастру).
2. Розуміти місце Держгеокадастру в системі органів державного управління земельними ресурсами та його взаємозв'язок із Кабінетом Міністрів України, Міністерством економіки, докільля та сільського господарства та органами місцевого самоврядування;
3. Знати основні напрямки діяльності центрального органу виконавчої влади, зокрема ведення земельного кадастру, проведення землеустрою, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель, моніторингу та інвентаризації земельних ресурсів та оцінки земель.
4. Оцінювати вплив структурної організації кадрового потенціалу та інформаційно-технічного забезпечення Держгеокадастру на якість прийняття управлінських рішень у земельній сфері.

Питання для обговорення та самоперевірки

1. Назвіть основні функції та повноваження центрального органу виконавчої влади у сфері земельних відносин.
2. Які виклики стоять перед центральним органом виконавчої влади у сфері земельних відносин у контексті децентралізації та цифровізації кадастрових систем?
3. Якими нормативно-правовими актами визначено порядок діяльності та правовий статус центрального органу виконавчої влади у сфері земельних відносин?
4. Як побудовано організаційну структуру центрального органу виконавчої влади у сфері земельних відносин?
5. Перелічіть відділи, що входять до складу департаменту ведення державного земельного кадастру та вкажіть на їх функціональне призначення.
6. Перелічіть відділи, що входять до складу департаменту землеустрою, використання та охорони земель та охарактеризуйте їх функціональне призначення та напрямки діяльності.
7. Назвіть структурні підрозділи (відділи), що входять до складу департаменту контролю за використанням та охороною земель та вкажіть на їх функціональне призначення.
8. Департамент розвитку національної інфраструктури геопросторових даних
9. Розкрийте функціональне призначення відділів Департаменту розвитку національної інфраструктури геопросторових даних, охарактеризувавши їх роль у формуванні та впровадженні системи управління геопросторовими даними.

10. Яким чином облікові та регуляторні інструменти діяльності Держгеокадастру сприяють охороні земель та ґрунтів.

11. Яким чином Держгеокадастр забезпечує взаємозв'язок між землеустроєм, просторовим плануванням та реалізацією принципів сталого розвитку

12. Яким чином діяльність Держгеокадастру сприяє формуванню єдиної інформаційної бази даних про стан земельних ресурсів та підвищенню обґрунтованості управлінських рішень у сфері землекористування?

РОЗДІЛ 4. ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕРУХОМОСТІ У ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННІ

§ 4.1. Сутність і зміст девелопменту нерухомості. Фінансування девелоперських проектів.

4.1.1. Розвиток концепції девелопменту нерухомості: стадії та послідовність здійснення.

Девелопмент нерухомості є відносно новим для України підходом до створення та інвестування об'єктів нерухомості. Його сутність полягає у комплексному врахуванні різноманітних факторів впливу та застосуванні низки методів і стратегій у процесі реалізації проектів розвитку нерухомого майна. Формування девелопменту як професійної діяльності стало можливим завдяки соціально-економічним трансформаціям, що відбулися після здобуття Україною незалежності.

На ринку нерухомості України розвиток девелоперських компаній відбувався поетапно, що дозволяє виокремити чотири стадії цього процесу.

1. Етап зародження (середина 1990-х рр. ХХ 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. 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 [320].

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 [321-322].

Світова цивілістична практика виділяє дві базові моделі девелопменту нерухомості: 1) *Speculative development* («спекулятивний девелопмент» або «девелопмент на власний ризик»; 2) *Fee development* («девелопмент за винагороду» або «контрактний девелопмент»). *Speculative development* – 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. *Fee development* – 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 [323].

Для глибшого розуміння сутності поняття девелопменту нерухомості важливо визначити його ключові характеристики для формування комплексної системи цього поняття. До таких характеристик відносяться: 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 проєкту.

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 проєктів 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 [324].

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 проєкту й охоплює повний життєвий цикл проєкту — 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 [325]:

- девелопери,
- інвестори;
- органи державної влади та місцевого самоврядування,
- фінансові інституції,
- архітектурні та проєктні організації;
- будівельні компанії та підрядні організації;
- юридичні та консалтингові компанії;
- експертні та оціночні організації;
- кадастрові та реєстраційні служби;
- оператори ринку нерухомості;
- громадські організації та місцеві громади.

Девелопери – основні ініціатори та координатори проєкту, відповідальні за планування, залучення фінансування, організацію будівництва, введення об'єктів в експлуатацію й подальше управління ними. Девелоперами 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 девелопменту.

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 девелопменту.

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 з етапів, 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 [326-327].

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 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.

Регулюється процес девелопменту системою **органів державної влади та місцевого самоврядування** забезпечуючи формування та підтримку належного нормативно-правового середовища для його реалізації. У цій відповідності 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 захисту довкілля та природних ресурсів, Міністерство фінансів, які розробляють галузеві нормативні акти та порядки [78; 79; 307; 185]. "Про державну екологічну інспекцію"]

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 [60; 78; 79; 307; 185].

Важливу роль у забезпеченні законності та прозорості відіграють контролюючі й наглядові органи: Державна інспекція архітектури та містобудування (ДІАМ), яка здійснює державний нагляд у сфері будівництва; Держгеокадастр, який 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 інституції – банки (комерційні та державні), кредитні організації, інвестиційні та вечурні фонди, страхові компанії – забезпечують девелоперські проекти необхідними фінансовими ресурсами через різні механізми, зокрема: банківське кредитування; іпотечне фінансування; лізингові схеми; проектне фінансування; участь інституційних інвесторів. 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 у 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 проєктних ризиків на інші активи компанії-ініціатора і розширити коло потенційних 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.

Професійними учасниками інвестиційно-будівельного процесу є **архітектурні та проєктні організації**, діяльність яких спрямована на реалізацію комплексу робіт – від розроблення концепції забудови до підготовки проєктно-кошторисної документації. Їхня діяльність також охоплює розроблення генеральних планів і детальних планів території, архітектурно-конструктивних рішень, просторових моделей, які формують візуальний образ майбутнього об'єкта та його функціональне наповнення (зокрема, енергоефективність, відповідність містобудівним нормам і екологічним вимогам). Вибір такого підходу забезпечує інтеграцію проєкту в існуюче середовище, оптимізацію використання земельної ділянки, а також врахування соціальних, економічних та екологічних складових в ході реалізації будівництва.

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 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 [78; 328-330].

Кадастрові та реєстраційні служби – надважливі інституції системи земельного адміністрування, що ведуть облік прав власності та користування, фіксацію меж земельних ділянок та вносять необхідні зміни до кадастрової документації. Діяльність цих інституцій охоплює ведення та постійне оновлення Державного земельного кадастру, присвоюють кадастрові номери, формують і підтримують актуалізацію просторових даних (межі, цільове призначення земель та обмеження у їх використанні), інтегрують ці відомості із Державним реєстром речових прав на нерухоме майно, і, тим самим, забезпечуючи узгодженість кадастрових і реєстраційних даних. Ці інституції забезпечують правову визначеність та гарантують публічну достовірність відомостей про об'єкти нерухомості (земельні ділянки), що створює необхідні передумови для укладання угод купівлі-продажу, іпотеки, оренди, спадкування та інших транзакцій. Їхня

діяльність спрямована також на виконання функцій моніторингу змін у структурі землекористування, сприяючи запобіганню земельним спорам і підвищенню прозорості ринку нерухомості. Надійна робота кадастрово-реєстраційної системи є необхідною умовою захисту прав власників, зниження інвестиційних ризиків та підтримання стабільності у сфері земельних відносин [60; 90; 156].

Оператори ринку нерухомості — ріелторські агентства, брокери та спеціалізовані консалтингові компанії). Їх функціональне призначення — маркетингове просування об'єктів нерухомості, формуванні 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 [156; 229; 230; 331].

Громадські організації та місцеві громади виступають платформами соціального діалогу, використовуючи механізми громадських слухань і публічних обговорень проєктних рішень, тим самим впливаючи на процес девелопменту. Ці інституції виражають колективну позицію жителів громади, ідентифікують потенційні конфлікти їх інтересів та забезпечують урахування екологічних, соціальних та культурних факторів у практику реалізації інвестиційно-будівельних проєктів. Їхня діяльність сприяє підвищенню рівня відкритості та підзвітності девелоперів та органів публічної влади, мінімізації ризиків судових спорів та соціальної напруги, а також впровадженню принципів сталого розвитку та партисипативного управління у сферу містобудування [78 «Про місцеве самов «Про оцінку впливу на довкілля»

Така взаємодія між усіма зацікавленими сторонами девелоперського процесу забезпечує узгодженість прийнятих рішень на всіх рівнях, дотримання чинних нормативно-правових актів та стандартів, технічну доцільність і спроможність реалізації запланованих заходів, їх економічної обґрунтованості та оцінку фінансової стійкості й рівня інвестиційної привабливості проєкту.

Основні категорії учасників процесу девелопменту, їх роль у цьому процесі наведено в таблиці 4.1.

Таблиця 4.1.

Основні категорії учасників девелоперського процесу та специфіка їх функціональних ролей у цьому процесі

№ 3/п	Категорія учасників	Учасники	Роль у процесі девелопменту
1.	Головні учасники 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.	Державні та регуляторні органи	Центральні органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування	Видають дозвільну 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 проектів на довкілля та встановлюють екологічні обмеження
		Антимонопольні та регуляторні органи	Регулюють конкурентні відносини на ринку та запобігають процесам монополізації
3.	Фінансові установи та інвестиційні фонди	Банки та фінансово-кредитні установи	Здійнюють кредитування, пропонують іпотечні позики та інші фінансові інструменти
		Фонди прямого інвестування та венчурні компанії	Фінансують масштабні девелоперські проекти

		Страхові компанії	Здійснюють страхове покриття ризиків пов'язаних із будівництвом та експлуатацією об'єктів нерухомості.
4.	Фахівці технічного профілю та виконавці робіт	Архітектурні бюро та проєктувальники	Формують концепції забудови, розробляють генеральні плани та архітектурні рішення
		Будівельні компанії та підрядники	Виконують комплекс будівельних та інженерно-технічних робіт
		Інженери-геодезисти та інженери-землепорядники	Виконують кадастрові зйомки та аналітичні дослідження для визначення меж земельних ділянок
		Юридичні та консалтингові компанії»	Здійснюють супровід юридичних питань, оцінюють ризики та оформлюють дозвільну документацію
		Експертні установи та аудиторські організації	Проводять ринковий аудит, технічні дослідження та визначають економічну доцільність
5.	Суб'єкти ринку нерухомості	Ріелторські агентства та брокери	Просувають, 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 місцеві 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: 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 спільне розподілення між учасниками фінансових ризиків і потенційного прибутку. Залучення 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 виступають банківські кредити.

Фінансові інституції – банки (комерційні та державні), кредитні організації, інвестиційні та вечірні фонди, страхові компанії – забезпечують девелоперські проєкти необхідними фінансовими ресурсами через різні механізми, зокрема: банківське кредитування; іпотечне фінансування; лізингові схеми; проєктне фінансування; участь інституційних інвесторів.

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 у

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 проектів, за якого виплата відсотків чи повернення залучених коштів провадиться виключно за рахунок грошових потоків, генерованих самим проектом, без урахування загальної платоспроможності ініціатора. Відповідно передбачається створення спеціальної проектної компанії як юридична особа, на баланс якої виводяться активи й зобов'язання по проекту та розподіл ризиків між усіма учасниками, зокрема інвесторами, кредиторами, постачальниками й підрядниками. Такий підхід надає можливість мінімізувати вплив проектних ризиків на інші активи компанії-ініціатора і розширити коло потенційних інвесторів ззовні. **Участь інституційних інвесторів** – пенсійних фондів, страхових компаній, інвестиційних фондів – передбачає придбання ними пайових часток у проекті 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 проекту. Також фінансові інституції зазвичай здійснюють регулярний моніторинг перебігу реалізації проекту, контролюючи дотримання фінансової дисципліни, термінів будівництва й відповідності витрат затвердженому бюджету, що сприяє підвищенню прозорості управлінських процесів і зменшенню ризиків для інвесторів.

Джерела та механізми фінансування девелоперських проектів та їх основні характеристики наведено в таблиці 4.2.

Таблиця 4.2.

Джерела та механізми фінансування девелоперських проектів та їх основні характеристики

Джерело фінансування	Характеристика джерел фінансування	Приклади механізмів фінансування	Переваги
Власний капітал девелопера чи інвестора	Залучення власного капіталу і реінвестування прибутку від раніше реалізованих проектів	Особисті інвестиції, внутрішні резерви компанії	Зменшення впливу зовнішніх кредиторів, підвищення стабільності бізнесу
Співінвестори	Залучення фізичних та юридичних осіб до фінансування проекту на договірних умовах	Спільні інвестування з подальшим розподілом часток між учасниками	Спільний розподіл ризиків і прибутку між учасниками, що актуально на ранніх стадіях
Іпотечне фінансування	Кредитування під заставу нерухомості	Іпотека на існуючу або заплановану до будівництва нерухомість	Повернення заборгованості після введення об'єкта в експлуатацію
Проектне фінансування	Повернення інвестованих коштів виключно за рахунок доходів отриманих від реалізації проекту	Створення спеціальної проектної компанії для виконання проекту	Розподіл ризиків між учасниками, захист активів ініціатора
Кредитні ресурси	Фінансування проекту за рахунок позикового капіталу на різних етапах реалізації проекту	Банківські кредити (коротко-, середньо- або довгострокові)	Можливість вкладення коштів на придбання земельних ділянок, будівництво об'єктів та фінансування оборотних потреб
Лізингові механізми	Закупівля обладнання чи техніки з передачею у користування з розстроченою оплатою	Фінансовий чи оперативний лізинг	Зниження одноразового фінансового навантаження та забезпечення системного надходження інвестицій
Фінансові ринки	Залучення капіталу через ринкові механізми	Облігації, акції, пайові інструменти	Можливість диверсифікації джерел фінансування та підвищення ліквідності активів
Державна підтримка	Пряме фінансування чи гранти	Цільові програми, пільгові кредитні інструменти та грантове фінансування	Зменшення ризиків для інвесторів, стимулювання будівництва
Участь інституційних інвесторів	Залучення інвестиційних ресурсів фондів, страхових компаній та пенсійних фондів	Придбання пайових часток участі, вкладення під визначену норму прибутку	Моніторинг процесу реалізації проекту, контроль бюджету, прозорість управлінських рішень
Альтернативні інструменти	Застосування інноваційних фінансових інструментів	Краудфантинг, венчурні інвестиції та інвестиції приватного капіталу	Гнучкі умови фінансування та можливість оперативного залучення капіталу

Як свідчать дані таблиці 1, 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 рис. 4.1.



Рис. 4.1. Етапи фінансування девелоперського проєкту, їх характеристика

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 [332].

Висновок. Опанування матеріалу за темою «Сутність і зміст девелопменту нерухомості. Фінансування девелоперських проєктів» дасть можливість студенту:

1. Оволодіти теоретичними підходами до формування концепції девелопменту як економіко-управлінської діяльності, метою якої є спрямованість на створення об'єктів нерухомості, їх трансформацію та підвищення вартості.

2. Зрозуміти логіку девелоперського процесу та його структуру — від виявлення інвестиційної можливості й підбору земельної ділянки до експлуатації об'єкта.

3. Зрозуміти, що девелопмент являє собою комплекс взаємопов'язаних аналітичних, управлінських і техніко-економічних дій та набуде практичних навичок у їх застосуванні при розробці девелоперського проєкту.

4. Ознайомитись із учасниками девелоперського процесу — інвесторів, девелоперів, проєктувальників, підрядників, консультантів, фінансових установ та державних органів та необхідність усвідомлення специфіки їх ролей у процесі девелопменту.

5. Засвоїти закономірності фінансування девелоперських проєктів з урахуванням етапів їх реалізації та динаміку структури фінансування таких проєктів.

Питання для обговорення та самоперевірки

1. Поясни концептуальну сутність девелопменту нерухомості як особливої форми управлінської діяльності

2. Назви 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. Перелічи структурні елементи девелоперського процесу, що формують його зміст та логіку для реалізації інвестиційно-будівельних проєктів.

5. Які категорії учасників можуть бути задіяні у девелоперський процес та яким чином розподіляються їхні ролі на різних стадіях.

6. Назви фактори, які визначають інвестиційну привабливість девелоперських проєктів в умовах воєнних викликів.

7. Яким чином застосування інноваційних фінансових інструментів може посприяти підвищенню ефективності девелоперських проєктів.

§ 4.2 Управління ризиками в девелопменті нерухомості та стадійність здійснення девелопменту нерухомості

4.2.1. Управління ризиками в ленд-девелопменті

Ленд-девелопмент (land development) 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.

Ленд-девелопмент – 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 території.

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 ленд-девелопменту 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 сформуванню довіру до проєкту [333].

Таким чином, управління ризиками у сфері ленд-девелопменту 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.

У цьому контексті існує потреба чіткої класифікації основних загроз, позаяк їх ідентифікація становить основу ефективного ризик-менеджменту. До ключових ризиків в ленд-девелопменті відносяться:

1. Земельні та правові ризики.
2. Інфраструктурні ризики.
3. Фінансові та ринкові ризики.
4. Екологічні ризики.
5. Політичні та адміністративні ризики.

У ленд-девелопменті земельні та правові ризики вважаються викликами, які суттєво можуть впливати 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 ленд-девелопменті 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 ленд-девелопменті на успішність проєкту можуть суттєво вплинути інфраструктурні ризики. 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 (зокрема дороги, комунікації, громадські простори) та зменшення фінансового навантаження на девелопера є публічно-приватне партнерство. 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 сприяє зменшенню залежності від централізованих інфраструктурних мереж і забезпеченню стабільності реалізації проєкту.

Фінансові та ринкові ризики у сфері ленд-девелопменту 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 ленд-девелопменті, здатним суттєво повпливати на реалізацію проєкту, його фінансову доцільність, а також законодавчі обмеження становлять екологічні ризики. Однією з ключових екологічних проблем є забруднення ґрунтів 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 ленд-девелопменту також можуть суттєво повпливати на правову визначеність та реалізованість проєкту. Зокрема, одним із важливих факторів ризику є зміна складу місцевих органів влади, 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. Впровадження механізмів прозорості — зокрема дотримання ESG-стандартів (екологічних, соціальних та управлінських критеріїв) [334], проведення міжнародних фінансових аудитів та відкритих тендерних процедур — сприяє підвищенню довіри з боку державних органів та інвесторів. Водночас застосування диверсифікації інвестиційного портфеля, тобто розподіл капіталу між різними сегментами девелопменту (житловим, комерційним, логістичним тощо), що дозволяє мінімізувати ризики втрат внаслідок політичної чи адміністративної нестабільності.

Значне зниження ризиків у ленд-девелопменті 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'юктури 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 оперативного 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 ленд-девелопменті ґрунтується на системному підході, який поєднує **комплексний аналіз земельних ділянок, адаптивність концепції розвитку, партнерські взаємодії, страхові інструменти та сценарне планування**. Впровадження сучасних методів ризик-менеджменту допомагає **мінімізувати фінансові, правові, екологічні та ринкові ризики**.

4.2.2 Стадійність та послідовність здійснення ленд-девелопменту

Land-development – 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 інвестиційної привабливості. Завдяки цьому земля перетворюється на прибутковий об'єкт, що дозволяє максимізувати доходи від її використання чи реалізації.

На сьогодні Land-development 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 [335]:

- пошук та придбання земельної ділянки;
- проведення маркетингових досліджень;
- юридичне оформлення та регулювання;
- розробка концепції;
- підготовка архітектурного плану;
- робота з інфраструктурою;
- підключення комунікацій;
- реалізація земельної ділянки.

Пошук та придбання земельної ділянки є ключовим етапом у процесі land-development, 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, правових умов та потенційних ризиків.

Рівень розвитку території, де здійснюється проект, значною мірою визначає ефективність його реалізації. Зазначене формує комплексний взаємозв'язок 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. Раціональне просторове планування землекористування та зонування територій з урахуванням сучасних стандартів сталого розвитку забезпечують 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 land-development, 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 Land-development. 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 процесі land-development 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 проектних 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 Land-development. Таким чином, юридичне супроводження цього процесу є вирішальним чинником, що гарантує правову безпеку інвесторів і девелоперів, забезпечуючи ефективність реалізації проєктів розвитку земельних ділянок.

Розробка концепції Land-development: 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 і відповідати 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, велосипедних 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 як ринковим реаліям та регуляторним вимогам.

Розробка концепції Land-development — 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.

Підготовка архітектурного плану: опрацювання деталізованих креслень і проєктної документації для реалізації концепції.

Підготовка архітектурного плану є важливим етапом процесу **ленд-девелопменту**, оскільки на цьому рівні концептуальні ідеї проєкту трансформуються в детальну технічну документацію. Цей процес пов'язаний зі створенням комплексу креслень, схем і розрахунків, які слугуватимуть основою реалізації забудови з урахуванням містобудівних нормативів, екологічних обмежень і функціонального призначення об'єкта.

Початковим етапом є **розробка генерального 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.

Наступним етапом є **деталізація архітектурно-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 проектування базується на застосуванні сучасних технологічних стандартів і принципів енергоефективності, а відтак — забезпечує довговічність та функціональність забудови.

Водночас із архітектурним проектуванням проводитиметься **розробка інженерних мереж і систем**, до складу яких входять водопостачання, водовідведення, електропостачання, теплопостачання, вентиляція та системи безпеки. Особлива увага приділяється 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 та транспортних маршрутів. У межах цього етапу розробляються концепції освітлення, озеленення території й розміщення малих архітектурних форм (зокрема, лавки, скульптури, фонтани тощо).

Завершальним етапом підготовки архітектурного плану є проходження процедури **погодження та експертизи**, яка передбачає перевірку відповідності проєкту державним будівельним нормам, екологічним вимогам та технічним регламентам. Після успішного погодження формується фінальний пакет проєктної документації, яка використовується для подальшого виконання будівельних робіт.

Важливим етапом **Land-development** 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 проєктних рішень із уповноваженими державними та місцевими органами**, організація фінансування будівництва й подальшого експлуатаційного обслуговування. Надалі розпочинається впровадження проєкту 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.

Критично важливим етапом у процесі **Land-development** є **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 проєктування, погодження, прокладання та підключення інженерних мереж та комунікацій.

На першому етапі 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, тепlopостачання, водопостачання, газифікації, каналізаційних мереж. На даному етапі окреслюються потреби проєкту 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 проєктування 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.

На кінцевому етапі виконується **випробовування інженерних мереж та їх введення в експлуатацію**. Це передбачає перевірку функціональності, герметичності та стійкості систем до навантажень. Надалі 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.

Реалізація земельної ділянки є завершальним етапом процесу **Land-development**, що передбачає відчуження земельної ділянки або продажу 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 землевпорядної 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 стані;
- 2) продаж підготовленої земельної ділянки з підключеними комунікаціями;
- 3) продаж земельної ділянки разом із проєктом забудови;
- 4) продаж готових об'єктів.

Продаж земельної ділянки у вихідному стані. Здійснюється у випадках, якщо ділянка була придбана за заниженою ціною, згодом її ринкова вартість зросла завдяки зміні статусу, зонування чи перспективності регіону. Це дозволяє отримати прибуток не вкладаючи додаткових капіталовкладень у підготовку території.

Продаж підготовленої земельної ділянки з підключеною інженерною інфраструктурою. Цей спосіб передбачає попереднє здійснення комплексу

інженерних і організаційних заходів, як: підведення комунікацій, забезпечення 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 проєктом забудови. Йдеться про механізм залучення девелоперських компаній чи будівельних підрядників, які здатні інвестувати у підготовлений проєкт. Цей підхід приваблює інвесторів, які зацікавлені в реалізації проєктів без додаткових витрат часу на етапи проєктування 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.

Отже, **продаж земельної ділянки** виступає фінальним етапом девелоперського циклу, який забезпечує досягнення комерційних цілей проєкту, повернення інвестованих ресурсів та отримання прибутку відповідно до стратегічної моделі Land-development.

Концепція Land-development інтегрує економічні, технічні, правові та екологічні складові, що дозволяє максимально розкрити потенціал земельних ресурсів та трансформувати для створення нових можливостей розвитку.

Іншими словами, сутність Land-development 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. Як результат — отримання достойного прибутку, який у середньому сягає 80% [335].

Висновок. Опанування матеріалу за темою «Сутність і зміст девелопменту нерухомості. Фінансування девелоперських проєктів» дасть можливість студенту:

1. Оволодіти теоретико-методологічними основами управління ризиками у девелопменті нерухомості, зокрема методами їх ідентифікації та оцінювання.
2. Зрозуміти взаємозв'язок між рівнем ризику, структурою капіталу, інвестиційною привабливістю та тривалістю реалізації проєкту.
3. Усвідомити логіку стадійності ленд-девелопменту як інструменту забезпечення балансу між економічною ефективністю, технічною доцільністю та екологічною безпекою при розробці проєкту.

4. Здатність обґрунтовувати вибір найоптимальнішої стратегії управління ризиками та моделі реалізації ленд-девелопменту.

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 кінцевий результат девелоперського проєкту?

3. Назвіть методи ідентифікації ризиків, їх оцінювання та моніторингу, що використовуються девелоперськими компаніями, і яким чином забезпечують зниження ймовірності їх виникнення.

4. Які критерії визначають ефективність переходу від однієї стадії ленд-девелопменту до іншої?

5. Яким чином невідповідність послідовності переходу від однієї стадії ленд-девелопменту до іншої може вплинути на фінансові та правові результати проєкту?

6. Роз'ясніть процедури погодження проєктних рішень на завершальному етапі інфраструктурної підготовки, і яку роль у цьому відіграють уповноважені державні та місцеві органи влади.

7. Яким чином маркетингові дослідження у ленд-девелопменті сприяють підбору найоптимальнішого варіанту використання земельної ділянки та підвищення її інвестиційної привабливості?

8. Назвіть показники та критерії, що застосовуються для обґрунтування економічної доцільності розроблення девелоперського проєкту з урахуванням ринкових, екологічних, правових, а також регіональних ризиків?

9. Яким чином благоустрій територій та ландшафтний дизайн впливають на інвестиційну привабливість та ринкову вартість девелоперських проєктів?

10. Перелічіть нормативно-правові акти, що регулюють діяльність основних учасників девелоперського процесу.

Список використаної літератури

1. Третяк А.М. Економіка землекористування та землевпорядкування: 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 доміанти 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. Калініченко А.В. Особливості формування збалансованих агроecosystem / А.В. Калініченко, В. М. Писаренко. – Полтава: ПДАА, 2005. – 368 с.
8. Будзяк В.М. Сільськогосподарське землекористування (економіко-екологічні та управлінські аспекти): монографія. Київ: Оріяни, 2006. 385 с
9. Раціональне використання та охорона земель: навч. посібн. для студ. вищ. навч. закл. / І.П. Купріяничик [та ін.]. - К.: ФОП Гуляєва В.М., 2024. - 374 с. - ISBN 978-617-7964-24-7
10. Землевпорядне забезпечення сільськогосподарського землекористування: монографія; за заг. ред. д.е.н., проф., член-кор. НААН України Й.М. Дороша. Київ: Аграрна наука, 2023. – 208 с.
11. 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.
12. Екологія агросфери: підручник / О.І. Фурдичко, О.І. Дребот, Е45 О.С. Дем'янюк, Є.Д. Ткач, А.А. бунас. — Київ: ДІА, 2022. — 336 с.
13. Будзяк О. С. Раціональне використання земель сільськогосподарського призначення: еколого-економічний аспект: монографія / О. С. Будзяк. – Вінниця: ТОВ «Нілан-ЛТД», 2019. – 352 с.
14. Будзяк О. С. Оптимізація землекористування в контексті екологічної безпеки / О. С. Будзяк // Землевпорядний вісник. – 2021. – № 4. – С. 12–18.
15. Гуроров О. І. Проблеми сталого землекористування у сільському господарстві: теорія, методологія, практика: монографія. Харків: ХНАУ, 2010. 405 с.
16. Богіра М. С. Землекористування в ринкових умовах: еколого-економічний аспект: монографія. Львів: ЛНАУ, 2008. 226 с.
17. 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>

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. Векліч О. М. *Система управління земельними ресурсами в Україні: проблеми та напрями вдосконалення* / О. М. Векліч // *Економіка АПК*. – 2020. – № 6. – С. 19–26.
25. Бахмач С. В. *Політика сталого землекористування в Україні: проблеми формування та реалізації* / С. В. Бахмач // *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. – 2021. – № 1. – С. 10–16.
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. Національні вектори запровадження ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Україні / О.С. Дорош, В.А. Фоменко, Д. Третяченко // *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., Kupriianchuk I. The use of UAVs: development, perspectives and application // *AgroLife Scientific Journal*,

<https://www.webofscience.com/wos/woscc/full-record/WOS:000752580700007?SID=F52j9HGoBtRCRE2fMTd>

42. Третяк А.М. Еколого-економічне обґрунтування нормативів раціонального використання земель сільськогосподарського призначення // *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. – 2018. – № 2. – С. 22–28.

43. Дорош Й.М. Державні стандарти, норми і правила як механізм формування інституціонального середовища територіального планування землекористування/ Й.М. Дорош, О.С. Дорош // *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. – 2015. – № 2-3. – С. 3–12

44. Олійник Я.Б., Балюк С.А. Системний підхід до нормування використання земель сільськогосподарського призначення в умовах антропогенного навантаження // *Збалансоване природокористування*. – 2018. – № 3. – С. 21–27.

45. Третяк А.М. Професія землевпорядника на ринку праці: стан та проблеми попиту і пропозиції / А.М. Третяк, В.М. Третяк, Й.М. Дорош, О.С. Дорош // *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. – 2018. – № 1. – с. 94 – 103. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2018.01.011>

46. Хвесик М.А., Лупенко Ю.О., Писаренко П.В. Система державного управління використанням і охороною земель в умовах сталого розвитку // *Економіка АПК*. – 2019. – № 3. – С. 5–13.

47. Третяк А.М. Функціональна структура державного регулювання у сфері раціонального землекористування // *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. – 2017. – № 1. – С. 10–15.

48. Бахмач А.П. Методологія державного управління земельними ресурсами та землекористуванням // *Теорія та практика державного управління*. – 2021. – Вип. 20. – С. 105–112. DOI: <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 землевпорядного проєктування 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 Б.Й. Вплив поведінкової економіки на економічне зростання: дисертація на здобуття ступеня доктора філософії зі спеціальності 0.51 «Економіка» – Київ.: Національний університет біоресурсів і природокористування України. – 2024. – 262 с.

56. Постанова Кабінету Міністрів України від 20.03.2022 № 326 “Про затвердження Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації”

57. 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>

58. 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>

59. 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>

60. Земельний кодекс України: Кодекс України від 25 жовт. 2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27

61. Постанови Кабінету Міністрів України №35 від 19 січня 2022 р. «Про затвердження Порядку консервації земель»

62. Управління земельними ресурсами: [навчальний посібник] / Г.І. Шарий, В.В. Тимошевський, Р.А. Міщенко, І.А. Юрко. – Полтава: ПолтНТУ, 2019. – 172

63. Управління земельними ресурсами / За ред. професора А.М. Третяка. Навчальний посібник. – Вінниця: Нова Книга, 2006. – 360 с.

64. Управління землекористуванням. Підручник / В.В.Горлачук, О.М. Гаркуша, В.Г. В'юн і ін. За ред. В.В.Горлачука. –Миколаїв, Видавництво «Іліон», 2006, - 376с.

65. 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.

66. Дорош О. С. Управління земельними ресурсами на регіональному рівні. – К.: ТОВ ЦЗРУ, 2005.

67. Векліч О. О. Принципи управління землекористуванням у контексті сталого розвитку територій // *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. – 2020. – № 2. – С. 34–39.

68. Enemark, S. Land Administration Systems for Sustainable Development // *Property Management*. – 2005. – Vol. 23, No. 1. – P. 31–50.
69. FAO. Land tenure and rural development. FAO Land Tenure Studies 3. – Rome: FAO, 2002. – 67 p. <https://www.fao.org/3/y4307e/y4307e00.htm>
70. 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>
71. Литвин В. М. Правові принципи управління землекористуванням в Україні // *Підприємництво, господарство і право*. – 2022. – № 9. – С. 45–49.
72. Кісіль М. І. Екологічні засади та принципи раціонального землекористування // *Економіка природокористування і охорони довкілля*. – 2018. – № 2. – С. 90–95.
73. 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.
74. Про національну інфраструктуру геопросторових даних: Закон України від 13 квіт. 2020 р. № 554-IX // Відомості Верховної Ради України. – 2020. – № 32. – Ст. 252. [Офіційне джерело]: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20>
75. 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.
76. Закону України «Про відчуження земельних ділянок та інших об'єктів, що на них розміщені, для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності» від 17 листопада 2009 р. № 1559-VI
77. Законів України «Про доступ до публічної інформації» від 13 січня 2011 р. № 2939-VI
78. 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>
79. 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).
80. 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>
81. 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>
82. 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/>

83. В Україні названо площу деградованих земель, які потребують консервації / АгроNews. — 2020. — Режим доступу: <https://agronews.ua/news/v-ukraini-nazvano-ploshchu-dehradovanykh-zemel-iaki-potrebuiut-konservatsii/>
84. Нудельман В. С. Система управління земельними ресурсами в Україні: сучасний стан і перспективи розвитку // Землевпорядний вісник. — 2020. — № 1. — С. 8–13.
85. Лисенко Ю. О. Етапи розвитку системи управління земельними ресурсами в Україні // Економіка АПК. — 2018. — № 11. — С. 105–111.
86. Бистряков І. К., Мартин А. Г., Шевченко О. І. Сучасні виклики управління землекористуванням: науково-аналітична доповідь. — Київ: ДУ «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку НАН України», 2022. — 124 с.
87. Третяк А. М. Історія земельних відносин та земельного устрою в Україні: навч. Посіб. / А. М. Третяк. — Київ: Центр учбової літератури, 2007. — 360 с.
88. Третяк, А. М., Дорош, О. С. Управління земельними ресурсами. / За редакцією професора А.М. Третяка. Навчальний посібник — Вінниця: Нова книга, 2006. — 360 с.
89. 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.
90. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 7 лип. 2011 р. № 3613-VI // Відомості Верховної Ради України. — 2012. — № 8. — Ст. 61. [Офіційне джерело]: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>
91. Україна. Президент (1994–2005: Л. Д. Кучма). Про заходи щодо підвищення ефективності діяльності у сфері регулювання земельних відносин: Указ Президента України від 14 серп. 2000 р. № 1035/2000 // Офіційний вісник України. — 2000. — № 33. — Ст. 1393.
92. 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.
93. Публічна кадастрова карта – офіційний вебресурс Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру України: <https://map.land.gov.ua>
94. Про адміністративні послуги: Закон України від 6 вересня 2012 р. № 5203-VI // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2013. — № 32. — Ст. 409. [Офіційне джерело]: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5203-17>
95. 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. [Офіційне джерело]: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20>
96. 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. [Офіційне джерело]: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3272-20>

97. Проект Плану відновлення України. Матеріали робочої групи «Нова аграрна політика» / Національна рада з відновлення України від наслідків війни — Київ, 2023. — Аналітичний документ. — Режим доступу: <https://www.kmu.gov.ua/storage/app/sites/1/recoveryrada/ua/new-agrarian-policy.pdf>

98. 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>

99. Ukraine's Recovery Plan Blueprint / URC 2022. — URC International, 2022. — Режим доступу: <https://www.urb-international.com/past-conferences/urb22/urb2022-recovery-plan>

100. 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>

101. Даниленко А. І., Нечипоренко О. В. Земельне адміністрування: теоретико-методологічні та прикладні аспекти. Київ: Центр учбової літератури, 2012. 312 с.:

102. Юрчишин В. В. Формування ефективної системи адміністрування земельних ресурсів в Україні. Економіка та держава. 2020. № 7. С. 44–48.

103. Курильців Р.М. Інтегроване управління землекористуванням: теорія, методологія, практика: монографія. Львів: СПОЛОМ, 2016. 512 с.

104. FIG — International Federation of Surveyors: офіц. сайт. — Копенгаген: FIG, 2025. — Режим доступу: <https://fig.net/>

105. EULIS — Режим доступу: <http://www.eulis.org/>

106. Land Administration Guidelines: With Special Reference to Countries in Transition (UNECE, 1996).

107. Deininger, K., & Feder, G. (2009). «Land Registration, Governance, and Development: Evidence and Implications for Policy». World Bank Research Observer.

108. Transparency International (2020). «Corruption Risks in Land Management and Land Administration».

109. Palmer, D., Fricska, S., & Wehrmann, B. (2009). «Towards Improved Land Governance». FAO & UN-HABITAT.

110. World Bank. Land Governance Assessment Framework: Identifying and Monitoring Good Practice in the Land Sector. — Washington, D.C.: The World Bank, 2010. — 150 p.

111. Плахотнюк Н. М. Інформаційна система земельного адміністрування в Україні: стан та перспективи розвитку. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2021. № 3. С. 18–24.

112. 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>

113. UNECE. Guidelines for Effective Land Administration. — Geneva: United Nations Economic Commission for Europe, 2014. — 114 p.
114. UN-Habitat. Digital Governance in Land Administration. — Nairobi: United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat), 2020. — 72 p.
115. 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.
116. Land administration guidelines: with special reference to countries in transition / New York and Geneva: United Nations, 1996. — 112 p.
117. 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>
118. 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>
119. 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>
120. Marrakech Declaration on improving Urban-Rural Interrelationship [Електронний ресурс] / FIG Publication № 33. — Режим доступу: <http://www.fig.net/resources/publications/figpub/pub33/figpub33.pdf>
121. 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>
122. Land tenure and rural development [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/005/y4307E/y4307E00.pdf>
123. 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>
124. 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.
125. 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
126. 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>

127. 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>
128. Zevenbergen J. A. Advances in responsible land administration / J. A. Zevenbergen, W. T. De Vries and R. M. Bennett. — Boca Raton: CRC Press. — 2015. — 305 p. С.8
129. Dale P. F. Land Administration / P. F. Dale, J. D. McLaughlin. — Oxford: Oxford University Press. — 1999. — 184 p., с. 10–11.
130. More than 6.6 billion UAH of the land tax payment: revenues increased by almost 13% in January – February / State Tax Service of Ukraine. — 2025. — Режим доступу: <https://tax.gov.ua/en/mass-media/news/883001.html>
131. Land tax: this year's revenues for 5 months exceeded the last year's by almost 15% / State Tax Service of Ukraine. — 27 червня 2025. — Режим доступу: <https://www.tax.gov.ua/en/mass-media/news/910196.html>
132. Про природно-заповідний фонд України: Закон України від 16 червня 1992 р. № 2456-XII // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 1992. — № 31. — Ст. 553. [Офіційне джерело]: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-12>
133. 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
134. Курильців Р. М. Інтегроване управління землекористуванням: теорія, методологія, практика: монографія. Львів: СПОЛОМ, 2016. 512 с.
135. 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. ДСТУ 4287:2004. Якість ґрунту. Відбирання проб. — Київ : Держспоживстандарт України, 2005. — 12 с.
136. Директива Ради 91/676/ЄЕС 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>
137. Наказ Міністерства регіонального розвитку України від 19 квітня 2018 р. № 98 «Про утворення Комісії з питань оцінки вартості дарунка, вирішення питання щодо його використання, місця та строку зберігання»: Наказ; Міністерство регіонального розвитку України, 2018. — 6 с. — Режим доступу: <http://www.niisk.com/images/antikorupty-yne-zakonodavstvo/nakazi-m-nreg-onu/Nakaz-98.pdf>
138. 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: Гринь Д.С., 2016. — 656 с.
139. Дорош Й.М., Дорош О.С., Стецюк М.П., Харитоненко Р.А. Обґрунтування необхідності доповнення переліку обмежень щодо

використання земель та земельних ділянок еколого-технологічними обмеженнями. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2022. № 3. С. 18 – 26. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2022.03.02>

140. Дорош Й.М. Формування обмежень та обтяжень у землекористуванні: [навчальний посібник] / Й.М. Дорош, О.С. Дорош. – Херсон: Грінь Д.С., 2017. – 650 с.

141. Дорош О. С., Тарнопольський А. В., Харитоненко Р. А., Братінова М. В. Підходи до відновлення земель, що зазнали впливу військових дій в Україні. Конференція Європейський вимір розвитку та взаємодії співпраці польських та українських регіонів. Варшава 24-25 вересня 2024 р. URL: https://kpsz.pan.pl/images/wspolpraca%20polsko_ukrainska/Ksiega%20abstraktow.pdf

142. 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>

143. 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>

144. 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>

145. Стратегія реформи Адміністративні послуги та їх цифровізація «Україна після перемоги» Бачення України 2030.- Київ 2023

146. Про ліцензування видів господарської діяльності: Закон України від 02 березня 2015 р. № 222-VIII. Відомості Верховної Ради України. 2015. № 23. Ст. 158. [Офіційне джерело]: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/222-19>

147. Про адміністративну процедуру: Закон України від 17 листопада 2021 р. № 2073-IX // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2022. — № 24. — Ст. 185. [Офіційне джерело]: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2073-20>

148. 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. [Офіційне джерело]: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2806-15>

149. 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. [Офіційне джерело]: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/523-2014-p#Text>

150. Гладкова Є. О. Адміністративно-правове регулювання земельних відносин в Україні: стан та перспективи розвитку / Є. О. Гладкова // Європейські перспективи. – 2014. – № 6. – С. 74-80.

151. 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.

152. 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. [Офіційне джерело]: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>

153. Про перелік документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності: Закон України від 19 травня 2011 р. № 3392-VI // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2011. — № 47. — Ст. 532. [Офіційне джерело]: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3392-17>

154. Про оцінку земель: Закон України від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2004. — № 15. — Ст. 229. [Офіційне джерело]: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>

155. Про оренду землі: Закон України від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 1998. — № 46-47. — Ст. 280. [Офіційне джерело]: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14>

156. 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. [Офіційне джерело]: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>

157. Дорош О.С., Буряк Р.І., Купріянич І.П. Землевпорядний регламент як інструмент планування розвитку землекористування в Україні. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2017. № 2. с. 20–27. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2017.02.020>

158. 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.

159. Дорош О. С., Ісаченко Н. В., Мартин А. Г., Осипчук С. О., Лоїк Г. К. Теоретичні засади зонування земель в Україні. Київ: МВЦ «Медінформ», 2011. 120 с.

160. Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності».

161. 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. [Офіційне джерело]: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0276-02>

162. Шевчук Я. В. Адміністративно-правовий механізм державного контролю у сфері охорони та використання земель. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2015. № 1. С. 22–27.

163. Хвесик М. А., Пузанова Т. О. Економічний механізм охорони земель в Україні. Київ: ННЦ ІАЕ, 2018. 198 с.
164. Ковалишин О. Ф. Правові засади здійснення державного контролю у сфері охорони земель. Землевпорядний вісник. 2012. № 6. С. 24–28.
165. Мартин А. Г., Осипчук С. О. Адміністративно-правові аспекти здійснення державного контролю у сфері охорони земель. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2016. № 3. С. 32–37.
166. Бандурка О. М. Державний контроль у сфері земельних відносин: сучасний стан та перспективи розвитку. Землевпорядний вісник. 2017. № 1. С. 16–20.
167. Шульга М. В. Стан та проблеми правового забезпечення здійснення державного контролю за використанням земель в Україні. Підприємництво, господарство і право. 2019. № 5. С. 112–117.
168. 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. — 184 с.
169. Самойленко, Є. А. Поняття та сутність зонування земель: проблеми поєднання підходів містобудівної та юридичної науки [Текст] / Є. А. Самойленко // Підприємництво, господарство, право. – 2008. – № 6. – С. 27–30. nauka-online.com+12Essuir+12science.lpnu.ua+12
170. 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+12nayka.com.ua+12
171. Токарь Д. Є. Природно-сільськогосподарське районування та зонування земель: правові аспекти // *Наука онлайн: Міжнародний електронний науковий журнал*. 2020. № 4. nauka-online.com+1dspace.onua.edu.ua+1
172. А.М. Третяк, В.М. Третяк, Н.А. Третяк. Концепції і закономірності розвитку землеустрою: землевпорядне проектування та зонування земель // *Агросвіт*. 2024. № 14. С. 1–10. <https://www.nayka.com.ua/index.php/agrosvit/article/download/4166/4201/9691>
173. 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.
174. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовт. 2012 р. № 1051 // Офіційний вісник України. – 2012. – № 84. – Ст. 3394. [Офіційне джерело]: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п>
175. 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.

176. Грещук Г. І. Організаційно-економічне та правове забезпечення розвитку землевпорядного механізму сталого сільськогосподарського землекористування: монографія. Київ: ДКС-Центр, 2018. 308 с.

177. Гарнага О. М. Основи управління землекористуванням: монографія. Рівне: НУВГП, 2014. 212 с

178. Дорош О.С. Методологічні засади охорони земель в Україні. Землевпорядний вісник. № 8.2012. с. 19-23.

179. 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.

180. Концепція Державної цільової програми використання та охорони земель, затверджена розпорядженням Кабінету Міністрів України від 19 січня 2022 р. № 70-р. [Офіційне джерело]: <https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2024/02/vykonannya-stratplan-dgk-za-2023-07.02.2024onov-3.pdf>

181. 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>

182. 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. [Офіційне джерело]: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/695-2020-%D0%BF#Text>

183. Загальнодержавна цільова програма використання та охорони земель на період до 2032 року, концепція схвалена розпорядженням Кабінету Міністрів України від 19 січня 2022 р. № 70-р. [Офіційне джерело]: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/70-2022-p>.

184. Кодекс України про адміністративні правопорушення: Кодекс України від 7 грудня 1984 р. № 8073-Х // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1984. – Додаток до № 51. – Ст. 1122. [Офіційне джерело]: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/80731-10>

185. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25 червня 1991 р. № 1264-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. – 1991. – № 41. – Ст. 546. [Офіційне джерело]: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12>

186. 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>

187. 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. [Офіційне джерело]: <https://zakon.rada.gov.ua/go/v0177832-19>

188. 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. [Офіційне джерело]: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z1503-22>

189. 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. [Офіційне джерело]: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF>

190. ДСТУ 4287:2004. Якість ґрунту. Відбирання проб. Основні положення. — К.: Держспоживстандарт України, 2004. — 10 с.

191. ДСТУ 7539:2014. Якість ґрунту. Оцінювання продуктивної здатності земельних ресурсів для вирощування сільськогосподарських культур. Основні положення. – К.: Мінекономрозвитку України, 2014. – 11 с.

192. ДСТУ 7839:2015. Агрохімічна паспортизація земель сільськогосподарського призначення. Загальні вимоги. – К.: Мінекономрозвитку України, 2015. – 16 с.

193. ДСТУ 7841:2015. Якість ґрунту. Стаціонарні польові дослідження для оцінювання динаміки агрохімічних властивостей ґрунтів. Загальні вимоги. – К.: Мінекономрозвитку України, 2015. – 10 с.

194. Третяк, А. М. Управління земельними ресурсами та землекористуванням: базові засади теорії, інституціалізації, практики: монографія / А. М. Третяк, В. М. Третяк, А. О. Шевченко [та ін.]; за ред. А. М. Третяка. – Біла Церква: Білоцерк. нац. аграр. ун-т, 2021. – 512 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://rep.btsau.edu.ua/handle/BNAU/7105>

195. 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/PolNTU/5998>

196. Землеустрій як передумова збалансованого розвитку територій: монографія / М. С. Богіра, І. О. Марценюк, М. П. Вознюк [та ін.]; за заг. ред. М. С. Богіри. – Львів: ЛНУП, 2021. – 292 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://repository.lnup.edu.ua/jspui/handle/123456789/488>

197. Третяк Н.А. Інституціональні засади удосконалення управління земельними ресурсами як економічної функції власності на землю // Землевпорядний вісник.– 2012.– №9. – С. 17–21.

198. Сакаль О. В., Колісник Г. М., Харитоненко Р. А. Інституційне середовище сучасних земельних відносин. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2022. № 1. С. 69–78.

199. 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>

200. 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. [Офіційне джерело]: <https://zakon.rada.gov.ua/go/275-2017-%D0%BF>

201. Decentralization — портал урядової реформи децентралізації в Україні: офіц. сайт. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://decentralization.gov.ua/>

202. Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення: Закон України від 24 лютого 1994 р. № 4004-ХІІ. Відомості Верховної Ради України. — 1994. — № 27. — Ст. 218. [Офіційне джерело]: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4004-12>

203. Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів, затверджені наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 р. — № 173. [Офіційне джерело]: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0173282-96>

204. Кодекс України про надра: Закон України від 27 липня 1994 р. № 132/94-ВР. Відомості Верховної Ради України. — 1994. — № 36. — Ст. 340. [Офіційне джерело]: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/132/94-вр>

205. Кабінет Міністрів України. Про затвердження Порядку надання спеціальних дозволів на користування надрами: Постанова від 30 травня 2011 р. № 615. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/615-2011-п>

206. Про ліцензування видів господарської діяльності: Закон України від 2 берез. 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#Text>

207. Кримінальний кодекс України: Закон України від 5 квіт. 2001 р. № 2341-III // Відомості Верховної Ради України. — 2001. — № 25–26. — Ст. 131. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2341-14>

208. - 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. [Офіційне джерело]: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/636-2021-р>

209. Добряк Д. С., Кузін Н. В. Землеустрій – основоположний інструмент реабілітації деградованих і малопродуктивних земель сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс] // Збалансоване природокористування. — 2016. — № 3. — С. 116–126. — Режим доступу: <https://repo.snau.edu.ua/handle/123456789/5454>

210. Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації: постанова Кабінету Міністрів України від 25 трав. 2011 р. № 555 // Офіційний вісник України. — 2011. — № 42. — Ст. 1732. Електронний ресурс: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/555-2011-п>].

211. 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#Text>

212. 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#Text>

213. 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> (дата звернення: 08.08.2025)

214. 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

215. Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку»: від 20 жовтня 2018р. № 2354-VIII // Відомості Верховної Ради України. - 2018. - № 16.

216. <https://agrotimes.ua/agronomiya/suttyevoyi-degradacziyi-vzhe-zaznaly-blyzko-33-ukrayinskyh-gruntiv/>

217. <https://agrotimes.ua/agronomiya/v-ukrayini-rozroblyatymut-proyekt-strategiyi-zahystu-ta-vidnovlennya-gruntiv/>

218. 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. — Режим доступу: <https://www.fao.org/ukraine>

219. <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>

220. Закон України «Про інститути спільного інвестування»: Закон України від 5 лют. 2012 р. № 4893-VI // Офіційний вебпортал Верховної Ради України. — 2012. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4893-17>

221. <https://amc.bmg.ua/instituty-spilnogo-investuvannya/>

222. <https://www.uaib.com.ua/analituaib/publ-ici-quart/za-1-y-kvartal-2025-roku-ta-2025-rik-zagalni-rezultati>

223. <https://interfax.com.ua/news/political/1084346.html>

224. Закон України «Про аграрні ноти»: Закон України від 22 лют. 2024 р. № 3586-IX // Офіційний вебпортал Верховної Ради України. — 2024. — Режим доступу: <https://document.vobu.ua/doc/24083>

225. Закон України «Про Державний бюджет України на 2025 рік» від 05 листопада 2024 р. № 3513-IX // Голос України. – 2024. – № 216. – 30 листопада. – URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3513-20>

226. Павленко, С. (2025). *Державна підтримка аграріїв у 2025 році: Інформаційний лист № 1-2025* [PDF-документ]. Київ: APD Україна. URL: https://www.apd-ukraine.de/fileadmin/user_upload/1_Info_Brief_SP_ua.pdf

227. Положення про Державний фонд охорони навколишнього природного середовища: затв. постановою Кабінету Міністрів України від 07 трав. 1998 р. № 634. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/634-98-%D0%BF> (дата звернення: 12.08.2025).

228. <https://menr.gov.ua/content/globalniy-ekologichniy-fond.html>
229. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січ. 2003 р. № 435-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 40–44. Ст. 356. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 12.08.2025).
230. Господарський кодекс України: Закон України від 16 січ. 2003 р. № 436-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 18–22. Ст. 144. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15> (дата звернення: 12.08.2025).
231. Про екологічний аудит: Закон України від 24 черв. 2004 р. № 1862-IV. Відомості Верховної Ради України. 2004. № 45. Ст. 500. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1862-15> (дата звернення: 12.08.2025).
232. Про екологічне страхування та гарантії відшкодування шкоди, завданої діяльністю, що створює підвищену екологічну небезпеку: Закон України від 14 трав. 2024 р. № 3515-IX. Голос України. 2024. № 92. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3515-20> (дата звернення: 12.08.2025).
233. <https://www.vestnik-pravo.mgu.od.ua/archive/juspradenc37/32.pdf>
234. https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/18574/1/Ermolaeva_139-141.pdf
235. Про страхування: Закон України від 7 листоп. 2023 р. № 1909-IX // *Голос України*. – 2023. – № 225. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1909-20> (дата звернення: 13.08.2025).
236. Про обов'язкове страхування цивільної відповідальності за ядерну шкоду: постанова Кабінету Міністрів України від 23 черв. 2003 р. № 953 // *Офіційний вісник України*. – 2003. – № 26. – Ст. 1272. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/953-2003-%D0%BF> (дата звернення: 13.08.2025).
237. 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. – URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/284-93-%D0%BF> (дата звернення: 13.08.2025).
238. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок: затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531 // База даних «Законодавство України» Верховної Ради України. URL: (дата звернення: 13.08.2025)
239. Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням: постанова Кабінету Міністрів України від 25 лип. 2007 р. № 963 // *Офіційний вісник України*. – 2007. – № 54. – Ст. 2199. – URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-2007-%D0%BF> (дата звернення: 13.08.2025).
240. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: постанова Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531 // База даних «Законодавство України» Верховної Ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1531-2002-п> (дата звернення: 13.08.2025).
241. [Кіровоградщина](#)
242. [Волинська Земля](#)

243. <http://zemvisnuk.com.ua/page/vart-st-zemel-ta-kh-orendi>

244. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та прав на них через електронні аукціони: Закон України від 18 трав. 2021 р. № 1444-IX. – URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1444-20#Text> (дата звернення: 13.08.2025).

245. 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. – URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1013-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення: 13.08.2025).

246. Копитко О. В. Екологічний маркетинг як інструмент просування аграрної продукції на міжнародних ринках // *Економіка та суспільство*. – 2024. – № XX. – URL: <https://a-economics.com.ua/index.php/home/article/download/348/356> (дата звернення: 13.08.2025).

247. Гацька О., Карлашук О., Харченко В. Екологічний маркетинг: навч. посіб. – Київ: [б. в.], 2018. – 128 с. – URL: https://biomed.knu.ua/images/stories/Kafedry/Ecol_zool/Library/Ecologichniy_marketing.pdf (дата звернення: 13.08.2025).

248. Зіновчук Н. В., Ращенко А. В. Екологічний маркетинг: навч. посіб. – Житомир: Вид-во ЖДУ ім. І. Франка, 2015. – 190 с. – URL: https://ir.polissiauniver.edu.ua/bitstream/123456789/3786/3/Green_marketing.pdf (дата звернення: 13.08.2025).

249. Про іпотеку: Закон України від 5 черв. 2003 р. № 898-IV // *Відомості Верховної Ради України*. – 2003. – № 38. – Ст. 313. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.

250. <https://uman-rda.gov.ua/news/1675237529/>

251. <https://me.gov.ua/News/Detail?id=cf11984b-0c6d-49ee-a6d7-59b0d824f4f4&lang=ukUA&title=ProgramiPilgovogoKredituvanniadliaDliaPosileniaEnergetiki>

252. <https://www.eu4business-ebdcreditline.com.ua/wp-content/uploads/2021/10/Brochure-Sept-2021-UKR-v2-P-Oct08.pdf>

253. <https://www.irf.ua/program/ecology/>

254. Закон України «Про основні принципи та вимоги до органічного виробництва, обігу та маркування органічної продукції»: від 10.07.2018 № 2496-VIII // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2496-19>

255. Закон України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки»: від 23.02.2006 № 3480-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3480-15>

256. [Національний банк України](#)

257. Закон України «Про плату за землю»: від 03.07.1992 № 2535-XII // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2535-12>

258. Закон 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, за знищене чи пошкоджене нерухоме майно»: від 11.04.2023 № 3050-IX // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3050-20>.]

259. Закон 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 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3603-20>.

260. Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання оренди державного та комунального майна»: від 28.04.2021 № 630 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/630-2021-%D0%BF>

261. Закон України «Про інноваційну діяльність»: від 04.07.2002 № 40-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/40-15>.

262. <https://business.diia.gov.ua/news/verkhovna-rada-ukrainy-ukhvalyla-derzhavnyi-biudzheth-na-2025-rik>

263. <https://opendatabot.ua/c/00041467>

264. <https://sfii.gov.ua/publiczna-informaciya/>

265. Інститут стратегічних досліджень

266. http://ecos.kiev.ua/share/upload/Mehaizmy_upravlinnya_zemelnymy_vid_nosynamy.pdf

267. Ландшафтна екологія: підручник / за ред. Ю. Р. Шеляг-Сосонка. – Київ: Либідь, 2001. – 432 с.

268. Конвенція про охорону біологічного різноманіття від 05.06.1992 р. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_030

269. Курильців Р. М. Просторове планування землекористування як основа інтегрованого управління сільськими територіями // *Економічний вісник*. – 2016. – № 4. – С. 105–112.

270. Конференція Організації Об'єднаних Націй з довкілля та розвитку (Ріо-де-Жанейро, 3–14 червня 1992 р.): декларація, порядок денний на ХХІ століття, принципи ведення лісів. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_455

271. United Nations Economic Commission for Europe. Masterplan міста Миколаєва (комплексне просторове планування в контексті післявоєнної відбудови) – Електронний ресурс: проект #UN4Mukolaiv за участю One Works, COWI та інших партнерів.

272. GLOBALG.A.P. About us. URL: <https://www.globalgap.org/about/> (дата звернення: 15.08.2025).

273. Регламент Верховної Ради України: Закон України від 10.02.2010 № 1861-VI. Відомості Верховної Ради України. 2010. № 14–15, № 16–17, № 18. Ст. 133. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1861-17#Text>

274. Закон України «Про Кабінет Міністрів України»: Закон України від 27 лют. 2014 р. № 794-VII. Відомості Верховної Ради України. 2014. № 13. Ст. 222. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/794-18> (дата звернення: 18.08.2025).

275. Кабінет Міністрів України. Постанова “Деякі питання Міністерства економіки, довкілля та сільського господарства” від 21 липня 2025 р. № 903, з Положенням про Міністерство економіки, довкілля та сільського господарства України, що додається // База даних «Законодавство України». Режим доступу: <https://www.zakon.rada.gov.ua/go/903-2025-п>

276. Закон 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 листоп. 2009 р. № 1559-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 1. – Ст. 2. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17#Text>.

277. Угода про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони: міжнар. договір від 27.06.2014 р. № 984_011. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/984_011

278. World Bank. Land Reform in Ukraine: Unlocking Productivity. – 31.03.2021. – Режим доступу: <https://www.worldbank.org/en/news/feature/2021/03/31/land-reform-in-ukraine-unlocking-productivity>

279. EBRD. EBRD supports Ukraine land reform. – 2021. – Режим доступу: <https://www.ebrd.com/news/2021/ebrd-supports-ukraine-land-reform.html>

280. Постанова Кабінету Міністрів України від 23 липня 2024 р. № 846 «Про затвердження Порядку проведення моніторингу земель і ґрунтів» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/846-2024-%D0%BF>

281. 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. – Режим доступу: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:32007L0002>

282. Продовольча та сільськогосподарська організація ООН (FAO). – Режим доступу: <https://www.fao.org>

283. Програма ООН з навколишнього середовища (UNEP). – Режим доступу: <https://www.unep.org>

284. Світовий банк. – Режим доступу: <https://www.worldbank.org>

285. Європейський банк реконструкції та розвитку (ЄБРР). – Режим доступу: <https://www.ebrd.com>

286. Конвенція ООН про боротьбу з опустелюванням (UNCCD). – Режим доступу: <https://www.unccd.int>

287. Закон України «Про добровільне об’єднання територіальних громад»: Закон України від 05.02.2015 № 157-VIII // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/157-19> (дата звернення: 26.08.2025)

288. Постанова КМУ «Про занесення об'єктів культурної спадщини національного значення до Державного реєстру нерухомих пам'яток України»: Постанова КМУ від 3.09.2009 № 928-р // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/928-2009-п> (дата звернення: 26.08.2025)

289. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні»: Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/280/97-вр> (дата звернення: 26.08.2025) [Закон України+3Закон України+3Закон України+3](#)

290. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/903-2025-%D0%BF#Text>

291. Про схвалення Концепції Загальнодержавної цільової програми використання та охорони земель : Розпорядження Кабінету Міністрів України; Концепція від 19.01.2022 № 70-р // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/70-2022-р> (дата звернення: 28.08.2025)

292. Про затвердження Положення про моніторинг земель : Постанова Кабінету Міністрів України від 20.08.1993 № 661 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/661-93-%D0%BF> (дата звернення: 28.08.2025).

293. Стратегія раціонального управління землями сільськогосподарського призначення державної власності: постанова Кабінету Міністрів України від [дата] № [номер] // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. – URL: [посилання на закон] (дата звернення: 29.08.2025)

294. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення»: Закон України від 31 берез. 2020 р. № 552-ІХ // Відомості Верховної Ради України. – 2020. – № 20. – Ст. 142. – URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/552-20>

295. Український державний фонд підтримки фермерських господарств: установа, яка здійснює фінансову підтримку фермерських господарств відповідно до державної політики // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. – URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/973-15>

296. Закон України «Про охорону культурної спадщини» від 08 червня 2000 р. № 1805-ІІІ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14#Text>

297. Закон України «Про охорону археологічної спадщини» від 18 березня 2004 р. № 1626-ІV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1626-15#Text>

298. Постанова Кабінету Міністрів України від 30 грудня 2022 р. № 1476 Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання збереження об'єктів культурної спадщини» від 30.12.2022 № 1476. Офіційний вісник України. 2023. № 4. Ст. 245. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1476-2022-%D0%BF#Text>

299. Закон України «Про використання земель оборони» від 27 листопада 2003 р. № 1345-ІV. Відомості Верховної Ради України. 2004. № 14. Ст. 198. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1345-15#Text>

300. Закон України «Про оборону України» від 6 грудня 1991 р. № 1932-XII. Відомості Верховної Ради України. 1992. № 9. Ст. 106. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1932-12#Text>

301. Постанова Кабінету Міністрів України від 26 листопада 2014 р. № 671 «Про затвердження Положення про Міністерство оборони України». Офіційний вісник України. 2014. № 97. Ст. 2803. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/671-2014-%D0%BF#Text>

302. Наказ Міністерства оборони України від 19 грудня 2017 р. № 680 «Про затвердження Інструкції з обліку земельних ділянок в органах квартирно-експлуатаційної служби Збройних Сил України» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0053-18>

303. Закон України «Про місцеві державні адміністрації» від 09 квітня 1999 р. № 586-XIV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/586-14#Text>

304. Закон України «Про столицю України – місто-герой Київ» від 15 січня 1999 р. № 401-XIV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/401-14#Text>

305. Закон України «Про особливості здійснення виконавчої влади в місті Севастополі» від 23 лютого 2010 р. № 1861-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1861-17#Text>

306. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28 квітня 2021 р. № 1423-IX [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text>

307. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997 № 280/97-ВР

308. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28.04.2021 р. № 1423-IX // Голос України. – 2021. – № 84. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text>

309. Закон України «Про державні цільові програми» від 18 березня 2004 р. № 1621-IV. *Верховна Рада України.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1621-15#Text> (дата звернення: 10.09.2025).

310. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель» від 05.06.2019 р. № 476. Доступ: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/476-2019-%D0%BF> (дата звернення: 11.09.2025).

311. Наказ Міністерства фінансів України «Про затвердження Положення про інвентаризацію активів та зобов'язань» від 02.09.2014 р. № 879. Доступ: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1365-14> (дата звернення: 11.09.2025).

312. Закон України «Про виконавче провадження» : від 02 черв. 2016 р. № 1404-VIII. *Законодавство України.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1404-19> (дата звернення: 11.09.2025).

313. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку розгляду питань, пов'язаних із самовільним зайняттям земельних ділянок» : від 25 лип. 2007 р. № 963. *Законодавство України.* URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-2007-%D0%BF> (дата звернення: 11.09.2025).

314. Наказ Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру «Про затвердження Інструкції з оформлення матеріалів щодо адміністративних правопорушень» : від 28 серп. 2015 р. № 424. *Законодавство України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1123-15> (дата звернення: 11.09.2025).

315. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою щодо організації та встановлення меж територій» : від 23 трав. 2012 р. № 677. *Законодавство України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/677-2012-%D0%BF> (дата звернення: 11.09.2025).

316. Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Інструкції з ведення Державного земельного кадастру» : від 23 трав. 2017 р. № 509. *Законодавство України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0748-17> (дата звернення: 11.09.2025).

317. Постанова Кабінету Міністрів України. Про затвердження Порядку розгляду питань, пов'язаних із порушенням земельного законодавства : Постанова від 25 лип. 2007 р. № 963 // *Офіційний вісник України*. – 2007. – № 55. – Ст. 2227. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-2007-%D0%BF> (дата звернення: 11.09.2025).

318. Постанова Кабінету Міністрів України. Про затвердження Порядку проведення громадських слухань : Постанова від 30 жовт. 2013 р. № 868 // *Офіційний вісник України*. – 2013. – № 86. – Ст. 3195. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/868-2013-%D0%BF> (дата звернення: 11.09.2025).

319. Кабінет Міністрів України. Деякі питання територіальних органів Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру : постанова від 16 груд. 2020 р. № 1341. *Урядовий кур'єр*. 2020. № 242. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1341-2020-%D0%BF#Text> (дата звернення: 16.09.2025).

320. https://i.factor.ua/ukr/journals/sbuh/2010/july/issue-14/article-98284.html?srsId=AfmBOoo_kGWUqgyjCu82rGKWyEdUcokTrIvCTqSllRvVWFA_KBkbWRP

321. 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. URL: <https://www.clj.nuoua.od.ua/archive/16/44.pdf> (дата звернення: 16.09.2025).

322. Іванов А. В. Поняття «девелопмент нерухомості» і «девелоперська діяльність у сфері нерухомості»: співвідношення та ознаки. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2020. № 3. С. 60–63. URL: <https://dspace.onua.edu.ua/bitstream/11300/8778/1/60-63.pdf> (дата звернення: 16.09.2025).

323. 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.

324. <http://www.clj.nuoua.od.ua/archive/16/44.pdf>

325. Білоброва Т. О. Поняття девелопменту на ринку нерухомості та характеристика учасників девелоперських проєктів. *Економіка та управління національним господарством*. 2019. № 2. С. 34–40. URL: <https://core.ac.uk/download/pdf/300237912.pdf> (дата звернення: 16.09.2025).

326. Нерухомі. Основні законодавчі зміни у сфері нерухомості та будівництва: Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна ...». *Аналітичний огляд*. 2022. URL: <https://nerukhomi.ua/ukr/news/nerukhomi-i-zakon/zakon-pro-garantuvannya-rechovih-prav-chogo-chekati-developeram-ta-zamovnikam.htm> (дата звернення: 16.09.2025).

327. Лютий І. О. Девелопмент як методологія втілення проєктів у будівництві. *Економіка та держава*. 2018. № 6. С. 230–234. URL: https://www.economy.nayka.com.ua/pdf/6_2018/51.pdf (дата звернення: 16.09.2025).

328. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну:Відомості Верховної Ради Укр- 2001. - № 47 <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>

329. Закон України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність»: Відомості Верховної Ради України- 2018. - № 9 <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2258-19#Text>

330. Андрєєва В.А. Фінансування девелоперських проєктів як механізм функціонування ринку нерухомості / Вчені записки Університету «КРОК» №3(59), 2020. С. 24-29 DOI: 10.31732/2663-2209-2020-59-24-29

331. https://stud.com.ua/51984/ekonomika/upravlinnya_rizikami_development
и

332. https://developers.sber.ru/help/business-development/esg-principles?utm_source=chatgpt.com

333. <https://gergelzem.poltava.ua/land-development/>

ДОДАТКИ

Додаток 1

**НОРМАТИВИ
втрат лісогосподарського виробництва**

(тис. гривень за 1 гектар)

Регіон	Ліси природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення; рекреаційно-оздоровчі ліси; захисні ліси	Експлуатаційні ліси
Автономна Республіка Крим	123,1	
Області:		
Вінницька	84,7	50,2
Волинська	77,7	46
Дніпропетровська	145	
Донецька	163,1	
Житомирська	75	44,4
Закарпатська	29,8	17,9
Запорізька	250,9	
Івано-Франківська	31,9	19,1
Київська	80,5	47,7
Кіровоградська	159,1	94,3
Луганська	118,6	
Львівська	70,1	41,6
Миколаївська	241,6	
Одеська	141,8	
Полтавська	130,5	
Рівненська	74,1	43,9
Сумська	79,6	47,1
Тернопільська	100,4	59,5
Харківська	91,9	

Продовження додатку 1

Херсонська	167,3	
Хмельницька	93,2	55,2
Черкаська	75,8	44,9
Чернівецька	31,1	18,7
Чернігівська	75	44,4
м. Київ	80,5	
м. Севастополь	123,1	

Додаток 2

**КОЕФІЦІЄНТИ ПРОДУКТИВНОСТІ
лісових земель і чагарників за типами лісорослинних умов**

Ступінь зволоження ґрунтів (гігратопи)	Категорія лісів	Група родючості ґрунтів (трофотопи)			
		A	B	C	D
0-1	1-3	0,496	0,734	0,971	1,21
	4	0,387	0,737	0,98	1,22
2	1-3	0,6	1	1,32 (1,92)	2,19 (3,61)
	4	0,559	1	1,35 (1,73)	2,22 (3,6)
3	1-3	0,548	0,867 (1)	1,53 (2,58)	3,13 (5,59)
	4	0,474	0,834 (1)	1,53 (2,82)	3,17 (5,59)
4	1-3				0,896
	4				0,906
4-5	1-3	0,496	0,6	0,584	
	4	0,387	0,558	0,592	
5	1-3				0,584
	4				0,591

Примітка. У дужках - для лісів Гірського Криму та Українських Карпат.

Додаток 3

НОРМАТИВИ
капіталізованого рентного доходу для земель житлової та громадської
забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості,
транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення
(Нрд), а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії
земель за основним цільовим призначенням на 1 січня 2020 року

Чисельність населення у населеному пункті, що є адміністративним центром територіальної громади	Норматив капіталізованого рентного доходу, гривень за кв. метр
Менше 0,2 тис. осіб	58
Від 0,2 до 0,5 тис. осіб	70
Від 0,5 до 1 тис. осіб	76
Від 1 до 5 тис. осіб	87
Від 5 до 20 тис. осіб	133
Від 20 до 50 тис. осіб	196
Від 50 до 100 тис. осіб	268
Від 100 до 250 тис. осіб	344
Від 250 до 500 тис. осіб	386
Від 500 до 1000 тис. осіб	576
Від 1000 до 1500 тис. осіб	639
Більше 1500 тис. осіб	1302

Додаток 4

НОРМАТИВИ
капіталізованого рентного доходу для земель сільськогосподарського
призначення, земель природно-заповідного та іншого
природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення,
земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського
призначення та земель водного фонду (Нрд) на 1 січня 2020 року

Категорія земель	Норматив капіталізованого рентного доходу, гривень за гектар
Землі сільськогосподарського призначення	27 520
Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	73 815
Землі оздоровчого призначення	47 081
Землі історико-культурного призначення	74 566
Землі лісогосподарського призначення	5976
Землі водного фонду	13 210

Додаток 5

**ГРАНИЧНІ МАКСИМАЛЬНІ ЗНАЧЕННЯ
коефіцієнтів, які характеризують зональні фактори місцеположення
земельної ділянки (Км4)**

Чисельність населення у населеному пункті, що є адміністративним центром територіальної громади	Граничне максимальне значення коефіцієнтів, які характеризують зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4)
До 20 тис. осіб	1,5
Від 20 до 50 тис. осіб	2
Від 50 до 100 тис. осіб	2,5
Від 100 до 250 тис. осіб	3
Від 250 до 500 тис. осіб	3,5
Від 500 до 1000 тис. осіб	4
Від 1000 до 1500 тис. осіб	5
Понад 1500 тис. осіб	7

Додаток 6

**КОЕФІЦІЄНТ,
який враховує особливості використання земельної ділянки в межах
категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для
земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного
призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики,
оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які
не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням**

Найменування адміністративно-територіальної одиниці	Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), відповідно до чисельності населення у населеному пункті, що є адміністративним центром громади											
	менше 0,2 тис. осіб	від 0,2 до 0,5 тис. осіб	від 0,5 до 1 тис. осіб	від 1 до 5 тис. осіб	від 5 до 20 тис. осіб	від 20 до 50 тис. осіб	від 50 до 100 тис. осіб	від 100 до 250 тис. осіб	від 250 до 500 тис. осіб	від 500 до 1000 тис. осіб	від 1000 до 1500 тис. осіб	більше 1500 тис. осіб
Автономна Республіка Крим	1,702	1,635	1,515	1,616	2,384	1,913	2,253	1,068	1,371	1	1	1
Область:												
Вінницька	0,938	0,945	0,926	0,89	1,018	1,079	1	1	1,428	1	1	1
Волинська	0,645	0,599	0,59	0,618	0,64	0,671	0,812	1,125	1	1	1	1
Дніпропетровська	1,059	1,016	1,058	1,052	1,098	1,186	0,636	0,848	1	0,95	1,017	1
Донецька	0,836	0,851	0,836	0,804	0,808	0,727	0,667	0,642	0,786	0,868	1	1
Житомирська	1,174	1,287	1,296	1,271	0,929	0,792	0,614	1	1,226	1	1	1
Закарпатська	0,986	0,985	0,985	0,984	0,883	0,957	1,321	1,758	1	1	1	1
Запорізька	0,716	0,557	0,553	0,584	0,41	0,372	1,703	0,514	1	0,789	1	1
Івано-Франківська	0,663	0,607	0,536	0,542	0,557	0,703	0,997	1,287	1	1	1	1
Київська	1,351	1,272	1,298	1,336	1,216	1,072	1,142	0,881	1	1	1	1
Кіровоградська	0,572	0,729	0,753	0,737	0,761	0,618	0,859	1,374	1	1	1	1
Луганська	0,747	0,758	0,842	0,726	0,689	0,675	0,654	0,595	0,79	1	1	1
Львівська	1,298	1,2	1,165	1,072	1,415	1,223	1,032	1	1	1,393	1	1
Миколаївська	0,864	0,907	0,914	0,946	1,017	0,86	0,983	1	1	1	1	1

Додаток 7