

**МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА**

**04.01– МКР. 1613 “С” 2024.09.19. 021 ПЗ**

**КОЛЯДЕНКА ПАВЛА СЕРГІЙОВИЧА**

**2024 р.**

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ  
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

ННІ неперервної освіти і туризму

УДК 352.07:332.2

**ПОГОДЖЕНО**  
Директор  
ННІ неперервної освіти і туризму

\_\_\_\_\_ Гриценко І.С.  
(підпис)  
— ” \_\_\_\_\_ 2024 р.

**ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ**  
Завідувач кафедри  
публічного управління,  
менеджменту інноваційної  
діяльності та дорадництва  
\_\_\_\_\_ Приліпко С.М.  
(підпис)  
— ” \_\_\_\_\_ 2024 р.

**МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА**  
на тему: “Публічне управління розвитком земельних  
відносин на місцевому рівні”

Спеціальність – 281 “Публічне управління та адміністрування”

Освітня програма “Публічне управління та адміністрування”

Орієнтація освітньої програми освітньо-професійна

**Гарант освітньої програми**  
д. держ. упр., доцент

\_\_\_\_\_ (підпис)

Оксана ЄВСЮКОВА

**Керівник магістерської роботи**  
кандидат філософських наук

\_\_\_\_\_ (підпис)

В'ячеслав КИРИЛЕНКО

**Виконав**

\_\_\_\_\_ (підпис)

Павло КОЛЯДЕНКО

КИЇВ – 2024

# НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

## ІННІ неперервної освіти і туризму

### ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри публічного управління, менеджменту  
інноваційної діяльності та дорадництва

д.держ.упр., доцент \_\_\_\_\_ Приліпко С.М.  
(науковий ступінь, вчене звання) (підпис) (ПІБ)

— ” \_\_\_\_\_ 2024 року

### ЗАВДАННЯ

до виконання магістерської кваліфікаційної роботи  
здобувачу вищої освіти Коляденку Павлу Сергійовичу

Спеціальність – 281 –Публічне управління та адміністрування”

Освітня програма –Публічне управління та адміністрування”

Орієнтація освітньої програми освітньо-професійна

**Тема магістерської кваліфікаційної роботи:** –Публічне управління  
розвитком земельних відносин на місцевому рівні”.

Наказ ректора НУБіП України про затвердження теми магістерської  
кваліфікаційної роботи: № 1613 –Є” від 19.09.2024 р.

Термін подання завершеної роботи на кафедру: до 15.11.2024 р.

**Вихідні дані до магістерської кваліфікаційної роботи:** законодавчі та  
нормативні акти України, інші літературні джерела по даній темі.

**Перелік питань, що підлягають дослідженню:**

1. Організаційно-правові передумови визначення прав на землю  
територіальних громад.

2. Методологічні аспекти управління земельними відносинами у системі місцевого самоврядування.

3. Управління просторовим розвитком сільської громади.

Дата видачі завдання — \_\_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

Керівник магістерської роботи  
кандидат філософський наук

\_\_\_\_\_ В'ячеслав КИРИЛЕНКО  
( підпис )

Завдання прийняв до виконання

\_\_\_\_\_ Павло КОЛЯДЕНКО  
( підпис )

## ЗМІСТ

<b>ВСТУП.....</b>	<b>6</b>
<b>РОЗДІЛ I. ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВІ ПЕРЕДУМОВИ ВИЗНАЧЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД .</b>	<b>8</b>
1.1. Земельні ресурси як об’єкт управління у системі місцевого самоврядування.....	8
1.2. Розмежування повноважень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування при управління земельними ресурсами.....	16
1.3. Організаційно-правові засади розмежування повноважень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування.....	25
<b>РОЗДІЛ II. МЕТОДОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ВІДНОСИНАМИ У СИСТЕМІ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ.....</b>	<b>29</b>
2.1. Принципи та методи управління земельними відносинами у системі місцевого самоврядування.....	29
2.2. Інструменти управління земельними відносинами у системі місцевого самоврядування.....	37
2.3. Сучасний стан системи управління земельними відносинами у системі місцевого самоврядування.....	42
<b>РОЗДІЛ III. УПРАВЛІННЯ ПРОСТОРОВИМ РОЗВИТКОМ СІЛЬСЬКОЇ ГРОМАДИ.....</b>	<b>53</b>
3.1. Поняття просторового планування та його необхідність для сільської громади .....	53
3.2. Чинники оптимізації управління земельними відносинами у системі місцевого самоврядування.....	70
3.3. Шляхи оптимізації управління земельними відносинами у системі місцевого самоврядування.....	76
<b>Висновки.....</b>	<b>81</b>
<b>Список використаної літератури .....</b>	<b>83</b>

## ВСТУП

Проблемам управління земельним фондом країни, її регіонів і населених пунктів в останні роки приділяється все більше уваги. Адже розвиток земельного ладу будь-якої країни пов'язаний із встановленням і практичною реалізацією порядку, принципів і правил, що забезпечують правовий, економічний, екологічний і соціальний режим організації використання земельних ресурсів як просторового базису всіх галузей економіки країни, засобу виробництва у сільському і лісовому господарстві, скарбниці природних багатств, територіальної основи життєзабезпечення держави і підтримання здоров'я населення. Економічні перетворення в Україні багато в чому визначили роль і значення управління земельними відносинами і земельними ресурсами. Це пов'язано з тим, що земля, крім її традиційних властивостей (засіб виробництва, територіальний базис, природне тіло та ін.), стала об'єктом правовідносин і об'єктом нерухомості.

Тому з'явилися нові принципи і методи управління земельними ресурсами, які дають змогу збільшити оподатковувану базу і збір бюджетних доходів, залучити інвестиції у розвиток муніципальних утворень і регіонів, створити ефективну систему забезпечення прав і гарантій для суб'єктів земельних відносин.

**Об'єкт** дослідження: управління земельними відносинами на місцевому рівні.

**Предмет** дослідження: основні складові, форми, інструменти та шляхи удосконалення управління земельними відносинами у системі місцевого самоврядування.

**Мета** дослідження: удосконалення управління земельними відносинами у системі місцевого самоврядування.

Згідно з метою маємо такі **завдання**:

– проаналізувати підходи вітчизняних та зарубіжних вчених до наукового дослідження процесу управління земельними відносинами у системі місцевого самоврядування;

- обґрунтувати принципи та методи дослідження;
- здійснити аналіз нормативно-правової бази управління земельними відносинами у системі місцевого самоврядування;
- проаналізувати земельні ресурси як об'єкт управління у системі місцевого самоврядування;
- розкрити інструменти управління земельними відносинами у системі місцевого самоврядування;
- проаналізувати сучасний стан управління земельними відносинами у системі місцевого самоврядування;
- визначити просторове планування як чинник оптимізації управління земельними відносинами у системі місцевого самоврядування;
- шляхи удосконалення управління земельними відносинами у системі місцевого самоврядування.

## **РОЗДІЛ I. ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВІ ПЕРЕДУМОВИ ВИЗНАЧЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД**

### **1.1. Земельні ресурси як об'єкт управління у системі місцевого самоврядування**

Земля була і залишається головним джерелом задоволення і першорядних потреб людини, є найважливішою ланкою усіх виробничих процесів і тому має велике значення в житті людей. Життя людства немислиме без безупинного використання земельних ресурсів як речовинного фактора й об'єкта суспільних відносин. Коли до землі приєднується людська праця (жива і уречевлена), вона стає не лише як засіб виробництва, залучений у систему сільсько- чи лісогосподарського виробництва, а й виступає як матеріальна умова, і як активний фактор – головний засіб виробництва. У даному разі вона є і предметом праці, і безпосереднім засобом праці, оскільки володіє унікальною відмінною рисою – родючістю, тобто здатністю відтворювати рослини, забезпечуючи їх необхідними поживними речовинами [12].

Рівень ґрунтової родючості не постійний і залежить від ряду соціально-економічних, технологічних та інших факторів. Так, у результаті впливу на землю людської праці на основі природної родючості виникла рукотворна (тобто штучна) родючість. Коли два види родючості злилися в єдине ціле, окультурений людиною ґрунт став класичним прикладом природно-антропогенного фактора. Але не раціональне використання землі може призвести до зниження цієї унікальної здатності. Тому питання про охорону й організацію раціонального використання земель завжди лежить у площині інтересів суспільства. Суспільство зацікавлене в тому, щоб той, кому належить земля, організував її використання найбільш оптимальним способом.

Управління земельними ресурсами має початок з давніх-давен, тому виникнення й розвиток наукової думки про процеси управління земельними



ресурсами мають також багатовікову історію, однак ця наука є відносно –молодою” галуззю й її розвиток необхідно розглядати в загальному контексті соціального та економічного управління. Розвиток теорії управління земельними ресурсами нерозривно пов’язаний з розвитком теорії управління загалом [14].

Управління в тій чи іншій формі існувало завжди там, де люди працювали групами і, як правило, у трьох сферах людського суспільства:

1) соціальній – необхідність встановлення і підтримки порядку (в групах) у соціальних співтовариствах;

2) економічній – необхідність організації виробництва і перерозподілу ресурсів;

3) оборонній – захист від ворогів. Навіть у найдревніших суспільствах були необхідні особистості, які б координували і спрямовували діяльність груп (збір їжі, будівництво житла і т. п.).

Організація управління земельними ресурсами після переходу України на політично незалежний шлях розвитку базувалася і значною мірою продовжує базуватися на засадах, характерних для радянських часів. З погляду сучасності ставлення дорадянської системи неоднозначне. Проте швидкий і примусовий злам на початковому пострадянському етапі був неможливий і небажаний [23]. Передусім через те, що вона залишалася у свідомості переважно більшої частини суспільства, зокрема, селян, як така, що узгоджувалася з тодішньою системою державного регулювання соціально-економічних відносин у країні, в частині, що стосувалася власності на землю всією своєю сутністю і механізмами здійснення підпорядковувалася інтересам правлячої на той час політичної партії. До такого висновку можна ставитися по-різному, але з сучасного погляду очевидним є те, що далека від досконалості навіть у ті часи, вона все ж таки в поєднанні з іншими чинниками забезпечувала порівняно високий (для тих часів) або, щонайменше, задовільний розвиток сільськогосподарських галузей й відповідні цьому їхні соціально-економічні результати. Ще одна

причина відносної живучості притаманної радянській системі управління, яка базувалася на затягуванні під різними приводами, це від працювання визначальної основи щодо стратегічного майбутнього сільського господарства – його мети, завдань та механізмів їхнього досягнення. Без чіткості їх вихідних положень своєчасне опрацювання ефективно діючої системи управління практично не можливе, що знайшло відображення у значних складнощах проведення земельної і аграрної реформ та їх недостатній соціально-економічній результативності [28]. Це дало підстави для висновку, що однією з основних причин недостатньої соціально-економічної віддачі реформ стала недосконалість організаційного забезпечення її як принципово нового, мало відомого й недостатньо відпрацьованого соціально-економічного й суспільно-політичного явища.

Отже, виникає необхідність надання управлінню земельними ресурсами істотно вищого місця в системі інших чинників. Надання не формального, а саме такого, за якого організаційно-управлінська підсистема, крім виконання нею її безпосередньої функції, дедалі більше ставала б серцевиною державного регулювання розвитку землекористування шляхом активного впливу на всі без винятку складові, виведення його на якісно вищий рівень [40].

Основним органом виконавчої влади в системі управління земельних ресурсів нині є Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр), центральний орган виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України через Міністра аграрної політики та продовольства і який реалізує державну політику у сфері національної інфраструктури геопросторових даних, земельних відносин, землеустрою, у сфері Державного земельного кадастру. Держгеокадастр реалізує державну політику в галузі земельних відносин, сприяє структурній перебудові економіки, формує систему заходів щодо забезпечення організації раціонального використання земель України [37]. У межах своєї компетенції організує виконання актів законодавства України і

здійснює систематичний контроль за їх виконанням. Держгеокадастр узагальнює практику застосування законодавства з питань, що належать до його компетенції, розробляє пропозиції щодо його вдосконалення та вносить їх на розгляд Кабінету Міністрів України.

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру видає накази, які є обов'язковими для виконання його структурними підрозділами. Він видає також листи, в яких дає, роз'яснення порядку застосування норм земельного законодавства та певні рекомендації, які не мають ознак нормативності, тобто не підлягають обов'язковому виконанню, а тому не належать до системи законодавства.

До системи законодавства входять також правові акти органів місцевого самоврядування та місцевих органів державної виконавчої влади, які видаються в межах компетенції останніх у сфері регулювання майнових і земельних відносин. Як правило, ці акти у вигляді наказів та розпоряджень приймаються з окремих питань з урахуванням специфіки регіонів. До системи законодавства включають ще так звані локальні акти, тобто акти окремих підприємств, наприклад, статутні документи, в яких регламентуються внутрішньогосподарські майнові відносини [7].

Отже, система законодавства України становить сукупність взаємопов'язаних, таких, що взаємодіють, складових, якими є закони та підзаконні нормативно-правові акти.

Управління земельними ресурсами охоплює весь спектр суспільних відносин – від соціального до економічного, правового, екологічного та інших видів управління.

На рисунку 1.1 показана структура створеної в Україні системи законодавства, що забезпечує управління в галузі земельних відносин та використання і охорони земель.



**Рис.1.1. Структура системи законодавства в галузі земельних відносин та використання і охорони земель**

Земельні ресурси є важливим об'єктом управління у системі місцевого самоврядування, оскільки вони становлять значну частину майнової бази територіальних громад та є основою для розвитку місцевої економіки, інфраструктури і соціальної сфери. Місцеві органи самоврядування відіграють ключову роль в управлінні земельними ресурсами, що надає їм можливість ефективно впливати на розвиток територій та забезпечувати стабільні надходження до місцевих бюджетів [5].

Основні функції місцевого самоврядування в управлінні земельними ресурсами:

1. Розпорядження землями комунальної власності:

- Органи місцевого самоврядування мають право розпоряджатися земельними ділянками, які належать до комунальної власності. Це може включати продаж, передачу в оренду, надання в постійне користування тощо.

- До таких земель належать території, що використовуються для потреб громади, зокрема, під об'єктами соціальної інфраструктури (школи, лікарні), житловою та промисловою забудовою.

2. Регулювання використання земель:

- Місцеві органи визначають порядок використання земель на основі затверджених планів і схем землеустрою, генеральних планів населених пунктів.

- Вони встановлюють функціональне призначення земель (наприклад, сільськогосподарські, житлової забудови, рекреаційні), що визначає, яким чином можуть бути використані земельні ділянки на території громади.

3. Контроль за дотриманням земельного законодавства:

- Органи місцевого самоврядування здійснюють контроль за тим, щоб землі використовувалися відповідно до встановленого цільового призначення, а також у відповідності з екологічними вимогами.

- Вони мають право складати акти щодо порушень земельного законодавства та вимагати від власників і користувачів дотримання правил.

4. Забезпечення раціонального землекористування та охорони земель:

- Розробка та реалізація заходів з охорони земель, таких як запобігання ерозії ґрунтів, рекультивация забруднених або деградованих ділянок.

- Введення заходів щодо збереження екосистем на місцевому рівні, зокрема, через створення зон природоохоронного значення, парків і скверів.

5. Землеустрій та розробка містобудівної документації:

- Органи місцевого самоврядування організують та затверджують проекти землеустрою, які включають зонування території громади, генплани розвитку населених пунктів.

- Містобудівна документація служить основою для регулювання земельних відносин та забудови на території громади.

6. Залучення інвестицій через раціональне використання земельних ресурсів:

- Земельні ресурси є важливим інструментом для залучення інвестицій. Наприклад, місцева влада може виділяти земельні ділянки для розміщення виробництв, об'єктів торгівлі, логістики тощо, що сприяє створенню нових робочих місць.

- Забезпечення інвесторів прозорими умовами та належною інформацією про доступні земельні ділянки є важливим чинником розвитку території.

7. Формування місцевих бюджетів через земельні податки та оренду:

- Податок на землю, орендна плата за користування земельними ділянками, що перебувають у комунальній власності, є важливими джерелами надходжень до місцевих бюджетів.

- Органи місцевого самоврядування встановлюють розміри податкових ставок, що сприяє стабільності надходжень до бюджету [17].

Основні нормативно-правові акти, що регулюють управління земельними ресурсами на місцевому рівні:

1. Земельний кодекс України:

- Визначає основні права та обов'язки органів місцевого самоврядування щодо розпорядження та управління землями комунальної власності.

2. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні»:

- Закріплює права територіальних громад у сфері управління землями, а також компетенцію органів місцевого самоврядування щодо реалізації земельних відносин.

3. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»:

- Встановлює правила та процедури розробки містобудівної документації, що визначає перспективи використання земель та забудови території громади.

4. Податковий кодекс України:

- Регулює питання сплати податку на землю, встановлення місцевих ставок податку та орендної плати [18].

Виклики та перспективи управління земельними ресурсами на місцевому рівні

1. Цифровізація та автоматизація управління земельними ресурсами:

- Запровадження сучасних електронних систем (наприклад, земельних кадастрів, геоінформаційних систем) для ефективного управління земельними ресурсами та забезпечення прозорості в наданні ділянок.

2. Вирішення проблем із нераціональним використанням земель:

- Багато земель, особливо сільськогосподарських, можуть використовуватися нераціонально. Важливо створювати програми підтримки для підвищення ефективності використання землі.

3. Децентралізація управління та передача земель у комунальну

власність:

○ Завдяки реформі децентралізації громади отримують більше повноважень в управлінні земельними ресурсами, що дає змогу їм самостійно вирішувати питання місцевого розвитку [16].

Таким чином, місцеве самоврядування має широкі можливості для ефективного управління земельними ресурсами, що є основою для сталого розвитку територій та економічного зростання громад.

## **1.2. Розмежування повноважень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування при управлінні земельними ресурсами**

Правові проблеми розмежування повноважень місцевих державних адміністрацій та інших органів державної влади, органів місцевого самоврядування в галузі земельних відносин перебувають у безпосередній сфері досліджень еколого-правової науки. На думку багатьох сучасних учених-правознавців, які досліджують проблеми правового регулювання екологічних, аграрних та земельних відносин в Україні, земельне право зародилося в надрах земельного права колишнього радянського союзу [1].

Екологічний аспект розв'язання вказаної проблеми вбачається в науковому обґрунтуванні розмежування повноважень місцевих державних адміністрацій та інших органів державної влади, органів місцевого самоврядування у сфері земельних відносин з урахуванням належного забезпечення на всій території держави екологічної безпеки, відтворення землі у її нерозривному зв'язку з природним середовищем, охорони навколишнього природного середовища з метою реалізації інтересів суспільства та підтримання сталого економічного розвитку, екологічної рівноваги в державі та окремих її регіонах [19]. Складність проблеми полягає в тому, що у правознавців немає єдиного підходу до розуміння змісту права державної власності на землю, поняття державного управління у сфері земельних відносин, сутності відповідних правовідносин, що виникають за участі місцевих державних адміністрацій, органів місцевого самоврядування



при вирішенні земельних питань як складової частини екологічних відносин. Важливе значення в системі нормативно-правових актів, які є основними джерелами правового регулювання розмежування повноважень місцевих державних адміністрацій та інших органів державної влади, органів місцевого самоврядування у сфері земельних відносин, належить Конституції України [2], законам України «Про Кабінет Міністрів України» [3], «Про центральні органи виконавчої влади» [4], «Про місцеві державні адміністрації» [5], «Про місцеве самоврядування в Україні» [6], «Про землеустрій» [7], Земельному кодексу України [8], а також прийнятим на їх виконання підзаконним нормативноправовим актам. Перш ніж говорити про повноваження органів місцевого самоврядування у сфері земельних відносин, необхідно нагадати одну важливу норму, якою зобов'язані керуватися керівники та посадові особи місцевого самоврядування.

У ст. 19 Конституції України [2] закріплено, що органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України. Власне необхідність дотримання цієї ж норми стосується й органів державної влади. Даний принцип знайшов своє відображення й у ч. 3 ст. 24 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» [6]. У вказаній нормі закріплено, що органи місцевого самоврядування та їх посадові особи діють лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією й законами України, та керуються у своїй діяльності Конституцією й законами України, актами Президента України, Кабінету Міністрів України, а в АР Крим – і нормативно-правовими актами Верховної Ради та Ради міністрів АР Крим, прийнятими у межах їхньої компетенції.

Отже, органи місцевого самоврядування, приймаючи свої рішення, завжди повинні піклуватися про те, щоб кожен пункт такого акта відповідав вимогам діючого законодавства. У свою чергу, сприйняття всіма суб'єктами земельних відносин означеного вище конституційного принципу є гарантією дотримання принципів земельного законодавства взагалі. Слід зазначити, що

відповідно до ст. 5 Земельного кодексу України [8] земельне законодавство базується на таких принципах: поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу й основного засобу виробництва; забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави; невтручання держави в здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом; забезпечення раціонального використання та охорони земель; забезпечення гарантій прав на землю; пріоритету вимог екологічної безпеки. Тепер безпосередньо щодо повноважень органів місцевого самоврядування у сфері земельних відносин.

Вони визначені як у Законі «Про місцеве самоврядування в Україні», так і в Земельному кодексі. Причому слід відмежовувати повноваження, що належать представницьким органам та відповідно виконавчим органам місцевого самоврядування. Значною частиною повноважень у сфері земельних відносин законодавець все ж таки наділяє саме представницькі органи. Реалізуються такі повноваження виключно на пленарних засіданнях відповідно сільської, селищної чи міської ради шляхом прийняття рішень. Питання про розмежування функцій та повноважень місцевих державних адміністрацій і органів місцевого самоврядування виникають тому, що ці органи часто вступають у конфлікти між собою через різне розуміння межі здійснення ними функцій та повноважень [10]. Такі питання виникають між районними державними адміністраціями й органами місцевого самоврядування сіл, селищ і міст (районного підпорядкування), районними радами; між обласними державними адміністраціями й органами місцевого самоврядування міст (обласного підпорядкування) та обласними радами. Конституція України і закони про місцеві державні адміністрації і про місцеве самоврядування в Україні дають можливість виробити ефективний правовий механізм розмежування функцій і повноважень цих адміністрацій та органів самоврядування. Як відомо, донедавна в розмежуванні функцій і

повноважень органів влади на місцях головну роль відігравала політична практика, яка складалася на основі фактичного розмежування цих функцій і повноважень, насамперед шляхом застосування політичних та адміністративних методів, зокрема з боку місцевих державних адміністрацій. Вихід на переважно правові методи розмежування функцій і повноважень органів влади на місцях бажаний і можливий, але в умовах недостатнього розуміння ролі права в громадській думці, ще низької правової культури державних і муніципальних службовців є досить складним. Тому не слід очікувати швидких і високих результатів від запровадження чинним законодавством нової системи розмежування функцій і повноважень місцевих державних адміністрацій та органів місцевого самоврядування [9].

Конституцією України закріплено дві системи влади на місцях: місцеві державні адміністрації, що є місцевими органами виконавчої влади, та місцеве самоврядування, яка є публічною владою територіальних громад. За своєю юридичною природою системи місцевої влади насамперед відрізняються своїми функціями та повноваженнями. Конституція України гарантує місцеве самоврядування і тим самим не допускає можливості його підміни місцевими державними адміністраціями. Однак на практиці такі випадки мають місце. Для вирішення даної проблеми спочатку необхідно визначити, що собою являють місцеві органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування. Конституція України (ст. 140) визначає місцеве самоврядування як право територіальної громади – жителів села чи добровільного об'єднання у сільську громаду жителів кількох сіл, селища та міста – самостійно вирішувати питання місцевого значення в межах Конституції і законів України [16].

Місцеве самоврядування здійснюється територіальною громадою в порядку, встановленому законом, як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування: сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи. Правовою основою організації та діяльності місцевих державних адміністрацій є Конституція України, Закон України –Про місцеві державні

адміністрації”, деякі інші нормативно-правові акти. Місцеві державні адміністрації – це єдиноначальні місцеві органи виконавчої влади загальної компетенції, наділені правом представляти інтереси держави і приймати від її імені владні рішення на території відповідних адміністративно-територіальних одиниць. Повноваження місцевих держадміністрацій у цілому реалізуються одноосібно їхніми керівниками – головами місцевих державних адміністрацій [24]. Співвідношення повноважень органів місцевого самоврядування та місцевих державних адміністрацій визначається як взаємна залежність і зв’язок їх повноважень, що визначаються частіше всього нормативно-правовим способом. Удосконалення співвідношення повноважень місцевих органів публічної влади означає досягнення саме належного розмежування повноважень відповідних органів, що передбачає наявність ефективної діяльності як місцевих органів виконавчої влади, так і органів місцевого самоврядування. Місцеве самоврядування є правом територіальної громади – жителів села чи добровільного об’єднання у сільську громаду жителів кількох сіл, селища та міста – самостійно вирішувати питання місцевого значення в межах Конституції і законів України (ч. 1 ст. 140 Конституції України) [25].

Згідно зі ст. 189 Земельного кодексу України самоврядний контроль за використанням та охороною земель здійснюється сільськими, селищними, міськими, районними та обласними радами. Можливість здійснення цього виду контролю передбачена п. –б” ч. 1 ст. 33 Закону України –Про місцеве самоврядування в Україні”; ст. 20 Закону України –Про охорону земель” [46]; п. –і” ст. 15 Закону України –Про охорону навколишнього природного середовища”. Крім того, самі органи місцевого самоврядування у своїх актах деталізують положення вищевикладених законів. Наприклад, Київською міською радою прийнято рішення –Про Порядок здійснення самоврядного контролю за використанням і охороною земель у м. Києві” [27]. Органи місцевого самоврядування мають право розглядати справи про адміністративні порушення, пов’язані із земельними відносинами, та

припиняти право користування земельною ділянкою, передбачені статтями 141, 143, 144 Закону України, та вимагати повернення самовільно зайнятих земельних ділянок (ст. 212 Закону України).

До органів місцевого самоврядування в галузі земельних відносин Конституція України та інші нормативно-правові акти відносять: обласні ради; Київську і Севастопольську міські ради; районні ради на території району; районні у містах ради; сільські, селищні, міські ради. У цих нормативних актах йдеться про повноваження органів місцевого самоврядування у сфері земельних відносин. Проте, якщо Земельний кодекс України відносить до компетенції відповідних рад здійснення самоврядного контролю за використанням та охороною земель, то Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» (п. 6 ч. 1 ст. 33) делегує повноваження здійснення контролю за додержанням земельного та природоохоронного законодавства, використанням і охороною земель [45].

Тобто органам місцевого самоврядування делеговані повноваження, що надають їм можливість здійснювати самоврядний контроль за використанням і охороною земель у межах територіальної громади. Отже, наявна проблема відсутності правового механізму вирішення питання змісту і порядку здійснення контролю органами місцевого самоврядування. Оскільки на законодавчому рівні засади здійснення самоврядного контролю визначаються лише в загальному вигляді, для вирішення цього питання необхідно звернутися до нормативних актів, які регулюють земельні правовідносини, та з'ясувати, що об'єктом самоврядного і державного контролю.

Органи місцевого самоврядування повинні бути наділені повноваженнями, які б надавали їм право контролювати використання всіх земель у межах відповідних територій [49].

За органами місцевого самоврядування закріплюються важливі контролюючі та адміністративні повноваження в межах територіальної громади: контроль за використанням комунальних земель, вирішення

земельних спорів. Правова природа повноважень органів місцевого самоврядування у сфері управління земельними ресурсами якісно відрізняється від повноважень і статусу інших органів державної виконавчої влади, у тому числі й від повноважень Верховної Ради України. Підставою такого підходу є ст. 2 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», відповідно до якої місцеве самоврядування здійснюється територіальними громадами сіл, селищ, міст як безпосередньо, так і через сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи, а також через районні та обласні ради, які представляють спільні інтереси територіальних громад сіл, селищ, міст [57].

На думку І.П. Голосніченка, як державному управлінню, так і управлінню з боку органів місцевого самоврядування притаманні такі ознаки, як публічність, визначеність у законі меж діяльності. Ці види управління відрізняються один від одного лише за суб'єктами та характером джерел їх регулювання. Водночас вони стосуються інтересів громадян, спрямованих на реалізацію та захист їхніх прав і свобод, створення умов для виконання ними своїх обов'язків [13]. В умовах розвитку демократичної і правової держави реалізація повноважень місцевого самоврядування здійснюється за допомогою «децентралізації», тобто передачі повноважень місцевих державних адміністрацій на місцевий рівень. Феномен демократичної децентралізації полягає в поєднанні централізації, збалансованості соціально-економічного розвитку регіонів з урахуванням їх історичних, економічних, екологічних, географічних і демографічних особливостей, етнічних і культурних традицій [20].

Ураховуючи, що об'єктом децентралізації є відповідні повноваження, які переходять від місцевих державних адміністрацій до органів місцевого самоврядування, саме через наближення територіальної громади до людини процеси децентралізації повинні відігравати провідну роль у земельних правовідносинах. Закріплення за органами місцевого самоврядування управлінських функцій у галузі земельних відносин повинно здійснюватися в

межах законодавчої компетенції встановленням гарантій підконтрольності населенню територіальної громади [54].

Відсутність характерних ознак державного управління свідчить про те, що такі органи не можуть здійснювати управління у галузі земельних відносин. Стаття 143 Конституції України проголошує, що органам місцевого самоврядування можуть надаватися законом окремі повноваження органів виконавчої влади. Зазначене конституційне повноваження конкретизовано й деталізовано в Законі України «Про місцеве самоврядування в Україні», окремі статті якого містять переліки відповідних делегованих повноважень та компетенції сільських, селищних, міських рад у сфері земельних відносин. Згідно з ч. 2 ст. 11 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» виконавчі органи сільських, селищних, міських, районних у містах рад є підконтрольними й підзвітними відповідним радам, а з питань здійснення делегованих їм повноважень органів виконавчої влади – також підконтрольними відповідним органам виконавчої влади [45]. Водночас ч. 2 ст. 16 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» органам місцевого самоврядування надаються окремі повноваження місцевих державних адміністрацій, у реалізації яких вони є підконтрольними відповідним адміністраціям. Частина 1 ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» до виключної компетенції сільських, селищних, міських рад відносить: вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин; затвердження ставок земельного податку, розмірів плати за користування природними ресурсами, що є у власності відповідних територіальних громад; вирішення питань про надання дозволу на спеціальне використання природних ресурсів місцевого значення, а також про скасування такого дозволу. Надання широких повноважень у сфері здійснення виконавчої влади органам місцевого самоврядування свідчить про демократизацію суспільства, де місцеві державні адміністрації в поєднанні з виконавчими структурами місцевого самоврядування реалізують загальні (публічні) потреби в інтересах суспільства. Вони виконують конституційні

завдання служіння приватним і публічним інтересам. Звідси випливає, що розмежування функцій з управління земельними ресурсами органами виконавчої і представницької влади різних адміністративно-територіальних рівнів повинно бути чітко виписано і закріплено на законодавчому рівні [45].

Отже, для ефективного здійснення функції управління на регіональному рівні в Україні необхідні взаємна підтримка місцевих державних адміністрацій з органами місцевого самоврядування, погодженість і єдина спрямованість їхніх дій. Тільки в цих умовах можливе демократичне управління територією. Таким чином, під взаємодією місцевих державних адміністрацій з органами місцевого самоврядування можна розуміти визначену та регламентовану законодавством діяльність самостійних органів публічної влади, що спрямована на взаємну підтримку, кооперацію зусиль по узгодженому, дійовому й ефективному управлінню на регіональному рівні. Існування не цілком узгодженої системи організації влади на місцях в Україні сьогодні є перш за все результатом суперечностей в актах чинного законодавства, що визначають функції і повноваження місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування. Через неконкретність компетенційних норм, концептуальну неузгодженість, у деяких випадках й їхню відсутність виникають суперечності в діяльності місцевих державних адміністрацій та органів місцевого самоврядування, що спричиняє неефективність дій цих органів у процесі вирішення проблем розвитку сіл, селищ, міст та регіонів [51].

### **1.3. Організаційно-правові засади розмежування повноважень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування**

Організаційно-правові засади розмежування повноважень між органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування в Україні забезпечують чіткий розподіл функцій, прав та обов'язків між різними рівнями управління. Це дозволяє ефективно виконувати завдання, відповідати на потреби громад і водночас реалізовувати державну політику.



Основні засади та принципи цього розмежування закріплені в Конституції України, низці законів та підзаконних актів, які визначають компетенцію обох органів [38].

### **Основні принципи розмежування повноважень**

#### **1. Принцип субсидіарності:**

○ Завдання та повноваження передаються органу, який знаходиться найближче до громадян і може найбільш ефективно виконувати ці функції. Це означає, що питання місцевого значення вирішуються органами місцевого самоврядування, а державні функції залишаються у компетенції виконавчої влади.

#### **2. Принцип децентралізації:**

○ Децентралізація спрямована на передачу значної частини повноважень від центральних органів до органів місцевого самоврядування. Це дозволяє громадам самостійно вирішувати питання розвитку своїх територій, використовуючи власні ресурси і бюджетні надходження.

#### **3. Принцип верховенства права:**

○ Повноваження органів виконавчої влади та місцевого самоврядування здійснюються на основі чинного законодавства України. Всі рішення повинні прийматися в межах компетенції, визначеної законом, і не повинні суперечити нормативним актам вищого рівня.

#### **4. Принцип координації та співпраці:**

○ Органи виконавчої влади та місцевого самоврядування співпрацюють у вирішенні спільних питань. Наприклад, це може стосуватися управління природними ресурсами, безпеки, освіти, охорони здоров'я, де державна політика реалізується на місцевому рівні [53].

### **Організаційно-правова база розмежування повноважень**

#### **1. Конституція України:**

○ Конституція є основним документом, що закріплює принципи та підстави для розмежування повноважень. Зокрема, стаття 142 Конституції визначає, що територіальні громади, села, селища, міста мають право на

місцеве самоврядування, а стаття 143 визначає основні повноваження органів місцевого самоврядування у питаннях управління комунальною власністю, бюджетом, благоустроєм тощо.

**2. Закон України “Про місцеве самоврядування в Україні”:**

○ Цей закон конкретизує повноваження органів місцевого самоврядування, визначає їхні права та обов’язки у вирішенні питань місцевого значення, а також встановлює правові основи їхньої діяльності. Він описує повноваження у сферах соціального захисту, житлово-комунального господарства, економічного розвитку, культури та освіти.

**3. Закон України “Про місцеві державні адміністрації”:**

○ Закон регулює діяльність місцевих державних адміністрацій, визначаючи їхні повноваження як органів виконавчої влади на місцях. Адміністрації відповідають за реалізацію державної політики на місцевому рівні, зокрема у сферах освіти, охорони здоров'я, соціального захисту, економічного розвитку, безпеки тощо.

**4. Бюджетний кодекс України:**

○ Бюджетний кодекс визначає фінансові засади розмежування повноважень, встановлюючи джерела надходжень та розподіл видатків між державним та місцевими бюджетами. Це дозволяє органам місцевого самоврядування використовувати місцеві ресурси для реалізації своїх повноважень.

**5. Земельний кодекс України:**

○ Земельний кодекс встановлює порядок управління земельними ресурсами, розмежовує повноваження органів виконавчої влади та місцевого самоврядування щодо використання та охорони земель. Зокрема, після реформи децентралізації значна частина земельних ресурсів перейшла в управління територіальних громад.

**6. Податковий кодекс України:**

○ Податковий кодекс регулює систему податкових надходжень до державного та місцевих бюджетів, що забезпечує фінансову основу для реалізації повноважень місцевого самоврядування [26].

### **Основні функції та повноваження органів виконавчої влади**

- **Розробка та реалізація державної політики** у ключових сферах, таких як економіка, екологія, безпека, соціальний захист.
- **Контроль та нагляд** за дотриманням законодавства місцевими органами влади, забезпечення відповідності рішень місцевого самоврядування державним стандартам.
- **Фінансове забезпечення та субвенції**: розподіл субвенцій та трансфертів для виконання делегованих державних повноважень на місцевому рівні.
- **Координація діяльності**: забезпечення взаємодії між центральною та місцевою владою з питань, які мають загальнодержавне значення, таких як національна безпека, соціальна політика, охорона здоров'я [39].

### **Основні функції та повноваження органів місцевого самоврядування:**

- **Розпорядження комунальною власністю та управління місцевими ресурсами**: це включає управління земельними ресурсами, нерухомістю та інфраструктурою, що належить громаді.
- **Формування та виконання місцевого бюджету**: визначення місцевих податків і зборів, ефективне використання фінансових ресурсів громади.
- **Місьцеве економічне та соціальне планування**: організація благоустрою території, підтримка місцевих підприємств, створення умов для залучення інвестицій.
- **Контроль за дотриманням місцевих правил**: прийняття та реалізація місцевих нормативних актів, що стосуються благоустрою, громадського порядку тощо [59].

## **Виклики та перспективи розмежування повноважень**

### **1. Забезпечення ефективного використання місцевих ресурсів:**

- Після передачі додаткових повноважень на місцевий рівень громади мають більше можливостей для залучення інвестицій, але це потребує підвищення кваліфікації кадрів.

### **2. Фінансова децентралізація:**

- Для ефективного виконання повноважень місцевим органам необхідно мати стабільні джерела фінансування. Важливим є забезпечення прозорого розподілу субвенцій та підтримка збалансованого розвитку регіонів.

### **3. Контроль і підзвітність:**

- Децентралізація вимагає впровадження систем контролю за використанням місцевих бюджетів, а також забезпечення відповідальності місцевих органів за прийняті рішення [34].

Отже, організаційно-правові засади розмежування повноважень створюють основу для ефективного управління на різних рівнях влади, забезпечуючи громади ресурсами та повноваженнями для розвитку. Це сприяє зміцненню демократії на місцях та підвищує якість надання послуг населенню.

## **РОЗДІЛ II. МЕТОДОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ВІДНОСИНАМИ У СИСТЕМІ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ**

### **2.1. Принципи та методи управління земельними відносинами у системі місцевого самоврядування**

Управління земельними відносинами в системі місцевого самоврядування є ключовим елементом ефективного розвитку територіальних громад. Воно базується на певних принципах і методах, які забезпечують раціональне використання, охорону та управління земельними ресурсами для задоволення потреб громади (рис 2.1).

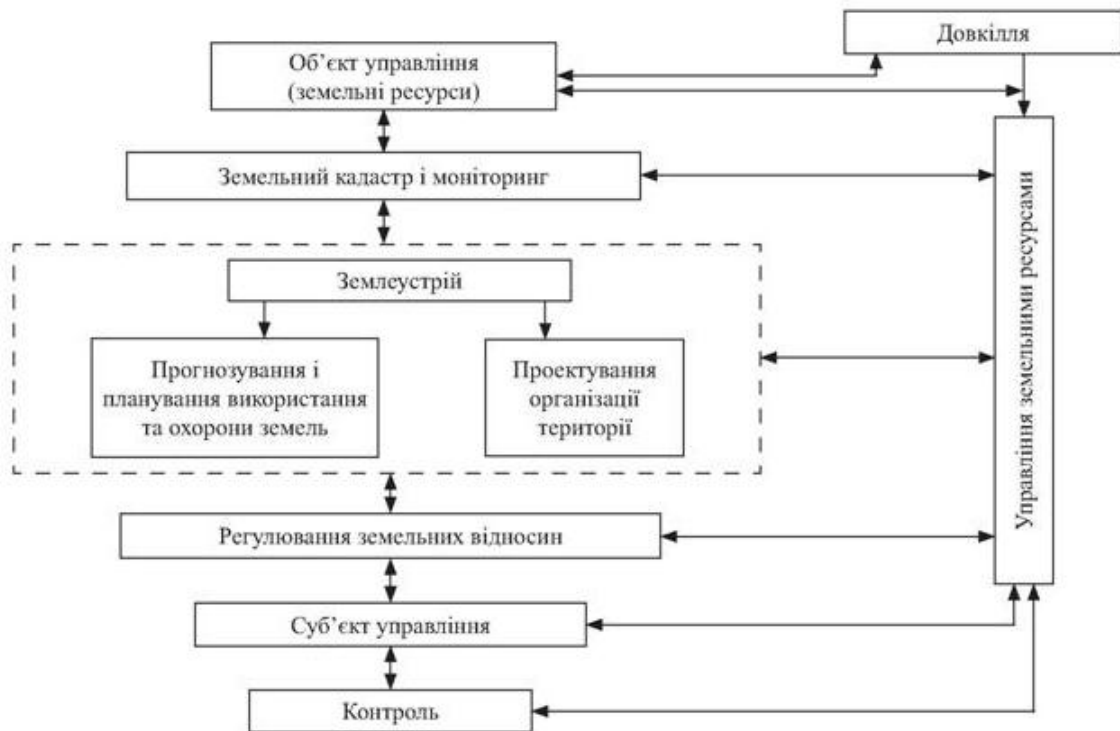
До загальних принципів належать:

1) Єдність управління земельними ресурсами і управління територіями як найважливіший чинник ефективного розвитку держави і суспільства;

2) Незамінність і обмеженість землі як компонента природи, засобу виробництва, територіального базису й об'єкта нерухомості, зростання потреби суспільства і промисловості в сировині. Необхідність відводу земель для розміщення об'єктів промислової і соціальної інфраструктури вимагають раціонального розподілу і перерозподілу земельних ресурсів між галузями економіки країни; створення організаційно-територіальних умов, які сприяють ефективному використанню й охороні землі; формування відповідного економічного механізму. Ефект від державного управління земельними ресурсами буде вище у випадку, якщо кожна галузь і сфера економіки країни буде мати у своєму розпорядженні найбільш придатні для неї землі.

3) Організаційна узгодженість використання земель і управління територіями. Цей принцип полягає в тому, що керуюча система повинна забезпечувати підвищення ефективності системи землеводінь і землекористувань, дотримання ними прав і обов'язків з використання

земельних ресурсів, формування правильної організації і управління території для нормального функціонування всіх підприємств та господарств території в цілому. На підставі цієї закономірності структура управління земельними ресурсами і чисельність апарату управління на всіх рівнях повинна формуватися з урахуванням обсягу робіт і змісту управлінських рішень [48].



**Рис.2.1. Логічна схема алгоритму управління земельними ресурсами**

Разом з тим систематичне удосконалювання функцій і методів управління земельними ресурсами – одна з характерних рис управління, що залежить від науково-технічного прогресу в економіці країни. Так, земельний кадастр пройшов шлях від описів, які полягають в найпростішому описі монастирських, церковних та інших землеволодінь до державного земельного кадастру, що включає в себе державну реєстрацію земельних ділянок, кількісний і якісний облік земель та їх зонування, економічну і вартісну оцінку земель [29].

Економічно ефективно поєднання державного, регіонального і

муніципального управління земельними ресурсами, забезпечується поділом владних повноважень державного і муніципальних утворень.

Зважаючи на особливі властивості землі, ряд учених, зокрема А.А. Варламов, Ю.Г. Гуцуляк, С.Н. Ткачук, А.М. Третяк, виділяють низку інших принципів формування раціонального землекористування, які повинні бути покладені в основу формування системи управління земельними ресурсами в умовах трансформації земельних відносин і створення ринкової системи землекористування [46]. Ними запропоновані такі узагальнені принципи:

- 1) Принцип різноманіття і рівноправності усіх форм власності, володіння і користування землею;
- 2) Принцип пріоритету на захист життєво важливих інтересів особистості, суспільства і держави;
- 3) Принцип пріоритету прав і обов'язків, визначених Конституцією України;
- 4) Принцип державної підтримки заходів щодо раціонального використання, поліпшення якості і охорони земель;
- 5) Принцип доступності інформації про стан земель;
- 6) Принцип пріоритету державного управління земельними ресурсами;
- 7) Принцип раціонального використання земель;
- 8) Принцип використання земель за цільовим призначенням;
- 9) Принцип платності використання земель.

Одночасно зазначені принципи необхідно доповнити ще і такими принципами як: принцип сталості землекористування, принцип диференційованого підходу до управління землями різних категорій і регіонів, принцип правового захисту і відповідальності [21].

**Принцип сталості землекористування** стосується як сталості прав суб'єктів земельних відносин на дану ділянку, сталості його використання, так і його територіальної, просторової сталості. Це є необхідною умовою

раціонального використання землі і покликане забезпечити зацікавленість землекористувачів у дбайливому, господарському ставленні до землі. Сталість землекористування забезпечується тим, що використання земельної ділянки, як правило, носить постійний (безстроковий) характер і його примусове припинення може бути тільки в особливих випадках, визначених ст. 140 і 141 Земельного Кодексу України. Цей принцип також належить і до формування екологічної сталості землекористування.

Упровадження екологічних вимог у земельні відносини дає змогу забезпечити застосування природоохоронних технологій виробництва, здійснення комплексних заходів для охорони земель від негативних природних і антропогенних процесів, таких як ерозія, засолення, заболочування, розміщення, будівництво, експлуатація об'єктів, які негативно впливають на стан земель, та приводять до їх забруднення хімічними, радіоактивними, бактеріальними і паразито-бактеріальними речовинами [36]. Наприклад, у ряді випадків застосовують такий засіб відновлення родючості, як консервація земель, тобто виведення їх з обороту. Такий захід найчастіше застосовується для сильно еродованих, перезволожених, посушливих, засолених та малопродуктивних земель. При вирішенні цього питання повинні бути розроблені умови передачі земель на консервацію власниками і орендарями, розраховані для них розмір компенсації за втрати урожаю, визначені їх права і обов'язки стосовно законсервованих земель, бюджет проведення консервації, порядок виплати компенсацій власникам і орендарям. При консервації земель необхідно передбачити можливість консервації і водних джерел, прибережних територій, порядок використання надр на законсервованих землях.

**Принцип диференційованого підходу до управління землями різних категорій і регіонів** допомагає широко використовувати правові норми при управлінні земельними ресурсами з врахуванням економічних і природних особливостей земель різних категорій та регіонів.



**Принцип правового захисту і відповідальності** не допускає втручання в господарську діяльність суб'єктів земельних відносин або примусового припинення прав на земельну ділянку, крім випадків, передбачених законом. Він дає можливість визначати межі відповідальності суб'єктів земельних відносин за соціальні, економічні та інші несприятливі наслідки прийнятих ними рішень, а також діяльності, яка ними здійснюється.

Даний склад і зміст принципів раціоналізації використання земель в умовах ринкових земельних відносин необхідно розглядати як об'єктивну передумову для здійснення практичних заходів з управління земельними ресурсами [58]. Одночасно можуть бути виділені також **індивідуальні принципи управління земельними ресурсами**, до яких слід віднести:

1) організаційне і кадрове забезпечення управління земельними ресурсами, що має на увазі наявність спеціальних органів управління земельними ресурсами з оптимальною чисельністю і фінансуванням, особливо для муніципального рівня, що виконують основну роботу з управління земельними ресурсами на місцевому рівні;

2) обов'язковість і достатність державної фінансової підтримки, що забезпечує якісне проведення визначених видів робіт на конкретних територіях, у яких зацікавлена держава;

3) розмежування функцій з управління земельними ресурсами між органами виконавчої і представницької влади різних адміністративно-територіальних рівнів. Законодавча база повинна визначати компетенцію органів виконавчої і представницької влади, бо відсутність розмежування призведе до перекриття або пробілів в управлінні, що негативно позначається на ефективності системи. Поділ функцій між різними відомствами на державному і муніципальному рівнях (наприклад, міжземельним, лісовим і водним комітетами, органами архітектури, Мінприроди і Мінагрополітики України). Для вирішення цього принципу необхідно прийняти нормативно-правові документи, які розмежовують функції різних органів з управління земельними ресурсами та землекористуванням;

4) правове забезпечення управління земельними ресурсами (Земельний і Цивільний кодекси України, закони України –Про плату за землю”, –Про землеустрій”, –Про охорону земель”, –Про державний контроль за використанням і охороною земель” і т. д.) Тільки за наявності необхідної нормативно-правової бази держава може управляти земельними ресурсами в умовах формування ринкових відносин;

5) відповідність законодавству України і не протиріччя законів та інших нормативно-правових актів, прийнятих органами місцевого самоврядування. Відповідність земельному законодавству України законодавчої бази інших галузей, пов’язаних з регулюванням земельних відносин (Містобудівний кодекс, Водний кодекс, Лісовий кодекс, Закон України –Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та обмежень” та ін.) [22].

Прийняття управлінських рішень допускає визначення критерію виявлення умов об’єкта управління, що наочно показано на рисунку 3.1.



**Рис 2.2. Постановка задачі управління**

Методи управління земельними відносинами у системі місцевого самоврядування:

#### 1. Нормативно-правове регулювання:

Органи місцевого самоврядування розробляють та затверджують місцеві нормативні акти, які регламентують використання земельних ресурсів, зокрема, правила забудови, зонування та обмеження у використанні земельних ділянок.

#### 2. Землеустрій та зонування територій:

Це метод, який включає розробку та затвердження генеральних планів розвитку населених пунктів, схем землеустрою та детальних планів території. Зонування території дозволяє розподілити землі на зони (житлова забудова, промисловість, рекреація, сільське господарство тощо), встановити їх функціональне призначення і обмеження щодо використання.

### 3. Кадастровий облік та інвентаризація земель:

Місцеві органи влади здійснюють кадастровий облік земельних ділянок, вносять дані до Державного земельного кадастру та проводять інвентаризацію земель, що дозволяє актуалізувати інформацію про землі громади, їхній стан, правовий статус і цільове призначення.

### 4. Розпорядження землями комунальної власності:

Це метод, який включає продаж земельних ділянок комунальної власності, надання їх в оренду, сервітут, безоплатну передачу у власність громадянам у визначених законодавством випадках. Цей процес має бути прозорим і здійснюватися на конкурсній основі.

### 5. Контроль за використанням та охороною земель:

Органи місцевого самоврядування мають право контролювати, щоб землі використовувалися за призначенням, і слідкувати за виконанням екологічних та правових вимог. Вони мають право накладати адміністративні санкції за порушення земельного законодавства.

6. Формування та використання місцевих бюджетів від плати за землю:

Податок на землю та орендна плата є важливим джерелом доходів місцевих бюджетів. Місцеві органи можуть встановлювати ставки земельного податку та орендної плати, що стимулює раціональне використання земельних ресурсів.

### 7. Містобудівне планування та регулювання забудови:

Місцеві органи затверджують детальні плани забудови територій, розміщення інфраструктури, встановлюють обмеження для будівництва. Це

дозволяє організовано і раціонально використовувати землі, враховуючи перспективи розвитку громади.

#### 8. Залучення громадськості:

Проведення громадських слухань і консультацій перед ухваленням важливих рішень щодо використання земель громади є важливим елементом управління. Це дозволяє залучати жителів до обговорення, враховувати їхні пропозиції та запобігати конфліктам.

#### 9. Створення умов для залучення інвестицій:

Надання земельних ділянок інвесторам на конкурсній основі або через аукціони дозволяє залучати додаткові фінансові ресурси, розвивати інфраструктуру та створювати нові робочі місця на території громади.

#### 10. Екологічний контроль і охорона земель:

Органи місцевого самоврядування забезпечують охорону земель, впроваджують заходи для захисту ґрунтів від ерозії, забруднення, виснаження. Це включає визначення зон охорони природи, рекреаційних зон і зон з особливими умовами використання [25].

#### Виклики та перспективи

##### 1. Цифровізація управління земельними ресурсами:

Впровадження електронних кадастрових систем, геоінформаційних технологій і електронних аукціонів сприяє підвищенню прозорості та ефективності управління земельними відносинами.

##### 2. Фінансова стабільність місцевих бюджетів:

Забезпечення стабільних надходжень від плати за землю дозволяє місцевій владі інвестувати в розвиток інфраструктури та покращення умов життя для громади.

##### 3. Раціональне використання земель та залучення інвестицій:

Підвищення кваліфікації місцевих управлінців у сфері земельних відносин та розвиток співпраці з інвесторами дозволить більш ефективно використовувати земельний потенціал.

Таким чином, управління земельними відносинами у місцевому самоврядуванні базується на принципах децентралізації, законності, прозорості та раціональності. Використання відповідних методів дозволяє забезпечити ефективне використання земельних ресурсів на користь громади та сталий розвиток території [60].

## **2.2. Інструменти управління земельними відносинами у системі місцевого самоврядування**

Серед інструментаріїв управління земельними ресурсами важливе місце займають державні стандарти, норми і правила. Розглянемо їх місце на прикладі формування системи державних стандартів сталого землекористування. Стале землекористування – це такий спосіб використання земель, що забезпечує потреби нинішнього покоління без завдання шкоди можливості майбутнього покоління забезпечувати свої власні потреби [31].

Упровадження принципів сталого землекористування неможливо без постійного відстеження процесів перетворення існуючої системи в майбутню, ту, що ми намагаємося створити. Такі показники необхідні, крім того, для підтримування дій і порівняльного аналізу. В концепції системі, яка запропонована Академією аграрних наук для контролю перетворень у суспільстві, є 134 показники. Імовірно, що й для контролю у землекористуванні також потрібна велика кількість показників. Узагальнений їх перелік наведено у таблиці 2.1. Ці самі показники складають основу моніторингу земель і використання технологій, що за умови їхнього поєднання з економічними показниками і акумулювання протягом років, й будуть основою для об'єктивної оцінки стану земель і наближення його до сталого функціонування. Більшість з рекомендованих показників, навіть сучасного стану їхнього вивчення, можуть бути ранжовані у міру відхилення від допустимої або оптимальної величини. Врешті-решт саме так можна створити дієву систему управління існуючого землекористування,

визначивши етапи на шляху до сталої фази, і, насамкінець, сформувавши інформаційну систему необхідних управлінських рішень (коригувальних, підтримувальних, радикальних тощо) [20].

**Таблиця 2.1.**

**Ключові процеси і показники, що потребують контролю при перетворенні існуючої системи землекористування у сталу**

<b>Процес</b>	<b>Показник</b>
Зміна властивостей ґрунтового покриву	Змитість, дефльованість, підтоплення, осолонцювання, засоленість, мочаристість, оглеєність, елювійованість, намитість, окультуреність, оторфування, золь-ність, озалізнення, окарбоначеність, порушення
Трансформація земельних угідь	Структура земельних угідь
Контроль землекористування	Рекомендовані і фактичні площі угідь
Контроль технологій	Рекомендовані і фактичні дози агрохімікатів, способи обробітку, протиерозійні заходи
Контроль освоєння організації території	Довжина гідротехнічних споруд, лісових смуг, їхній стан, захищеність полів, площа постійного залучення
Зміни основних властивостей і режимів ґрунтів	Загальний вміст гумусу, рухомих його частин, рН, гідролітична кислотність, ємність катіонного обміну, вміст вологи, поживний режим (валові і рухомі форми N, P, K), рухомі і валові форми важких металів, вміст пестицидів, нітратів у рослинах, радіологічне обстеження, рівноважна щільність, структурно-агрегатний склад, водопроникність, біологічна активність (азотфіксація, нітрифікація, денітрифікація, амоніфікація, активність фенолоксидази, пероксидази, дегідрогенази, інвертази)
Оцінка ерозійних явищ	Ушкодження угідь і посівів, осередки і ареали пилових бур, кількість та інтенсивність липневих опадів, весняні рідкі і тверді стоки, швидкість вітру за пилової бурі, облік проективного покриття ґрунту рослинністю, зміна глибини гумусового профілю, визначення втрат ґрунту на стічних майданчиках, облік іригаційної ерозії
Стан меліоративних ґрунтів	Якість зрошувальних вод (20 показників), глибина і хімічний склад ґрунтових вод, засоленість ґрунтів, вторинне осолонцювання, спрацювання торф'яників

Інструменти управління земельними відносинами в системі місцевого самоврядування — це сукупність правових, економічних, технічних та інформаційних засобів, які допомагають органам місцевого самоврядування ефективно використовувати, розподіляти та охороняти земельні ресурси громади. Використання цих інструментів сприяє розвитку території, забезпеченню доходів до місцевого бюджету та поліпшенню життя населення [33].

Основні інструменти управління земельними відносинами:

1. Правові інструменти:

- Місцеві нормативно-правові акти: ОМС ухвалюють рішення, правила та інші нормативні акти, які регулюють порядок використання земель, орендні ставки, процедури розподілу ділянок, обмеження забудови тощо.

- Земельне законодавство: Використання норм Земельного кодексу України, законів «Про місцеве самоврядування», «Про землеустрій», «Про оцінку земель», «Про державний земельний кадастр» допомагає забезпечити правомірність дій органів місцевого самоврядування і захист прав землекористувачів.

- Договори оренди і купівлі-продажу: Через укладення договорів на оренду або продаж земельних ділянок комунальної власності місцеві органи можуть ефективно розпоряджатися земельними ресурсами, забезпечуючи стабільні доходи до бюджету [12].

2. Економічні інструменти:

- Земельний податок і орендна плата: Встановлення ставок земельного податку та орендної плати є джерелом надходжень до місцевого бюджету. Органи місцевого самоврядування можуть змінювати ставки в межах, встановлених Податковим кодексом України, що дозволяє стимулювати або стримувати використання землі.

- Аукціони і конкурси на продаж або оренду земельних ділянок: Земельні аукціони забезпечують прозорість розподілу земельних ділянок та дозволяють отримати справедливу ринкову вартість за землю.

- Інвестиційні стимули: Місцеві органи можуть надавати пільги або інші преференції інвесторам, які створюють нові робочі місця або вкладають кошти у розвиток громади. Це сприяє залученню інвестицій та розвитку території.

### 3. Технічні та планувальні інструменти:

- Генеральний план та детальні плани територій: Генеральний план населеного пункту та детальні плани території є основою для управління земельними ресурсами, оскільки вони визначають функціональне призначення земель, план забудови та розвиток інфраструктури.

- Зонування території: Поділ земель на зони (житлові, промислові, рекреаційні, сільськогосподарські тощо) допомагає ОМС контролювати і регулювати використання земель на території громади.

- Проекти землеустрою: Розробка проектів землеустрою сприяє організації раціонального використання земель, встановленню меж ділянок та їх призначення.

### 4. Кадастровий облік та інвентаризація земель:

- Ведення Державного земельного кадастру: Завдяки кадастру ОМС мають актуальну інформацію про кожен земельну ділянку громади, її розташування, площу, власника та цільове призначення.

- Інвентаризація земельних ресурсів: Проводиться для актуалізації даних про землю, що дозволяє уникнути проблем із правовим статусом ділянок і забезпечити їх раціональне використання.

### 5. Контроль за використанням і охороною земель:

- Моніторинг землекористування: ОМС здійснюють регулярний контроль за тим, як використовуються землі, чи відповідає фактичне використання встановленому цільовому призначенню, чи дотримуються орендарі умов договорів.



- Накладення штрафів за порушення земельного законодавства: У випадках порушення норм (наприклад, самовільного захоплення ділянок, нецільового використання землі) місцева влада має право накладати адміністративні санкції.

#### 6. Інформаційні інструменти:

- Геоінформаційні системи (ГІС): Використання ГІС дозволяє візуалізувати земельні ресурси громади, забезпечуючи швидкий доступ до інформації про земельні ділянки, інфраструктуру та забудову.

- Електронні публічні реєстри: Публічні кадастрові карти та реєстри земель дозволяють громадськості ознайомлюватися з інформацією про землю. Це сприяє прозорості рішень ОМС.

- Електронні аукціони: Використання електронних платформ для проведення аукціонів на оренду або продаж землі сприяє конкуренції, зростанню вартості землі та довірі до процесу розподілу ділянок.

#### 7. Громадські слухання та консультації:

- Публічні обговорення: ОМС залучають громадян до обговорення важливих питань, які стосуються управління землями громади. Це можуть бути питання зміни цільового призначення земель, ухвалення детальних планів забудови або проведення великих інвестиційних проєктів.

- Консультації з громадою: Проводяться для збору думок, зауважень і пропозицій від жителів громади, що дозволяє враховувати потреби населення під час прийняття управлінських рішень.

#### 8. Екологічний контроль і природоохоронні заходи:

- Збереження родючості ґрунтів та охорона природи: ОМС забезпечують виконання екологічних вимог та норм, що регулюють використання земель для запобігання їхньому виснаженню або забрудненню.

- Охоронні зони: Визначаються спеціальні зони (наприклад, біля водойм, лісів), де обмежується або забороняється будівництво, сільськогосподарська діяльність тощо для збереження екосистеми.

#### 9. Програмно-цільове планування:

- Розробка та реалізація цільових програм: ОМС можуть створювати спеціальні програми щодо розвитку земельних відносин, охорони земель, підтримки фермерів або стимулювання інвестицій. Це сприяє досягненню стратегічних цілей громади.

- Фінансування проєктів землеустрою: Фінансові ресурси місцевого бюджету використовуються для реалізації програм, пов'язаних з упорядкуванням землекористування, підвищенням ефективності використання земель [12].

Переваги використання інструментів управління земельними відносинами:

Використання цих інструментів дозволяє ОМС:

- Забезпечити раціональне та сталий розвиток землекористування;
- Наповнювати місцевий бюджет за рахунок податків та орендної плати;
- Забезпечити прозорість і відкритість управління земельними ресурсами;
- Залучати інвесторів та створювати сприятливі умови для розвитку бізнесу;
- Підвищувати якість життя місцевих жителів за рахунок впорядкованого використання землі та інфраструктури.

Таким чином, ці інструменти дають змогу громадам ефективно керувати своїми земельними ресурсами, що сприяє сталому розвитку та покращенню соціально-економічних умов на місцях [50].

### **2.3. Сучасний стан системи управління земельними відносинами у системі місцевого самоврядування**

У контексті триваючих соціально-економічних та правових трансформацій сфера земельних відносин постійно привертає увагу науковців. Дослідження системи органів управління земельними ресурсами в

Україні відображено у працях таких науковців, як: А. М. Мірошніченко, А. М. Третяк, О. С. Дорош, Ю. В. Корнєєв, Ю. М. Кириченко, Т. А. Кравченко та ін. Питання вдосконалення системи управління землекористуванням в умовах децентралізації влади вивчено недостатньо. У зв'язку з цим проведення досліджень щодо поліпшення функціонування ринкової економіки та управління земельними відносинами в умовах реформи місцевого самоврядування є дуже актуальним [44].

Органи управління в галузі використання та охорони земель розглядаються як цілісна система. Органи управління в галузі використання та охорони земель, як зауважують Ю. В. Корнєєв та М. О. Мацелик [13], мають комплексну систему, яка діє у межах повноважень, що визначені земельним правом та іншими галузями права. Ця система функціонує як єдиний взаємопов'язаний механізм. Зважаючи на підхід, запропонований А. М. Мірошніченко [14], система органів управління земельними ресурсами в Україні складається з таких органів: органів загальної компетенції; органів міжгалузевої компетенції; органів галузевої компетенції; спеціально уповноваженого органу з питань земельних ресурсів.

До загальних компетентних органів управління землекористуванням та охороною земель входять:

– Верховна Рада України [1] (наприклад, ухвалює закони у галузі регулювання земельних відносин; визначає засади державної політики в сфері використання та охорони землі тощо);

– Кабінет Міністрів України [9] (наприклад, розпоряджається землями державної власності, реалізує державну політику у сфері використання та охорони землі тощо);

– органи місцевого самоврядування [4] (наприклад, розпоряджаються землями територіальних громад, установлюють та змінюють межі адміністративно-територіальних одиниць тощо);

– місцеві органи виконавчої влади [5] (наприклад, розпоряджаються землями державної власності, беруть участь у загальнодержавних і регіональних програмах щодо використання та охорони земель тощо).

Їхні повноваження з управління у галузі земельних ресурсів обумовлені загальним правовим статусом цих органів в системі органів управління і характеризується здійсненням організаційно-правових заходів задля забезпечення раціонального використання та охорони земельних ресурсів, а також вирішення інших завдань, віднесених до його компетенції (таких як економічний розвиток, соціальна сфера, національна безпека та оборона).

Міжгалузеві органи (повноваження цих органів охоплює конкретні сфери діяльності) є:

– Міністерство аграрної політики та продовольства України [1] (наприклад, реалізує державну політику у сфері земельних відносин, Державного земельного кадастру тощо);

– Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України [8] (до прикладу, забезпечує формування державної політики стосовно використання надр, охорони використання земель тощо);

– Державне агентство України з управління зоною відчуження (наприклад, затверджує схеми землеустрою, погоджує проєктів землеустрою тощо);

– Міністерство оборони України [1] (забезпечує використання територій, виокремлених для потреб Збройних Сил України);

– Міністерство культури та стратегічних комунікацій України (має повноваження щодо використання територій історико-культурного призначення);

– Фонд державного майна України (розпоряджається деякими земельними ділянками державної власності).

Галузеві органи (здійснюють повноваження у певній галузі):

– Міністерство розвитку громад та територій України, наприклад, має повноваження у сфері містобудівної діяльності, видаючи, зокрема, будівельні норми;

– Державне агентство водних ресурсів України має повноваження у сфері меліорації земель та використання земель водного фонду;

– Державне агентство лісових ресурсів України здійснює повноваження стосовно використання земель лісогосподарського призначення.

Спеціально уповноваженим органом у галузі земельних відносин є Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр), яка має повноваження щодо реалізації державної політики у сфері земельних відносин, землеустрою, у сфері Державного земельного кадастру тощо [47].

Крім вище зазначених органів управління земельними відносинами, на період дії воєнного стану на території України створені військові та військово-цивільні адміністрації. Військові адміністрації в умовах воєнного стану відповідно до ст. 15 Закону України «Про правовий режим воєнного стану» [3] та військово-цивільні адміністрації відповідно до ст. 4 Закону України «Про військовоцивільні адміністрації» [2] наділені повноваженнями щодо надання містобудівних умов і обмежень стосовно забудов земельних ділянок, а також можуть вирішувати питання щодо регулювання земельних відносин.

Проблема розмежування повноважень між місцевими державними адміністраціями та органами місцевого самоврядування існує тривалий час і доки до кінця не вирішена. Підтвердженням цьому є численна судова практика (Постанова ВС КАС від 07.06.2023 у справі № 380/7230/20 [10] щодо перевірки державними інспекторами використання та охорони земельних ділянок; Постанова ВС КАС від 22.03.2023 у справі № 280/4962/18 [10] щодо погодження проєкту землеустрою про відведення земельної ділянки будь-якими іншими органами виконавчої влади та інші). Проблема

розмежування обов'язків і повноважень між місцевими державними адміністраціями та органами місцевого самоврядування пов'язана з тим, що чинне законодавство України містить ряд колізійних норм, що призводить до неоднакового розуміння своїх обов'язків і межсвоїх повноважень цими органами. Такі проблеми виникають між районними органами влади та органами місцевого самоврядування сіл, селищ і міст (підпорядкованих району) та районною радою, а також між обласними органами влади (це і рада, і адміністрація) та органами місцевого самоврядування міст (підпорядкованих області) та обласною радою.

Конституція України [1] та законодавство про місцеві державні адміністрації та місцеве самоврядування дозволяють розробити ефективні правові механізми розмежування функцій і повноважень цих адміністративносамостійних органів. Як відомо, донедавна важливу роль у розмежуванні функцій і повноважень органів місцевого самоврядування і місцевих державних адміністрацій, відіграла політична практика, де фактичне відбувалося розмежування цих функцій і повноважень. Співвідношення між повноваженнями місцевих державних адміністрацій та органів місцевого самоврядування визначається як взаємозалежність і взаємозв'язок їхніх повноважень. Удосконалення балансу повноважень місцевих органів влади означає забезпечення належного розмежування повноважень між відповідними органами, що означає ефективне управління як місцевих державних адміністрацій, так і органів місцевого самоврядування.

Відповідно до пункту б частини 1 статті 33 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» [4] делеговані повноваження щодо здійснення контролю за додержанням природоохоронного законодавства, використанням і охороною природних ресурсів загальнодержавного та місцевого значення, відтворенням лісів виконавчим органом сільських, селищних, міських рад.

Делеговані повноваження дозволяють органам місцевого самоврядування здійснювати опосередковану автономію щодо використання та охорони земель у межах територіальної громади. Проблема полягає у тому, що відсутній правовий механізм вирішення питань стосовно змісту і порядку здійснення контролю за використанням та охороною земель у межах територіальної громади. Для вирішення цієї проблеми необхідно звернутися до нормативно-правових актів, що регулюють земельні відносини, щоб з'ясувати, що є об'єктами та державного контролю та контролю органів місцевого самоврядування [41].

Органи місцевого самоврядування контролюючи використання всіх земель на своїй території, мають затверджувати плани забудови та розвитку населених пунктів. Таким чином, під взаємодією між місцевими державними адміністраціями та органами місцевого самоврядування можна розуміти визначену та врегульовану законом діяльність незалежних публічних органів з метою взаємної підтримки та співпраці для скоординованої, ефективної та результативної роботи на місцевому рівні. Повноваження, надані органам місцевого самоврядування у сфері адміністративної компетенції, мають бути показником демократизації суспільства, і разом з виконавчим механізмом місцевого самоврядування служить загальним (публічним) потребам на благо суспільства. Місцеве самоврядування виконує свій конституційний обов'язок служити приватним і публічним інтересам. Тому розмежування функцій управління земельними ресурсами на різних адміністративно-територіальних рівнях має бути чітко визначене і гарантоване законом [32].

На основі проведеного правового аналізу органів управління у галузі земельних відносин можна конкретизувати систему відповідних органів: органи загальної компетенції (Верховна Рада України, Кабінет Міністрів України, органи місцевого самоврядування та органи виконавчої влади на місцях); органи міжгалузевої компетенції (Міністерство аграрної політики та продовольства України, Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України, Міністерство оборони України, Міністерство культури та

стратегічних комунікацій України, Державне агентство України з управління зоною відчуження, Фонд державного майна України); органи галузевої компетенції (Міністерство розвитку громад та територій України, Державне агентство лісових ресурсів України, Державне агентство водних ресурсів України); спеціально уповноважений орган з питань земельних ресурсів (Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру).

Крім вище зазначених органів управління земельними відносинами, на період дії воєнного стану на території України створені військові та військово-цивільні адміністрації. До компетенції органів управління земельними ресурсами нашої країни належить забезпечення раціонального та ефективного використання земель усіма суб'єктами відповідно до Земельного кодексу України. Ефективна реалізація управлінських функцій на регіональному рівні в Україні вимагає взаємної підтримки, координації та єдності дій між місцевими державними адміністраціями та органами місцевого самоврядування. Лише за таких умов можливе демократичне управління регіоном. Існування неузгодженості між повноваженнями місцевих державних адміністрацій та органів місцевого самоврядування на сьогодні є, насамперед, наслідком суперечностей у чинному законодавстві, що визначає обов'язки та повноваження цих органів.

Сучасний стан системи управління земельними відносинами у системі місцевого самоврядування в Україні характеризується активними змінами, пов'язаними з реформами децентралізації та земельною реформою. Основна мета цих реформ — передача повноважень і ресурсів місцевим громадам для забезпечення ефективного, прозорого та сталого використання земельних ресурсів [43].

Ключові риси та тенденції сучасного стану системи управління земельними відносинами:

1. Децентралізація управління земельними ресурсами:
  - У рамках реформи децентралізації значна частина земельних ресурсів передається від державних органів до органів місцевого



самоврядування, що дозволяє громадам самостійно розпоряджатися земельними ресурсами.

- Після ухвалення Закону України № 1423-IX («Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин») у 2021 році, землі державної власності за межами населених пунктів передаються у комунальну власність громад. Це значно розширило можливості громад для залучення інвестицій і планування розвитку територій.

## 2. Використання електронних інструментів управління:

- Запровадження електронних земельних аукціонів через платформи, як-от «Прозорро.Продажі», дозволяє здійснювати продаж та оренду земель комунальної власності прозоро та конкурентно. Це також сприяє зростанню вартості земель та збільшенню надходжень до місцевих бюджетів.

- Розвиток Державного земельного кадастру і відкритий доступ до публічної кадастрової карти сприяють прозорості у використанні земельних ресурсів, дозволяють громадянам і бізнесу оперативно отримувати інформацію про земельні ділянки.

## 3. Розширення фінансової бази місцевих бюджетів за рахунок земельних податків:

- Місцеві бюджети отримують стабільні доходи від земельного податку, орендної плати та продажу земельних ділянок комунальної власності. В умовах децентралізації це є важливим джерелом фінансування для громад, що дозволяє їм реалізовувати інфраструктурні проекти та інші програми розвитку.

- Завдяки земельним аукціонам громади можуть встановлювати ринкову вартість оренди земельних ділянок, що сприяє наповненню бюджету та підвищує економічну стабільність.

## 4. Удосконалення нормативно-правової бази:

- Останні зміни в земельному законодавстві, зокрема, Земельний кодекс, закони “Про місцеве самоврядування”, “Про оцінку земель” та інші нормативно-правові акти, адаптовані для потреб сучасного управління земельними ресурсами.

- Встановлюються чіткіші правила для розпорядження землями, ведення земельного кадастру та управління земельними ресурсами, що полегшує дотримання законності та ефективності.

#### 5. Проблеми з недостатньою кваліфікацією кадрів:

- У деяких громадах існує проблема браку спеціалістів із землеустрою, земельного кадастру та управління земельними ресурсами. Це ускладнює процеси інвентаризації земель, реалізації аукціонів та ефективного землекористування.

- Для вирішення цього питання впроваджуються освітні програми, курси підвищення кваліфікації для працівників місцевих органів влади, але це питання потребує додаткової уваги.

#### 6. Необхідність оновлення містобудівної документації:

- Багато громад стикаються з необхідністю оновлення генеральних планів та інших містобудівних документів для планування землекористування. Часто такі документи є застарілими або відсутніми, що перешкоджає раціональному розподілу земель.

- Для розв’язання цієї проблеми потрібні інвестиції та залучення фахівців з урбаністики та планування територій.

#### 7. Запровадження заходів з охорони земель та екологічного моніторингу:

- Органи місцевого самоврядування починають більше уваги приділяти питанням екологічного контролю та охорони земель, зокрема для запобігання забрудненню ґрунтів, ерозії, та виснаженню земельних ресурсів.

- В умовах зростання промислового та сільськогосподарського землекористування екологічний моніторинг стає актуальним інструментом для забезпечення сталого розвитку громад.

## 8. Залучення громадськості до процесу прийняття рішень:

- Участь громади в управлінні земельними ресурсами зростає через механізми громадських слухань, публічних консультацій та обговорень. Це дозволяє уникати конфліктів, підвищує прозорість рішень ОМС і сприяє врахуванню потреб мешканців громади.

- Такі процеси підвищують довіру громадян до органів місцевого самоврядування та забезпечують підтримку рішень з боку громадськості.

## 9. Виклики війни та відновлення територій:

- Військові дії та їх наслідки створили нові виклики для управління земельними ресурсами, особливо на деокупованих територіях. Проблеми забруднення земель, руйнування інфраструктури та необхідність розмінування територій впливають на можливості використання земельних ресурсів.

- Важливою частиною роботи органів місцевого самоврядування стає питання відновлення земель та забезпечення умов для повернення населення і розвитку економіки на цих територіях [52].

Перспективи розвитку системи управління земельними відносинами

### 1. Розширення електронних сервісів:

Планується подальше впровадження цифрових інструментів, таких як електронні кадастрові карти, автоматизовані системи управління земельними ресурсами, що дозволить спростити доступ до даних і підвищити прозорість.

### 2. Підвищення кваліфікації кадрів:

Необхідно забезпечити навчання та підготовку працівників місцевих органів влади для підвищення професійної компетенції у сфері земельного управління, а також запровадити сучасні освітні програми для громади.

### 3. Створення умов для залучення інвестицій:

Сприяння прозорим земельним відносинам та ефективне використання земельних аукціонів допоможе створити сприятливий клімат для інвестицій, що може значно покращити економічний розвиток громад.

### 4. Фінансова підтримка інфраструктурних проектів:

Громади потребують фінансової підтримки для оновлення містобудівної документації, інвентаризації земель, розвитку інфраструктури. Це особливо актуально на територіях, які постраждали від війни.

#### 5. Захист і відновлення земель на деокупованих територіях:

Розробка стратегій для відновлення та рекультивациі земель, які постраждали внаслідок військових дій, є пріоритетом для громад, що зазнали руйнувань. Це включає як екологічні заходи, так і підтримку аграрного сектору [54].

Отже, система управління земельними відносинами у місцевому самоврядуванні в Україні поступово розвивається завдяки реформам, але потребує постійної адаптації до нових викликів. Ефективне використання земельних ресурсів може стати потужним рушієм розвитку громад, сприяти залученню інвестицій та забезпеченню сталого розвитку територій.

## РОЗДІЛ III. УПРАВЛІННЯ ПРОСТОРОВИМ РОЗВИТКОМ СІЛЬСЬКОЇ ГРОМАДИ

### 3.1. Поняття просторового планування та його необхідність для сільської громади

24 липня 2021 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель», яким внесено зміни до Земельного кодексу України й інших законодавчих актів стосовно планування використання земель. Закон містить певну новелу для українського законодавства, яка пов'язана зі стрімкими змінами й поліпшеннями для розвитку територіальних громад, а саме запровадженням комплексного планування розвитку територій об'єднаних територіальних громад.

Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади – одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та документація із землеустрою, що визначає планувальну організацію, функціональне призначення території, основні принципи і напрями формування єдиної системи громадського обслуговування населення, дорожньої мережі, інженерно-транспортної інфраструктури, інженерної підготовки і благоустрою, цивільного захисту, охорони земель та інших компонентів навколишнього природного середовища, формування екомережі, охорони і збереження культурної спадщини та традиційного характеру середовища населених пунктів, а також послідовність реалізації рішень, у тому числі етапність освоєння території [41].

Комплексний план розробляється на всю територію територіальної громади. Комплексний план не розробляється, якщо територія громади включає лише територію населеного пункту.

Комплексний план передбачає узгоджене прийняття рішень щодо цілісного (комплексного) просторового розвитку населених пунктів як єдиної системи розселення і території за їх межами (далі - комплексний план).

Комплексний план розробляється та затверджується з метою забезпечення сталого розвитку територіальної громади з додержанням принципу збалансованості державних, громадських та приватних інтересів та з урахуванням концепції інтегрованого розвитку території територіальної громади (за наявності).

При реалізації комплексного плану суб'єкти містобудування зобов'язані дотримуватися його положень.

Комплексний план включає планувальні рішення щодо перспективного використання всієї території територіальної громади, а також:

- генеральний план населеного пункту - адміністративного центру територіальної громади;
- генеральні плани населених пунктів та детальні плани території у межах території територіальної громади, затверджені до прийняття комплексного плану, які відповідно до цієї статті визнані такими, що відповідають вимогам законодавства, узгоджуються з планувальними рішеннями комплексного плану і підлягають включенню до нього;
- генеральні плани населених пунктів у межах території територіальної громади, необхідність розроблення яких встановлена рішенням про затвердження комплексного плану (включаються до складу комплексного плану одночасно з їх затвердженням);
- планувальні рішення генеральних планів інших населених пунктів та детальних планів територій у межах території територіальної громади в обсязі, визначеному Кабінетом Міністрів України;
- детальні плани території у межах території територіальної громади (включаються до складу комплексного плану одночасно з їх затвердженням);
- межі функціональних зон усієї території територіальної громади з вимогами до забудови та ландшафтної організації таких зон (плани зонування територій населених пунктів у межах території територіальної

громади розробляються у складі генеральних планів та включаються до складу комплексного плану одночасно із затвердженням відповідних генеральних планів);

- історико-архітектурні опорні плани історичних ареалів населених пунктів, внесених до Списку історичних населених місць України (включаються до складу комплексного плану як невід’ємні складові генеральних планів відповідних населених пунктів) [18].

Генеральні плани населених пунктів у межах території територіальної громади деталізують положення комплексного плану та є його невід’ємними складовими. Детальні плани території у межах території територіальної громади деталізують положення генеральних планів населених пунктів, а щодо територій, на які відповідно до цього Закону генеральні плани не розробляються. Детальні плани території одночасно з їх затвердженням стають невід’ємними складовими комплексного плану та генерального плану населеного пункту.

Генеральні плани населених пунктів, включення до складу комплексного плану або необхідність розроблення яких не передбачено рішенням про затвердження комплексного плану, не розробляються. Планувальні рішення генеральних планів таких населених пунктів включаються до складу комплексного плану в обсязі, визначеному Кабінетом Міністрів України.

Плани зонування території населених пунктів у межах території територіальної громади розробляються у складі генеральних планів таких населених пунктів [22].

До складу комплексного плану обов’язково включаються планувальні рішення детальних планів територій (у тому числі формування земельних ділянок), на яких планується розміщення:

- за рахунок державного або місцевого бюджету: об’єктів соціальної інфраструктури (освіти, охорони здоров’я, культури, житлово-комунального господарства); об’єктів, передбачених Генеральною схемою

планування території України та схемою планування області; об'єктів, для розташування яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності (якщо розташування таких об'єктів передбачено комплексним планом);

- інших об'єктів, визначених замовником у завданні на проектування [55].

Комплексний план окрім зазначених вимог також повинен містити відомості, передбачені статтею 45-1 Закону України «Про землеустрій», які включають:

- матеріали топографо-геодезичних вишукувань;
- матеріали погодження відповідно до Земельного кодексу України;
- експлікацію земельних угідь за власниками та користувачами земельних ділянок;
- переліки обмежень у використанні земель та переліки земельних ділянок, щодо яких встановлено обмеження у використанні земель;
- збірний план земельних ділянок, наданих у власність чи користування, та земельних ділянок, не наданих у власність чи користування;
- план розподілу земель за категоріями, власниками і користувачами (форма власності, вид речового права), угіддями з відображенням наявних обмежень (обтяжень) [35].

Детальний план території, крім відомостей, передбачених Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», також повинен містити переліки обмежень у використанні земель та переліки земельних ділянок, щодо яких встановлено обмеження у використанні земель.

Комплексний план, генеральний план населеного пункту, детальний план території може також передбачати:

- а) формування земельних ділянок комунальної власності територіальної громади, щодо території якої розроблена відповідна документація;



б) внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки всіх форм власності, сформованих до 2004 року, відомості про які відсутні у Державному земельному кадастрі.

У разі формування земельної ділянки або внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру комплексний план просторового розвитку території територіальної громади, генеральний план населеного пункту, детальний план території також включає:

- а) відомості про обчислення площі земельної ділянки;
- б) кадастровий план земельної ділянки;
- в) матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість);
- г) перелік обмежень у використанні земельних ділянок;
- г) акт приймання-передачі межових знаків на зберігання;
- д) акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель (за наявності).

Межі територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмеження у використанні земель встановлюються по суходолу і по водному простору [61].

Під час кадастрових зйомок при розробці комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території, які проводяться з метою внесення до Державного земельного кадастру відомостей про землі, що передані до 1 січня 2004 року в постійне користування державним та комунальним підприємствам, установам, організаціям або державним та комунальним підприємствам, установам, організаціям, правонаступниками яких вони є, із площ, переданих у постійне користування, виключаються землі (частини земельних ділянок), які раніше вибули з постійного

користування, у тому числі внаслідок прийняття рішень органами державної влади та органами місцевого самоврядування.

Комплексний план містить просторові дані, метадані та інші елементи, що складають його проектні рішення, і розробляється у формі електронного документа, формат якого визначається Кабінетом Міністрів України. Комплексний план підписують кваліфікованими електронними підписами відповідальні особи, які його розробили, - архітектор, який має відповідний кваліфікаційний сертифікат, та сертифікований інженер-землевпорядник. У разі якщо у процесі розроблення комплексного плану його проект зазнав змін (після проведення громадського обговорення, експертизи тощо), такі зміни також засвідчуються кваліфікованими електронними підписами відповідальних осіб, які розробили комплексний план [56].

Візуалізація даних комплексного плану здійснюється за допомогою програмно-апаратних засобів Державного земельного кадастру, містобудівного кадастру, інших геоінформаційних систем, а також шляхом їх відтворення на паперових та/або інших твердих носіях у вигляді текстових, графічних та інших зручних для візуального сприйняття матеріалів.

Доступ до матеріалів комплексного плану, крім інформації, яка відповідно до закону становить державну таємницю або належить до інформації з обмеженим доступом, не може обмежуватися. Загальна доступність матеріалів комплексного плану забезпечується відповідно до вимог Закону України «Про доступ до публічної інформації» шляхом надання їх за запитом на інформацію, оприлюднення, у тому числі у формі відкритих даних, на єдиному державному веб-порталі відкритих даних, офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, містобудування та архітектури, веб-сайті відповідного органу місцевого самоврядування, внесення відповідних даних до Державного земельного кадастру та містобудівного кадастру.

У разі наявності в комплексному плані інформації, яка відповідно до закону становить державну таємницю або належить до інформації з обмеженим доступом, така інформація подається у вигляді окремого файлу, формат якого визначається Кабінетом Міністрів України, та підписується кваліфікованими електронними підписами відповідальними особами, які розробили комплексний план [63].

Комплексний план розробляється за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради, виконавчий орган якої у встановлений у такому рішенні строк:

- визначає у встановленому законодавством порядку розробника комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, встановлює строки розроблення та джерела його фінансування;
- звертається до обласної державної адміністрації, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, містобудування та архітектури (для громад із центром у містах Києві та Севастополі, обласному центрі, місті обласного значення), щодо визначення державних інтересів для їх врахування під час розроблення комплексного плану;
- повідомляє через місцеві засоби масової інформації про початок розроблення комплексного плану та визначає порядок і строк внесення пропозицій до нього фізичними та юридичними особами;
- організовує формування завдання з розроблення комплексного плану шляхом проведення громадського обговорення, якщо не затверджена концепція інтегрованого розвитку території територіальної громади;
- організовує проведення громадського обговорення проекту комплексного плану;
- забезпечує попередній розгляд проекту комплексного плану архітектурно-містобудівною радою відповідного рівня;

- узгоджує проект комплексного плану з органами місцевого самоврядування, що представляють інтереси суміжних територіальних громад;
- забезпечує здійснення стратегічної екологічної оцінки;
- подає проект комплексного плану для проведення експертизи містобудівної документації;
- забезпечує погодження відповідних проектних рішень комплексного плану відповідно до Земельного кодексу України;
- подає проект комплексного плану на затвердження сільській, селищній, міській раді;
- протягом п'яти робочих днів з дня затвердження комплексного плану забезпечує внесення до Державного земельного кадастру та містобудівного кадастру відомостей про його об'єкти, що складають проектні рішення [61].

Розробником комплексного плану може бути суб'єкт господарювання, який має право здійснювати розроблення містобудівної документації відповідно до Закону України «Про архітектурну діяльність» та документації із землеустрою відповідно до Закону України «Про землеустрій».

Вихідними даними для розроблення комплексного плану є відомості про:

- об'єкти Державного земельного кадастру;
- об'єкти нерухомого майна (крім земельних ділянок);
- речові права на нерухоме майно (включаючи земельні ділянки);
- обмеження у використанні земель;
- об'єкти лісового фонду;
- території та об'єкти природно-заповідного фонду та інші території екомережі;
- об'єкти Смарагдової мережі;
- об'єкти водного фонду та водно-болотні угіддя;
- мінерально-сировинні ресурси;

- об'єкти всесвітньої спадщини, їх території та буферні зони; пам'ятки культурної спадщини, у тому числі археологічні, їх території та зони охорони; межі та правові режими використання історичних ареалів населених місць; історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території та їх зони охорони; охоронювані археологічні території, музеї;
- населення;
- об'єкти виробничого комплексу;
- об'єкти невиробничого комплексу (науково-дослідні та проектні організації, заклади освіти);
- об'єкти соціальної сфери;
- об'єкти цивільного захисту;
- об'єкти інженерної інфраструктури (водопостачання, водовідведення, тепло-, електро-, газопостачання, об'єкти телефонізації, трубопровідного транспорту);
- об'єкти дорожньо-транспортної інфраструктури (залізничні та автомобільні дороги, мостові споруди, підприємства та парк автотранспорту, об'єкти автосервісу, міжселенні транспортні маршрути, авто- та залізничні станції, авто-, залізничні, річкові, морські вокзали, об'єкти повітряного транспорту);
- об'єкти природної і техногенної небезпеки, розташовані на території територіальної громади та суміжних адміністративно-територіальних утворень;
- природно-кліматичні умови;
- стан навколишнього природного середовища (земель, ґрунтів, водного та повітряного простору, інших компонентів довкілля);
- ризик виникнення на території надзвичайних ситуацій природного та техногенного характеру;

- розміщення на території територіальної громади об'єктів, визначених Генеральною схемою планування території України, Державною стратегією регіонального розвитку, Стратегією сталого розвитку України;
- положення концепції інтегрованого розвитку території територіальної громади;
- положення затвердженої містобудівної документації регіонального та місцевого рівнів, що стосуються використання території територіальної громади;
- стратегічні та оперативні цілі, визначені регіональною стратегією розвитку, що поширюються на територію територіальної громади, стратегію розвитку громади;
- прогнози та програми економічного і соціального розвитку, галузей економіки, прийняті на державному, обласному, районному та місцевому рівнях, що поширюються на територію територіальної громади;
- стратегії, програми та плани у сфері охорони навколишнього природного середовища і сталого використання земель, ґрунтів, вод, лісів та інших природних ресурсів, формування екомережі;
- плани управління річковими басейнами;
- положення схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць та проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, проектів землеустрою щодо впорядкування територій для містобудівних потреб, планів земельно-господарського устрою, проектів землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів у межах території територіальної громади, затверджені до прийняття комплексного плану [39].

Склад та джерела отримання зазначених відомостей визначаються Кабінетом Міністрів України. Замовник та розробник комплексного плану мають право на їх безоплатне отримання від органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій у наявній (цифровій, текстовій, графічній та іншій) формі.

Комплексний план підлягає експертизі містобудівної документації в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Комплексний план підлягає стратегічній екологічній оцінці.

Комплексний план розглядається і затверджується сільською, селищною, міською радою протягом трьох місяців з дня його подання.

Проектні рішення комплексного плану щодо перспективного використання території територіальної громади формуються з урахуванням:

- вимог законодавчих актів та інших обов'язкових до виконання нормативних документів щодо використання та охорони територій;
- вихідних даних;
- концепції інтегрованого розвитку території територіальної громади (за наявності), що формується у порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, містобудування та архітектури.

Проектні рішення комплексного плану включають відомості про:

- визначення складу угідь;
- віднесення земель до відповідних категорій;
- межі та правові режими всіх режимоутворюючих об'єктів та всіх обмежень у використанні земель (у тому числі обмежень у використанні земель у сфері забудови), встановлених до або під час розроблення проекту комплексного плану (у тому числі межі та правові режими територій і об'єктів природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного,

лісогосподарського призначення, земель водного фонду, прибережних захисних смуг, водоохоронних зон, пляжних зон, інших охоронних зон);

- межі та правові режими використання історичних ареалів населених місць, внесених до Списку історичних населених місць України (можуть включатися при затвердженні генерального плану населеного пункту в межах території територіальної громади), зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель);

- положення концепції інтегрованого розвитку території територіальної громади;

- розрахунок потреб у будівництві об'єктів житлової нерухомості, у тому числі соціального житла, об'єктів громадського обслуговування, комунальної та інженерно-транспортної інфраструктури;

- перспективну функціонально-планувальну структуру;

- параметри демографічного, економічного, екологічного, соціального і територіального розвитку територіальної громади;

- параметри територіального розвитку населених пунктів;

- створення центрів обслуговування, інженерно-транспортної інфраструктури та дорожньої мережі з метою формування повноцінного життєвого середовища;

- визначення територій, на яких передбачено здійснення заходів перспективного (довгострокового) та першочергового (короткострокового і середньострокового) будівництва та благоустрою;

- встановлення правового режиму використання територій;

- формування мережі закладів освіти, охорони здоров'я з дотриманням нормативних відстаней;

- землі (території) загального користування;

- межі територій, необхідних для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності;



- території для заповідання, заліснення, ренатуралізації та відновлення торфовищ, водно-болотних, лучних, степових та інших цінних природних екосистем;
- земельні ділянки для передачі у комунальну власність;
- землі (території) для безоплатної передачі у власність земельних ділянок державної та комунальної власності;
- землі (території) для продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них на земельних торгах;
- землі (території) для продажу або передачі у користування земельних ділянок державної, комунальної власності без проведення земельних торгів;
- звіт про стратегічну екологічну оцінку (розділ "Охорона навколишнього природного середовища");
- ландшафтне планування;
- заходи з охорони навколишнього природного середовища (земель, вод, лісів та інших природних ресурсів), формування екомережі та виконання затверджених Кабінетом Міністрів України планів управління річковими басейнами;
- заходи з інженерної підготовки та захисту територій;
- заходи щодо збереження та охорони нерухомих пам'яток культурної спадщини, захисту традиційного середовища.

Рішення про затвердження комплексного плану повинно містити відомості про:

- генеральні плани населених пунктів та детальні плани території у межах території територіальної громади, затверджені до прийняття комплексного плану, які відповідно до цієї статті визнані такими, що відповідають вимогам законодавства, узгоджуються з планувальними рішеннями комплексного плану і включені до нього;
- генеральні плани населених пунктів та детальні плани території у межах території територіальної громади, які відповідно до цієї статті визнані

такими, що не відповідають вимогам законодавства та/або не узгоджуються з планувальними рішеннями комплексного плану і втрачають чинність одночасно з набранням чинності комплексним планом [69];

- назви населених пунктів, генеральний план або планувальні рішення яких розроблені у складі комплексного плану та набирають чинності одночасно з набранням чинності комплексним планом;

- назви населених пунктів, щодо яких встановлена необхідність розроблення генеральних планів;

- опис меж територій у межах території територіальної громади, детальні плани яких розроблені у складі комплексного плану та набирають чинності одночасно з комплексним планом.

У разі якщо рішенням про затвердження комплексного плану встановлена необхідність розроблення генерального плану населеного пункту, комплексний план повинен містити межі функціональних зон у такому населеному пункті та інші складові плану зонування території такого населеного пункту в обсязі, визначеному Кабінетом Міністрів України. До затвердження генеральних планів таких населених пунктів функціональне призначення територій у їх межах визначається відповідно до комплексного плану [64].

Після затвердження комплексного плану відомості про такі земельні ділянки підлягають внесенню до Державного земельного кадастру.

Строк дії комплексного плану - не обмежений (згідно п. 16 ст. 16-1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»).

У разі затвердження у встановленому Законом порядку комплексного плану не розробляються:

- схема землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальної одиниці на територію відповідної територіальної громади;

- проект землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів відповідної територіальної громади;

- плани земельно-господарського устрою території населених пунктів відповідної територіальної громади;
- проекти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб (для територій, на які затверджено детальні плани території, або для яких комплексний план містить планувальні рішення детальних планів територій);
- проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж території природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів (щодо обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі цього комплексного плану).

Просторове планування — це процес організації та управління використанням земель і інших ресурсів на території громади з метою забезпечення сталого розвитку, оптимального розташування об'єктів інфраструктури, врахування екологічних, соціальних та економічних потреб. Просторове планування дозволяє створити цілісне бачення розвитку території та забезпечити гармонійне співіснування різних функціональних зон (житлової, промислової, сільськогосподарської, рекреаційної тощо) [70].

Просторове планування є надзвичайно важливим для сільських громад, оскільки воно дозволяє ефективно використовувати земельні ресурси, що є ключовим активом у сільській місцевості. Ось основні причини, чому просторове планування є необхідним для сільських громад:

1. Сталий розвиток території:
  - Просторове планування допомагає сільській громаді визначити оптимальний баланс між різними видами використання землі (сільське господарство, забудова, природоохоронні зони), що сприяє гармонійному розвитку території.

- Завдяки плануванню можна уникнути надмірної забудови, збереження родючих земель для сільського господарства та забезпечення екологічної стійкості.

## 2. Забезпечення інфраструктурного розвитку:

- Просторове планування дозволяє громаді ефективно розташувати об'єкти соціальної та інженерної інфраструктури, як-от школи, лікарні, водопостачання, електропостачання, дороги.

- Завдяки цьому можна зменшити витрати на будівництво та утримання інфраструктури, підвищити зручність для мешканців та забезпечити кращу доступність послуг.

## 3. Залучення інвестицій:

- Наявність чіткого плану розвитку території сприяє залученню інвесторів, оскільки зменшує ризики та забезпечує прозорість у земельних відносинах.

- Інвестори віддають перевагу територіям, де вже визначені місця для забудови та є зручний доступ до інфраструктури.

## 4. Збереження природних ресурсів та охорона довкілля:

- Просторове планування допомагає врахувати екологічні фактори та зберегти природні ресурси, як-от водні об'єкти, ліси, зелені зони. Це важливо для підтримання екологічного балансу та збереження біорізноманіття.

- Забезпечення зон охорони природи та зон з особливим режимом використання, що дозволяє уникнути екологічних проблем і забруднення території.

## 5. Підвищення якості життя мешканців:

- Завдяки належному просторовому плануванню громада може забезпечити кращу якість житла, громадських просторів, зручні транспортні маршрути та соціальні об'єкти.

- Це покращує комфорт мешканців, сприяє їхньому здоров'ю та добробуту, створює привабливі умови для молодих сімей та фахівців, що дозволяє уникнути міграції з сіл.

6. Покращення управління земельними ресурсами:

- Просторове планування дозволяє громаді мати чітке уявлення про свої земельні ресурси та їх цільове призначення. Це спрощує процес управління земельними відносинами, забезпечує ефективність та прозорість у розподілі земельних ділянок.

7. Розвиток сільського господарства та агротуризму:

- Планування дозволяє зберегти родючі землі для сільськогосподарського виробництва, що є основою економіки сільської громади.

- Крім того, завдяки просторовому плануванню можна визначити місця для розвитку агротуризму, фермерських господарств та інших форм діяльності, які сприяють економічному зростанню громади.

8. Попередження стихійних лих та катастроф:

- Завдяки екологічним дослідженням, що проводяться під час просторового планування, можна врахувати ризики повеней, зсувів, ерозії ґрунтів та інших природних явищ.

- Це дозволяє запобігти потенційним катастрофам, визначити безпечні місця для забудови та передбачити зони ризику, де потрібні обмеження у використанні земель [62].

Просторове планування є важливим інструментом розвитку сільської громади, оскільки воно дозволяє не лише розподіляти територію відповідно до потреб, але й забезпечити раціональне використання земельних ресурсів, охорону довкілля та сталий розвиток. Наявність чіткого плану допомагає громаді краще управляти своєю територією, залучати інвестиції та створювати комфортні умови для життя мешканців.

### 3.2. Чинники оптимізації управління земельними відносинами у системі місцевого самоврядування

Проблематику, пов'язану з удосконаленням управління земельними ресурсами, у своїх працях розглядали Д. Башлик, А. Мартин; П. Кулинич, А. Третяк, В. Третяк, Т. Прядка, Р. Третяк, Н. Капінос, Т. Титаренко та інші.

До моменту початку реформи децентралізації влади було виокремлено шість напрямів удосконалення управління земельними ресурсами: 1) забезпечення земельними ресурсами галузей економіки, суб'єктів економічної діяльності та громадян; 2) гарантування конституційних прав на землю та захисту земельної власності; 3) забезпечення дієвого державного контролю за раціональним використанням та охороною земель; 4) підвищення ефективності управління землями державної власності; 5) забезпечення охорони земель та формування сталого землекористування; 6) забезпечення соціальної справедливості у сфері земельних відносин [16]. Ці напрями удосконалення УЗР з урахуванням законодавчих новел у частині переходу права власності від держави до територіальних громад і на сучасному етапі завершення земельної реформи можна вважати критично важливими, реалізація яких є ключовим моментом до успішного розвитку територіальних громад.

Законодавчою основою з *“революційним”* підґрунтям у сфері УЗР територіальних громад, яка дала змогу органам місцевого самоврядування на власний розсуд сформувати свій земельно-ресурсний потенціал та управляти ним, є:

Постанова КМУ *“Деякі заходи щодо прискорення реформ у сфері земельних відносин”* [14] передбачала заходи щодо пришвидшення оформлення та реєстрації права комунальної власності територіальними громадами на земельні ділянки, передані з державної власності;

Закон України *“Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин”* від 28.04.2021 р. [8], новелою є набуття права власності

територіальними громадами на землі, земельні ділянки, які розташовані за межами населених пунктів територіальних громад та перебувають в державній власності.

Відповідно до цього Закону облік та відстеження стану земельних відносин буде здійснюватись за допомогою автоматизованої системи моніторингу земельних відносин, доступ до якої буде відкритим та безоплатним, обов'язок впровадження якої покладено на Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру. Разом з цим органи місцевого самоврядування отримали повноваження щодо розпорядження та здійснення контролю за використанням та охороною цих земель. Введення посади державного інспектора з контролю за використанням та охороною земель виконавчого органу сільської, селищної, міської рад повинно стати гарантією використання ресурсу в інтересах громади; ця посадова особа буде відповідати за збір та аналіз відомостей про земельні ресурси територіальної громади. До моменту призначення державного інспектора на посаду повноваження з контролю за використанням та охороною земель здійснює Держгеокадастр та територіальні управління.

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» від 17.06.2020 р. [7], передбачає такі законодавчі новації: 1) процедуру зміни цільового призначення земельних ділянок; 2) функціональне призначення території; 3) розроблення комплексних планів просторового розвитку громад; 4) зонування земель у межах територій об'єднаних територіальних громад.

Згідно з Концепцією загальнодержавної цільової програми використання та охорони земель, сучасний стан земельних ресурсів України напружений, а поде куди і кризовий з тенденцією до погіршення, що істотно ускладнює соціально-економічний розвиток країни та її регіонів. Основна причина такого стану земельних ресурсів полягає в нераціональному використанні земельно-ресурсного потенціалу держави [11]. Ця Концепція формує подальші кроки щодо належної державної політики у сфері

використання та охорони земель для розроблення регіональних програм використання та охорони земель, які повинні враховувати стан наявних земельних ресурсів та місцеві особливості.

Національна економічна стратегія на період до 2030 р. – це основа для підготовки нормативноправових актів у сфері управління земельними ресурсами, з правильним застосуванням візій регіонального розвитку, агросектору, інвестиційної привабливості, передбачених Стратегією.

Втілення в життя всіх законодавчих новел є можливістю формування якісно нових відносин у сфері управління земельними ресурсами територіальних громад з чіткою орієнтацією на підвищення ефективності, раціональності, відповідальності використання та технічного вдосконалення щодо управління земельними ресурсами територіальних громад.

Значні сподівання покладено на Закон України «Про адміністративну процедуру» від 17.02.2022 р. № 2073-IX. Цей закон регулює відносини органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, інших суб'єктів, які відповідно до закону уповноважені здійснювати функції публічної адміністрації, з фізичними та юридичними особами щодо розгляду і вирішення адміністративних справ шляхом прийняття та виконання адміністративних актів [9]. Норми цього Закону є викликом для органів місцевого самоврядування і їх впровадження матиме позитивний вплив на взаємодію суб'єктів владних повноважень у сфері УЗР територіальних громад з громадянами та юридичними особами під час ухвалення рішень. Державний інспектор з контролю за використанням та охороною земель виконавчого органу сільської, селищної, міської рад у своїй роботі керуватиметься законодавчо регламентованою адміністративною процедурою. Органи місцевого самоврядування, як суб'єкти управління земельними ресурсами територіальної громади, повинні діяти на засадах відповідальності перед мешканцями територіальної громади та державою, використання ресурсу в інтересах громади за принципом доцільно→економно→ефективно.



Беручи до уваги децентралізацію повноважень у сфері управління земельними ресурсами, виникає необхідність з боку держави посилення відповідальності органів місцевого самоврядування у вирішенні питань територіального розвитку.

Успішні державно-управлінські реформи потребують спеціального наукового супроводу, щоб виробити ефективний інструментарій державно-управлінської діяльності. Важливим є висновок науковців, що управління повинно бути трансформовано від домінуючого використання в державному УЗР та землекористуванням технологій впливів і дій до домінування погоджень і взаємодій, від відносно незалежних однієї від одної технологій адміністрування, публічності та електронного управління земельними ресурсами та землекористуванням до їх взаємного узгодження управлінських дій на різних ієрархічних рівнях [20].

На сучасному етапі Державний земельний кадастр – єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну та якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами, про меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж [6]. Одним із завдань Державного земельного кадастру є інформаційне забезпечення органів місцевого самоврядування в управлінні земельними ресурсами, здійсненні землеустрою та організації раціонального використання та охорони земель. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28.04.2021 р. [8] регламентує впровадження обліку та відстеження стану земельних відносин за допомогою автоматизованої системи моніторингу земельних відносин, доступ до якої буде відкритим та безоплатним.

На основі аналізу наукової літератури та нормативно-правових актів, на нашу думку, у сфері УЗР територіальних громад можна виділити такі

чинники, які повинні передувати прийняттю управлінського рішення, що і сприятиме розвитку територіальних громад:

- інвентаризація та повний перелік наявних земельних ресурсів у територіальній громаді;
- врахування всіх регіональних особливостей при здійсненні права розпорядження (користування) земельними ресурсами;
- актуальність грошової оцінки землі (своєчасне і достатнє фінансування витрат на проведення грошової оцінки);
- планування та належна організація роботи суб'єктів управління земельними ресурсами на місцевому рівні;
- ефективна взаємодія між державними, регіональними та територіальними органами УЗР (відкритість даних, своєчасне надання необхідної інформації);
- впровадження інновацій інженерної геодезії;
- інвестиційна привабливість (створення сприятливого середовища для ведення бізнесу, надання преференцій внутрішньому інвестору, можливість створення індустріального парку);
- свідоме громадянське суспільство (публічний інтерес жителів територіальної громади до УЗР);
- застосування механізму державно-приватного партнерства у сфері УЗР;
- нагляд (контроль) не повинен бути обтяжливим, але заходи контролю повинні піддаватись оцінці ефективності та адекватності, а також застосування гарантії (примус, вилучення) з боку держави.

На наше переконання, сукупне врахування означених вище чинників можуть стати основою для створення на місцевому рівні Інформаційно-аналітичної системи «Землі територіальної громади», яка стане ефективним інструментом і дасть змогу суб'єкту управління земельними ресурсами планомірно впливати на об'єкт і як наслідок – якісно нові зміни для територіальних громад. Інформаційні дані з Державного земельного кадастру

та автоматизованої системи моніторингу земельних відносин стануть вхідними даними для інформаційно-аналітичної системи “Землі територіальної громади”. За підтримки з боку держави процес управління земельними ресурсами територіальних громад вийде на європейський рівень ефективного та раціонального використання земельних ресурсів.

Локальна управлінська інформаційна система, яка збирає, зберігає, обробляє, передає та надає всі дані щодо земельних ділянок у межах юрисдикції громади; дасть змогу чітко визначати і спланувати діяльність органів місцевого самоврядування у сфері управління земельними ресурсами, застосовувати правові засоби стимулювання з метою ефективного використання земельних ділянок, сприятиме обміну інформацією та взаємодією з органами контролю; матиме безпосередній вплив на прийняття рішення на місцевому рівні для задоволення потреб територіальної громади.

Система державної влади та місцевого самоврядування, на які покладено функції управління земельними відносинами є недосконалою і має істотні недоліки об'єктивного і суб'єктивного характеру, які перешкоджають успішному розвитку земельних відносин в Україні. Як наслідок – виникає об'єктивна необхідність поглиблення та системне удосконалення теоретико-методичних засад і прикладних розробок, спрямованих на забезпечення ефективного виконання функцій органами управління земельними відносинами на державному і на місцевому рівнях [19], які в подальшому дадуть змогу організувати ефективне управління земельними ресурсами та раціональне землекористування.

Варто зазначити, що територіальним громадам, які належать до прикордонних регіонів України, що межують з країнами Європейського Союзу, необхідно розвивати транскордонне співробітництво у сфері управління земельними ресурсами, сприяти його розвитку та використовувати можливості, які відкриваються у межах співпраці для покращення розвитку територіальних громад; об'єднання зусиль для

вирішення спільних проблем в агросекторі та обмін позитивним досвідом у цій сфері [17].

Отже, в сучасних умовах землі територіальних громад, що належать їм на праві комунальної власності, – це майбутнє громади. Управління земельними ресурсами територіальних громад повинно відбуватись згідно з керівними принципами та приписами Стратегії, Концепції та Програм, прийнятих як на загальнодержавному, так і на регіональному та місцевому рівнях.

### **3.3. Шляхи оптимізації управління земельними відносинами у системі місцевого самоврядування**

Оптимізація управління земельними відносинами в системі місцевого самоврядування є ключовим чинником сталого розвитку громад, підвищення ефективності використання земельних ресурсів та наповнення місцевих бюджетів. Існує кілька шляхів для досягнення цих цілей, що охоплюють як нормативно-правові, так і технічні, організаційні та соціальні аспекти.

Основні шляхи оптимізації управління земельними відносинами

1. Цифровізація земельних процесів і запровадження електронного документообігу:

- Створення та впровадження геоінформаційних систем (ГІС) для управління земельними ресурсами допомагає значно підвищити точність даних про земельні ділянки, автоматизувати процеси обліку та інвентаризації.

- Використання електронного документообігу та цифрових платформ для проведення аукціонів з продажу та оренди земель підвищує прозорість процесів, сприяє конкурентності та запобігає корупції.

- Запровадження публічних кадастрових карт для забезпечення доступу громадян до інформації про землю, що сприяє прозорості та підвищує довіру до органів місцевого самоврядування.

2. Проведення інвентаризації та актуалізації земельних даних:

- Регулярна інвентаризація земель дозволяє визначити правовий статус земельних ділянок, виявити незареєстровані або неправильно використовувані ділянки, що дає можливість виявити резерви для розвитку громади.

- Актуалізація інформації у Державному земельному кадастрі допомагає уникнути юридичних проблем і конфліктів, пов'язаних з правом власності, цільовим призначенням земель та їх використанням.

### 3. Розробка та оновлення містобудівної документації:

- Розробка генеральних планів населених пунктів та детальних планів територій дозволяє громаді раціонально розподіляти земельні ресурси, враховувати довгострокові потреби та забезпечувати збалансований розвиток територій.

- Зонування земель дозволяє ефективно визначити функціональне призначення територій (житлова забудова, сільське господарство, промисловість тощо) та регламентувати використання землі відповідно до потреб громади [68].

### 4. Прозорі земельні аукціони та конкурси:

- Проведення електронних аукціонів на платформах, як-от «Прозорро.Продажі», дозволяє забезпечити конкурентність процесу продажу та оренди земель, що дає можливість громаді отримати максимально вигідні умови.

- Це також сприяє залученню інвестицій, оскільки інвестори мають можливість відкрито брати участь у торгах і пропонувати справедливую ринкову вартість за землю.

### 5. Оптимізація оподаткування та фінансових стимулів:

- Встановлення справедливих ставок земельного податку та орендної плати відповідно до ринкових умов стимулює раціональне використання землі та забезпечує стабільні надходження до місцевого бюджету.

- Запровадження пільг та податкових стимулів для підприємств, що розміщуються на певних територіях або займаються визначеними видами діяльності (наприклад, зелені технології, агротуризм), сприяє економічному розвитку та підтримці пріоритетних напрямків для громади.

6. Підвищення рівня професійної підготовки кадрів:

- Постійне навчання та підвищення кваліфікації фахівців у сфері земельних відносин, використання новітніх технологій (ГІС, GPS) та управління землеустроєм є важливим чинником ефективного управління.

- Спеціалісти з місцевого самоврядування мають бути обізнаними з останніми змінами в законодавстві та новітніми підходами до управління земельними ресурсами.

7. Залучення громадськості до прийняття рішень:

- Проведення громадських слухань та консультацій з питань розподілу земель, зміни їхнього цільового призначення та реалізації важливих проектів підвищує прозорість і сприяє формуванню довіри громади до рішень органів місцевого самоврядування.

- Залучення місцевих жителів допомагає враховувати потреби громади та запобігає конфліктам, які можуть виникнути через незрозуміння або незгоду з управлінськими рішеннями.

8. Залучення інвестицій через створення сприятливого середовища:

- Забезпечення доступу до інформації про вільні земельні ділянки та їх цільове призначення є важливим для інвесторів. Органи місцевого самоврядування можуть створити інвестиційні карти або банки земель, де представлені можливі варіанти для розвитку бізнесу.

- Підтримка малого та середнього бізнесу, а також розвиток агротуризму та зеленої енергетики на землях громади сприяють залученню інвестицій та створенню робочих місць.

9. Екологічне планування та охорона земельних ресурсів:

- Впровадження екологічних стандартів і зон охорони природи дозволяє зберігати екологічну рівновагу та запобігає деградації земель.

- Планування та використання земель з урахуванням екологічних обмежень дозволяє запобігти виснаженню ґрунтів, забрудненню водних об'єктів і зберегти біорізноманіття, що є важливим для сталого розвитку громади.

10. Розвиток партнерства з державними і приватними організаціями:

- Співпраця з державними структурами (наприклад, Держгеокадастром), приватними компаніями та громадськими організаціями дозволяє громадам залучати додаткові ресурси та досвід.

- Участь у спільних проєктах і програмах з управління земельними ресурсами, підтримка наукових досліджень у сфері землеустрою сприяє підвищенню ефективності місцевого самоврядування [36].

Очікувані результати від оптимізації управління земельними відносинами

- Раціональне використання земельних ресурсів: Дозволить уникнути хаотичної забудови, забезпечити збалансований розвиток території, зберегти землі сільськогосподарського призначення та рекреаційні зони.

- Збільшення надходжень до місцевого бюджету: Прозорі земельні аукціони, ефективне оподаткування та конкурентні орендні ставки сприятимуть фінансовій стабільності громад.

- Залучення інвестицій: Забезпечить розвиток економічного потенціалу території, створення робочих місць і підвищення якості життя населення.

- Покращення екологічної ситуації: Дотримання екологічних стандартів у використанні земельних ресурсів допоможе зберегти природні ландшафти та здоров'я населення.

- Підвищення довіри до органів місцевого самоврядування: Прозорість рішень та врахування інтересів громадян зміцнюють довіру до влади та забезпечують громадську підтримку.

Таким чином, оптимізація управління земельними відносинами через цифровізацію, інвентаризацію, залучення інвестицій, екологічне планування

та співпрацю з громадою дозволяє органам місцевого самоврядування ефективно управляти земельними ресурсами та досягати сталого розвитку територій.



## ВИСНОВКИ

У роботі проаналізовано сучасний стан управління земельними відносинами у системі місцевого самоврядування, нормативно-правову основу, яка регулює такі відносини та визначено ряд проблем у цій сфері, що можуть негативно впливати на економічний та соціальний розвиток територій громад. Відтак було запропоновано ряд заходів, які сприяють вдосконаленню системи управління земельними ресурсами на місцевому рівні та оптимізують процес регулювання земельних відносин.

Крім того, здійснено аналіз нормативно-правової бази, що визначає повноваження органів місцевого самоврядування в Україні щодо управління земельними відносинами у системі місцевого самоврядування. У результаті встановлено, що розвитку системи управління земельними відносинами сприяє сукупність законодавчих актів, що спрямовані на комплексне регулювання правових відносин щодо землі як об'єкта управління громади. Проаналізовано правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою і спрямований на регулювання відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами із забезпечення сталого розвитку землекористування. Виділено основні напрями у формуванні нормативно-правової системи управління земельними відносинами на місцевому рівні: визначення повноважень органів місцевого самоврядування щодо регулювання земельних відносин; питання раціонального використання і охорони земель.

Розглянуто земельні ресурси як об'єкт управління в системі місцевого самоврядування та визначено їх особливості. Земельні ресурси територіальних громад можна трактувати, як обмежену територіально сукупність земельних ділянок різної форми власності (комунальна, державна, приватна), різного цільового призначення, розпорядження якими входить до повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин на території сіл, селищ і їх виконавчих органів. Як об'єкт управління

розглянуто землі комунальної власності, які є в розпорядженні органів місцевого самоврядування та складають їх ресурсний потенціал.

Досліджено інструменти управління земельними відносинами у системі місцевого самоврядування, серед яких виділено систему землеустрою, контроль за використанням та охороною земель, а також систему планування використання земель. Зазначені інструменти можна розглядати як засоби управління земельними відносинами за допомогою яких забезпечується виконання рішень органів місцевого самоуправління щодо подальшого використання території громади та які спрямовані на її економічний та соціальний розвиток.

Акцентовано увагу на заходах щодо управління земельними відносинами у системі місцевого самоврядування, просторового планування території громади, та розглянуто їх як інструмент регулювання, планування та іншого використання територій різного ієрархічного рівня. Розкрито питання інституційного забезпечення управління земельними відносинами у системі місцевого самоврядування та просторового планування як системи законодавчого та нормативно-правового супроводу здійснення реформування містобудівної діяльності. Вважаємо, що такі дії мають значення як складова системи управління також у зв'язку з імплементацією європейських стандартів у вітчизняну практику.

## СПИСОК ЛІТЕРАТУРНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Андрейцев В. І. Об'єкти земельних правовідносин за новим Земельним кодексом України : науково-практичні коментарі. Київ : Юрінком Інтер, 2002. С. 44 - 65.
2. Андрійко О.Ф. Державний контроль в Україні: організаційно правові засади. Київ : Наук.думка, 2004. 304 с.
3. Багрій І. Самоврядний контроль за використанням та охороною земель України / І. Багрій // Юрид. журн. – 2010. – №8. – С. 24–26.
4. Баїк О.І. Про систему органів управління земельними ресурсами України. 2021. URL: [http://www.lsej.org.ua/4\\_2021/88.pdf](http://www.lsej.org.ua/4_2021/88.pdf) (дата звернення: 19.09.2023).
5. Бальцій Ю. Проблемні питання визначення системи місцевого самоврядування. Юридичний вісник. 2010. № 3. С. 22–28.
6. Баранцов Б.В., Мартин А.Г. Аналіз концепції децентралізації в управлінні земельними ресурсами. URL: <https://nubip.edu.ua/sites/default/files/u169/%D0%9C%D0%B0%D1%82%D0%B5>
7. Біленчук П. Д., Кравченко В. В., Підмогильний М. В. Місцеве самоврядування в Україні. Київ: Атіка, 2000. 304 с.
8. Боклаг В.А. Державне управління земельними ресурсами в умовах об'єднання територіальних громад. Держава та регіони. Серія : Державне управління. 2017. №2 (58). С. 22–27.
9. Болдирєв С. В. Система місцевого самоврядування в Україні. Проблеми вдосконалення правового регулювання місцевого самоврядування : матеріали наук.-практ. конф., м. Харків, 4 – 5 груд. 2001 р. Харків, 2002. С. 120– 122.
10. Бондарчук Л.В., Урбанович В.А. Взаємодія органів державної влади та органів місцевого самоврядування: правові й функціональні аспекти. Науковий огляд. 2015. № 11 (21). С. 1-9.

11. Гарнага О.М. Еколого-економічні засади формування ринку сільськогосподарських земель : монографія. Рівне : НУВГП, 2006. 142 с.
12. Голосніченко І. П. Значення адміністративного права в умовах демократичних перетворень суспільства / І. П. Голосніченко // Право України. – 1998. – №11. – С. 21–28.
13. Горлачук В.В. Песчанська І.М., Скороходов В.А. Земельний менеджмент : навч. посіб. Київ: Професіонал, 2006. 192 с.
14. Гуревський В. К. Право приватної власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення. Землі сільськогосподарського призначення: Права громадян: наук.-навч. посібник / за ред. Н. І. Титової. Львів: ПАІС, 2005. 368 с.
15. Данилів В. Я. Земельні правовідносини в сільськогосподарських підприємствах : автореф. дис. канд. юрид. наук : 12.00.06. Київ, 2010. 21 с.
16. Дорогунцов С. І., Коценко К. Ф., Хвесик М. А. Екологія: підручник. Київ : КНЕУ, 2005. 373с.
17. Журавський В. С. Державне будівництво та місцеве самоврядування в Україні / В. С. Журавський. – К., 2003. – 246 с.
18. Земельне право : навч. посібник / О. І. Баїк, У. П. Бобко, М. С. Долинська, А. О. Дутко, Н. М. Павлюк ; за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права та інноваційної освіти НУ «Львівська політехніка», 2020. 326 с.
19. Земельний кодекс України : Закон України від 15.10.2001 №2768-III // Відом. Верхов. Ради України. – 2002. – №3. – Ст. 27.
20. Земельні спори: огляд практики Верховного суду за I півріччя 2023 року. URL: <https://unba.org.ua/assets/uploads/publications/%D0%9E%D0%B3%D>
21. Європейська хартія місцевого самоврядування. Офіційний вісник України. 2015. № 24. Ст. 1418. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994\\_036/card6#Public](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_036/card6#Public)

22. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР // Відом. Верхов. Ради України. – 1996. – №30 – Ст. 141.
23. Корнєєв Ю.В., Мацелик М.О. Земельне право : навч. посібник. Київ: Центр учбової літератури, 2009. 240 с.
24. Лазарева О. В. Організація і управління землевпорядним виробництвом : навч. посіб. для студентів галузі знань 19 «Архітектура та будівництво», спеціальність – 193 «Геодезія та землеустрій» / О. В. Лазарева. – Миколаїв : Вид-во ЧНУ ім. Петра Могили, 2018. – 160 с.
25. Ляшенко Д.О. Картографія з основами топографії. Навчальний посібник для студентів педагогічних університетів. - К.: 2006. -109 с
26. Мамонова В. В., Горбатенко О.С. Місцеві фінанси в умовах децентралізації влади: шляхи вдосконалення управління. Теорія та практика державного управління. 2016. Вип. 1. С. 154 –159.
27. Мартин А.Г. Управління земельними ресурсами: пріоритетні завдання на сучасному етапі реформ. Землевпорядний вісник. 2008. №2. С. 30– 36.
28. Мартиненко П. Децентралізації у здійсненні державної влади, як конституційний принцип в Україні / П. Мартиненко // Вісн. Конституц. Суду України. – 2000. – №6. – С. 40–47.
29. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок. Затв. Постановою КМУ № 1531 від 11.10.02.
30. Методичні рекомендації з розробки проекту землеустрою щодо встановлення або зміни меж населеного пункту. Наказ Держкомзему № 165 від 10.07.2008 р.
31. Методичні рекомендації з розробки проекту землеустрою щодо розмежування земель державної та комунальної власності. Наказ Держкомзему №177 від 18.07.2008 р.
32. Мірошниченко А.М. Земельне право України: підручник. 2-ге вид., допов. і перероб. Київ : Алерта; ЦУЛ, 2011. 678 с.

33. Моніторинг процесу децентралізації влади та реформування місцевого самоврядування станом на 10.01.2020 р. URL : <https://decentralization.gov.ua/mainmonitoring>
34. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. Київ : Юрінком Інтер. 2006. 496с.
35. Правове регулювання екологічних, аграрних та земельних відносин в Україні: сучасний стан та напрями вдосконалення : монографія / А. П. Гетьман, М. В. Шульга, А. М. Статівка та ін. ; за ред. А. П. Гетьмана та В. Ю. Уркевича. – Х. : Право, 2012. – 448 с.
36. Про державний контроль за використанням та охороною земель : Закон України від 19.06.2003 №963-IV // Відом. Верхов. Ради України. – 2003. – №39. – Ст. 350.
37. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 №858-IV // Відом. Верхов. Ради України. – 2003. – №36. – Ст. 282.
38. Про Кабінет Міністрів України : Закон України від 27.02.2014 №794-VII // Відом. Верхов. Ради України. – 2014. – №13. – С. 828. – Ст. 222.
39. Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21.05.1997 №280/97-ВР // Відом. Верхов. Ради України. – 1997. – №24. – Ст. 170.
40. Про місцеві державні адміністрації : Закон України від 09.04.1999 №586-XIV // Відом. Верхов. Ради України. – 1999. – №20. – Ст. 190.
41. Про охорону земель : Закон України від 19.06.2003 № 962-IV // Офіц. вісн. України. – 2003. – № 29. – Ст. 1431.
42. Про охорону навколишнього природного середовища : Закон УРСР від 25.06.1991 №1264-XII // Відом. Верхов. Ради України. – 1991. – №41. – Ст. 546.
43. Про центральні органи виконавчої влади : Закон України від 17.03.2011 №3166-VI // Відом. Верхов. Ради України. – 2011. – №38. – С. 1696. – Ст. 385.

44. Сисоєва В.Г. Актуальні питання взаємодії органів місцевого самоврядування та місцевих державних адміністрацій. Наукові записки. Серія «Жультура і соціальні комунікації». 2012. Вип. 3. С. 151-158.

45. Снігур С.П. Сучасний стан та проблеми функціонування місцевого самоврядування в Україні на регіональному рівні. Науковий вісник Академії муніципального управління. Серія «Управління». 2010. Вип. 1. С. 349-356.

46. Соколов В., Хижняк Д. Місцеві державні адміністрації та органи місцевого самоврядування: взаємодія і розмежування повноважень. Наукові записки Інституту політичних і етнонаціональних досліджень ім. І. Ф. Кураса. 2009. Вип. 44. С. 144-150.

47. Таратула Р. Б. Еколого-економічний механізм структуризації процесу землекористування на місцевому рівні. Інвестиції: практика та досвід. 2016. № 23. С. 46–49

48. Третяк А.М. Землеустрій в Україні: теорія, методологія. Херсон : ОЛДПЛЮС, 2013. 650 с.

49. Третяк А.М., Дорош О.С. Управління земельними ресурсами : навч. посібник / за ред. А.М. Третяка. Вінниця : «Нова книга», 2006. 360 с.

50. Третяк А.М., Третяк В.М., Леонець В.О. Склад, структура та зміст «Програми використання і охорони земель та інших природних ресурсів на територіях об'єднаних територіальних громад» на прикладі Деснянської об'єднаної територіальної громади Козелецького району Чернігівської області: монографія. – Херсон : ОЛДІ-ПЛЮС. 2016. 110 с.

51. Ущатовська О. Правові форми планування земель в умовах об'єднання територіальних громад в Україні. Підприємництво, господарство і право. 2018. № 3. С. 68–76.

52. Шаповалова І. О. Органи місцевого самоврядування та місцеві державні адміністрації: взаємодія і проблеми розмежування повноважень / І. О. Шаповалова // Економічний аналіз : зб. наук. пр. – Тернопіль : Екон. думка, 2014. – Т. 17, №3. – С. 76–80.

53. Швайка Л. А. Державне регулювання економіки : навч. посіб. Київ : Знання, 2006. 435 с.
54. Anastasopoulos L. J., Whitford A. B. Machine Learning for Public Administration Research, With Application to Organizational Reputation // Journal of Public Administration Research and Theory. 2019. Т. 29, № 3. С. 491-510.
55. Blandy S., Bright S., Nield S. The Dynamics of Enduring Property Relationships in Land. The Modern Law Review. 2008. Vol. 81, Issue 1. P. 85–113.
56. Hofmann-Wellenhof B., Lichtenegger H., Collins J. Global Positioning System / Theory and Practice. Springer. 2001– 404p.
57. Vanatwerp R. L. Engineering and design: deformation monitoring and control surveying. Engineer manual. U.S Army corps of engineering. EM 1110-1-1004. 1994. 141p.
58. Vinuesa R., Azizpour H., Leite I., Balaam M., Dignum V., Domisch S., Fellander A., Langhans S. D., Tegmark M., Nerini F. F. The role of artificial intelligence in achieving the Sustainable Development Goals // Nature Communications. – 2020. – Т. 11, № 1. – С. 10.