

ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ МІСЬКОГО
ГОСПОДАРСТВА ІМЕНІ О. М. БЕКЕТОВА

НАВЧАЛЬНО-НАУКОВИЙ ІНСТИТУТ ЕКОНОМІКИ І МЕНЕДЖМЕНТУ

КАФЕДРА МЕНЕДЖМЕНТУ І ПУБЛІЧНОГО АДМІНІСТРУВАННЯ

Пояснювальна записка
до кваліфікаційної роботи
другого (магістерського) рівня вищої освіти
на тему
**«УДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМІВ ПУБЛІЧНОГО
УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ В УМОВАХ
СТАНОВЛЕННЯ ТА РОЗВИТКУ
ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД»**

Виконав: здобувач вищої освіти
2 курсу групи М ПУіА 2024-1з
спеціальності 281 «Публічне
управління та адміністрування»
освітньо-професійної програми
«Публічне управління розвитком
громад та територій»

Андрій РУБІНС
(ім'я та прізвище)

Керівник Світлана ГАЙДУЧЕНКО
(ім'я та прізвище)

Рецензент Сергій КИРІЙ
(ім'я та прізвище)

Рецензент Тетяна БЄЛЬСЬКА
(ім'я та прізвище)

Харків – 2026 року

ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ МІСЬКОГО
ГОСПОДАРСТВА ІМЕНІ О. М. БЕКЕТОВА

Навчально-науковий інститут економіки і менеджменту
Кафедра менеджменту і публічного адміністрування
Рівень вищої освіти другий (магістерський)
Спеціальність 281 «Публічне управління та адміністрування»
Освітньо-професійна програма «Публічне управління розвитком громад та територій»

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри
проф. Марина НОВІКОВА

«02» березня 2026 року

З А В Д А Н Н Я
НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ ЗДОБУВАЧА ВИЩОЇ ОСВІТИ

Рубінса Андрія Анатолійовича

(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема роботи «Удосконалення механізмів публічного управління земельними ресурсами в умовах становлення та розвитку територіальних громад»
2. Керівник роботи Гайдученко Світлана Олександрівна д. наук з держ. упр., професор
затверджені наказом від 02.03.2026 р. № 199-03.
Строк подання здобувачем роботи 31.05.2026 р.
3. Вихідні дані до роботи чинне законодавство, матеріали переддипломної практики, періодична спеціальна література, інші джерела.
4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки: Розділ 1. Теоретичні засади публічного управління земельними ресурсами в контексті формування та розвитку територіальних громад. Розділ 2. Аналіз сучасного стану публічного управління земельними ресурсами в системі територіального розвитку громад України. Розділ 3. Удосконалення механізмів публічного управління земельними ресурсами в системі територіального розвитку.
5. Перелік графічного матеріалу: 1. Титульний лист. 2. Актуальність теми; мета, об'єкт, предмет, наукова новизна. 3. Завдання, зумовлені досягненням

мети роботи. 4. Основні складові публічного управління земельними ресурсами. 5. Механізм публічного управління земельними ресурсами. 6. Суб'єкти публічного управління земельними ресурсами. 7. Земельна площа України за даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, %. 8. Функціональні повноваження у сфері земельних відносин. 9. Проблемні аспекти публічного управління земельними ресурсами в процесі передачі повноважень територіальним громадам. 10. Зарубіжний досвід публічного управління земельними ресурсами. 11. Потенціал розвитку системи земельних відносин в Україні. 12. Практичні рекомендації щодо вдосконалення системи публічного управління земельними ресурсами в умовах розвитку територіальних громад. 14 – 14. Висновки дослідження відповідно до завдань.

6. Дата видачі завдання 02 березня 2026 р.

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів кваліфікаційної роботи	Строк виконання етапів роботи	Примітки
1.	Дослідження основних літературних джерел за темою кваліфікаційної роботи	02.03.2026-16.03.2026	виконано
2.	Розділ 1. Теоретичні засади публічного управління земельними ресурсами в контексті формування та розвитку територіальних громад	02.03.2026-26.03.2026	виконано
3.	Розділ 2. Аналіз сучасного стану публічного управління земельними ресурсами в системі територіального розвитку громад України	27.03.2026-20.04.2026	виконано
4.	Розділ 3. Удосконалення механізмів публічного управління земельними ресурсами в системі територіального розвитку	21.04.2026-10.05.2026	виконано
5.	Висновки	11.05.2026-14.05.2026	виконано
6.	Оформлення графічного матеріалу	15.05.2026-19.05.2026	виконано
7.	Оформлення пояснювальної записки	20.05.2026-31.05.2026	виконано
8.	Попередній захист	11.06.2026	виконано
9.	Захист	19.06.2026	

Здобувач вищої освіти

_____ (підпис)

Андрій РУБІНС

_____ (прізвище та ініціали)

Керівник роботи

_____ (підпис)

Світлана ГАЙДУЧЕНКО

_____ (прізвище та ініціали)

ЗМІСТ

ВСТУП.....	6
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ В КОНТЕКСТІ ФОРМУВАННЯ ТА РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД.....	10
1.1. Еволюція наукових уявлень про землю як об'єкт управління та земельні ресурси.....	10
1.2. Організаційно-функціональні механізми публічного управління у сфері земельних ресурсів.....	18
1.3. Законодавчі засади реалізації публічного управління у сфері земельних ресурсів в Україні.....	28
Висновки до розділу 1.....	36
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ В СИСТЕМІ ТЕРИТОРІАЛЬНОГО РОЗВИТКУ ГРОМАД УКРАЇНИ.....	39
2.1. Основні періоди реформування земельної сфери в Україні.....	39
2.2. Роль територіальних громад у системі управління земельними ресурсами в Україні.....	48
2.3. Проблемні аспекти публічного управління земельними ресурсами в процесі передачі повноважень територіальним громадам.....	56
Висновки до розділу 2.....	64
РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМІВ ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ В СИСТЕМІ ТЕРИТОРІАЛЬНОГО РОЗВИТКУ.....	67
3.1. Європейські підходи як чинник удосконалення публічного управління земельною сферою в Україні.....	67
3.2. Виклики та потенціал розвитку системи земельних відносин в Україні...	75
3.3. Практичні рекомендації щодо вдосконалення системи публічного	

управління земельними ресурсами в умовах розвитку територіальних громад.....	84
Висновки до розділу 3.....	92
ВИСНОВКИ.....	96
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	100

ВСТУП

Публічне управління у сфері земельних відносин виступає ключовим інструментом забезпечення ефективного впровадження суспільно-політичних та економічних реформ в Україні. Воно впливає не лише на формування соціальної структури та розвиток культурних цінностей, але й створює необхідні умови для раціонального використання природних ресурсів та охорони навколишнього середовища з урахуванням інтересів майбутніх поколінь. Сучасна практика показує, що в Україні досі відсутній комплексний підхід до реформування земельних відносин у рамках децентралізованої системи публічного управління, який би враховував не лише економічну доцільність, а й потреби та пріоритети територіальних громад. Існуюча нормативно-правова база характеризується певною фрагментарністю та дисбалансом, а недосконалість процедур регулювання земельних відносин разом із відсутністю стратегічного планування призводять до загострення соціальної напруженості та поглиблення проблем, пов'язаних із сталим використанням природних ресурсів.

Основні напрямки земельної реформи в Україні передбачають підвищення ефективності використання земельних ресурсів через розвиток ринкових відносин та забезпечення балансу між економічними інтересами і публічним благом. Особливу увагу приділено зміцненню ролі територіальних громад у процесах управління земельними відносинами, що дозволяє враховувати локальні потреби та забезпечувати більш прозоре і справедливе використання земель. Водночас важливим є сприяння сталому розвитку шляхом запровадження екологічно орієнтованих стандартів землекористування, які гарантують збереження природних ресурсів для майбутніх поколінь.

Досягнення цих цілей вимагає створення сучасної системи публічного управління, здатної реагувати на поточні соціально-економічні виклики, включно з комплексом законодавчих, соціально-економічних, техніко-

технологічних та організаційних заходів, спрямованих на трансформацію земельних відносин. Такий підхід забезпечує не лише ефективне функціонування земельного ринку, а й сприяє зміцненню соціальної стабільності, підвищенню ролі місцевого самоврядування та інтеграції принципів сталого розвитку в управлінську практику. В результаті реалізація цих завдань створює передумови для побудови більш прозорої, збалансованої та ефективної системи публічного управління земельними ресурсами, що відповідає сучасним потребам українського суспільства і враховує глобальні виклики та тенденції розвитку територіальних громад.

Питання публічного управління у сфері земельних відносин досліджували низка вітчизняних науковців, серед яких слід виділити Л. Альошкіну, В. Андріяша, Ю. Бакая, І. Баланюка, О. Бандурку, В. Баштанника, А. Богданова, Т. Іванюк, С. Волошина, Н. Орлову та інших. Їхні праці висвітлюють різні аспекти управління земельними ресурсами, включно з нормативно-правовим регулюванням, організаційними механізмами та впливом на розвиток територіальних громад.

Разом з тим, залишаються недостатньо дослідженими практичні аспекти вдосконалення системи публічного управління земельними відносинами в умовах розвитку територіальних громад. Усе вище зазначене підтверджує актуальність теми кваліфікаційної роботи.

Метою дослідження є узагальнення теоретичних засад і надання практичних рекомендацій щодо удосконалення механізмів публічного управління земельними ресурсами в умовах становлення та розвитку територіальних громад.

Досягнення поставленої мети передбачає розв'язання таких завдань:

- узагальнити теоретичні засади публічного управління земельними ресурсами в контексті формування та розвитку територіальних громад;
- вивчити законодавчі засади реалізації публічного управління у сфері земельних ресурсів в Україні;

- проаналізувати сучасний стан публічного управління земельними ресурсами в системі територіального розвитку громад України;
- визначити проблемні аспекти публічного управління земельними ресурсами в процесі передачі повноважень територіальним громадам;
- розробити пропозиції щодо удосконалення механізмів публічного управління земельними ресурсами в системі територіального розвитку.

Об'єктом дослідження є система публічного управління України.

Предмет дослідження – удосконалення механізмів публічного управління земельними ресурсами в умовах становлення та розвитку територіальних громад.

Методи дослідження. Відповідно до мети та поставлених завдань у дослідженні застосовано як загальнонаукові, так і спеціальні методи та підходи, зокрема: системний підхід, методи аналізу та синтезу, індукція й дедукція, порівняння, аналогія, абстрагування, узагальнення, моделювання, метод експертних оцінок. Системний підхід та діалектичний аналіз дозволили всебічно дослідити еволюцію наукових уявлень про землю як об'єкт управління та земельні ресурси. Методи індукції, порівняння, аналогії й абстрагування сприяли визначенню предмета дослідження та розкриттю сутності відповідних понять і категорій у предметній сфері. За допомогою методів аналізу та синтезу здійснено відбір наукової інформації за темою дослідження та визначено сучасний стан публічного управління земельними ресурсами в системі територіального розвитку громад України. Метод узагальнення сприяв вивченню європейських підходів як чинника удосконалення публічного управління земельною сферою в Україні. Визначенню аспектів удосконалення механізмів публічного управління земельними ресурсами в системі територіального розвитку сприяв метод моделювання та прогнозування.

Теоретичною базою кваліфікаційного дослідження є фундаментальні положення теорії публічного управління, дослідження вітчизняних і зарубіжних учених, а емпіричною – нормативно-правові акти України, дані

соціологічних опитувань, матеріали науково-практичних конференцій, публікації наукових видань, статистичні матеріали.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в удосконаленні механізмів публічного управління земельними ресурсами шляхом інтеграції теоретичних підходів і практичних інструментів управління, що враховують особливості становлення та розвитку територіальних громад, а також забезпечують підвищення ефективності використання земель і підтримку сталого розвитку на місцевому рівні.

Практичне значення одержаних результатів полягає в можливості їх використання органами публічного управління та місцевого самоврядування для підвищення ефективності управління земельними ресурсами, оптимізації процедур землекористування, забезпечення збалансованого розвитку територіальних громад та впровадження заходів сталого використання земель на регіональному та місцевому рівнях.

Результати кваліфікаційної роботи апробовані під час XIX Всеукраїнської науково-технічної конференції здобувачів вищої освіти (91-а студентська науково-технічна конференція ХНУМГ ім. О.М. Бекетова) «Сталий розвиток міст: поствоєнний період», ХНУМГ імені О. М. Бекетова м. Харків 28 - 29 квітня 2026 р. Доповідь була представлена на тему «Удосконалення механізмів публічного управління земельними ресурсами в умовах становлення та розвитку територіальних громад».

РОЗДІЛ 1
ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ
ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ В КОНТЕКСТІ ФОРМУВАННЯ ТА
РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

1.1. Еволюція наукових уявлень про землю як об'єкт управління та земельні ресурси

Земля є базовим об'єктом суспільних відносин в Україні та важливою складовою національного багатства народу. Вона визначає характер і розвиток економіко-політичних, соціально-демографічних, екологічних і культурно-психологічних процесів у суспільстві. Через земельні відносини реалізуються інтереси держави, територіальних громад і громадян, що зумовлює їх ключову роль у системі суспільних взаємозв'язків.

Існування людини з найдавніших часів нерозривно пов'язане із землею. Земельні (сільськогосподарські) ресурси являють собою поєднання ґрунтових властивостей, рельєфу та кліматичних умов, які забезпечують можливість ведення сільського господарства й використання природної рослинності. Вони належать до найважливіших і найбільш поширених природних ресурсів.

Чинний Земельний кодекс України [15] не містить нормативного визначення поняття «земля» як окремої правової категорії. У зв'язку з цим у теорії земельного, екологічного та аграрного права воно тлумачиться через сукупність ознак, що відображають складну правову природу землі. Відповідно до Закону України «Про охорону земель» від 19.06.2003 р. № 962-IV, земля визначається як поверхня суші з ґрунтовим покривом, родовищами корисних копалин та іншими природними компонентами, що функціонують як єдина природна система [52].

Згідно з ч. 1 ст. 13 Конституції України, земля та інші природні ресурси є об'єктами права власності Українського народу, а реалізація цього права

здійснюється органами державної влади та місцевого самоврядування в межах їхніх повноважень [21]. Водночас Земельний кодекс України 2001 р. [15] не розвиває конституційні положення щодо суверенного права власності народу на землю, закріплюючи модель поділу земель між державою, громадами, фізичними та юридичними особами без належних механізмів реалізації народного права власності.

У правовому значенні земля є частиною земної поверхні з родючим ґрунтовим шаром у межах державного кордону, що використовується в господарській діяльності для створення вартості. Раціональне поєднання приватної та суспільної форм власності сприяє збереженню родючості ґрунтів і забезпечує економічний розвиток в інтересах усього суспільства [34].

Земля є складовою природного середовища та інтегрованим комплексом, у межах якого відбувається постійний обмін речовинами і енергією. Як земельні ресурси, вона водночас виступає економічною категорією, що може залучатися до виробничої діяльності в різних галузях економіки.

Серед основних характеристик землі вирізняють обмеженість її простору та сталість географічного розташування. У цьому зв'язку використовується поняття «земельна ділянка», яке відповідно до ч. 1 ст. 79 Земельного кодексу України визначається як частина земної поверхні з установленими межами, місцем розташування та визначеними правами [15]. У правовому розумінні земельна ділянка є юридично оформленою просторовою основою для здійснення господарської діяльності та задоволення матеріальних, соціальних і екологічних потреб людини [2].

Земельна ділянка визначається як частина земної поверхні, що розташована над надрами, є нерухомою та має чітко встановлені розміри, межі й функціональне призначення. Її правовий режим закріплюється нормами законодавства, адміністративними актами або договорами та передбачає систему прав і обов'язків для фізичних, юридичних осіб та інших

учасників земельних правовідносин [34]. Тривалий час у законодавстві існувала неузгодженість між розумінням земельної ділянки як виду основних засобів і поняттям «об'єкт основних засобів», оскільки вона не відповідала класичним ознакам таких об'єктів. Після внесення змін до п. 4 П(С)БО 7 земельні ділянки були офіційно віднесені до основних засобів, адже до їх складу включаються всі активи або їх частини, що відповідають установленим критеріям і перебувають під контролем підприємства [60].

Земельна ділянка – це просторово визначена частину земної поверхні з певною площею, місцем розташування, конкретними межами, яка має певний якісний стан, закріплений правовий статус і є основою природного ландшафту. Узагальнюючи наведені підходи, можна стверджувати, що земля виступає ключовим територіально-просторовим елементом довкілля, створює особливі умови формування й використання природних ресурсів та лежить в основі виробництва матеріальних благ і забезпечення життєдіяльності людини й інших живих організмів.

Поняття земельних відносин є багатограним і не має єдиного універсального трактування. У наукових дослідженнях їх розглядають як складову економічних відносин, пов'язаних із власністю на землю та використанням ресурсів, як правові відносини щодо володіння, користування і відповідальності за землю, як об'єкт публічного управління та як елемент екологічної політики. В основі земельних відносин лежить саме категорія власності на землю, що визначає їх економічну природу та змінюваність залежно від форм власності [10].

У земельному праві переважає підхід, за яким земельні відносини охоплюють процеси використання, охорони та відтворення земельних ресурсів. Сучасні науковці зазначають, що такі правовідносини виникають щодо землі як особливого об'єкта регулювання, поєднують елементи публічного і приватного права та спрямовані на забезпечення раціонального й ефективного землекористування [59]. Офіційне визначення закріплене у ст. 2 Земельного кодексу України, де земельні відносини трактуються як

суспільні зв'язки щодо володіння, користування та розпорядження землею, а їх суб'єктами є громадяни, юридичні особи й органи влади, тоді як об'єктами – землі, земельні ділянки та права на них, у тому числі земельні частки (паї) [15].

Чинне законодавче визначення земельних відносин є звуженим і недостатньо точним, оскільки фактично зводить їх лише до відносин власності на землю [3]. Подібну позицію поділяють й інші науковці, які, аналізуючи ст. 2 Земельного кодексу України, вказують на обмеження змісту земельних відносин лише майновим аспектом. При цьому поза межами правового регулювання залишаються такі важливі напрями, як охорона та відтворення земель, управління земельними ресурсами, а також відповідальність за порушення земельного законодавства [31].

Соціальна та природна цінність землі зумовлює активну роль держави в їх регулюванні через контроль, управління, забезпечення законності та застосування примусових заходів у разі порушень. У науковій літературі відсутнє єдине універсальне визначення земельних відносин, адже їх досліджують у площині права власності, соціально-економічних процесів, землеустрою, землекористування та управління земельним фондом.

Спостерігається певна еволюція наукових підходів до розуміння земельних відносин: від сприйняття землі виключно як об'єкта нерухомості до усвідомлення її багатофункціональної ролі – як засобу виробництва, просторової основи розселення, елемента інфраструктури та природного ресурсу, що потребує охорони [24]. Земельні відносини є базою формування трудових, управлінських і майнових зв'язків у межах господарських структур, а ефективне управління землею передбачає системне планування, моніторинг і контроль на всіх рівнях.

Деякі науковці розглядають земельні відносини як систему суспільних зв'язків щодо володіння, користування, розпорядження та управління землею на різних рівнях – від державного до внутрішньогосподарського, де земля виступає як об'єкт господарювання і засіб виробництва [64].

Земельні відносини слід розглядати одночасно як суспільні, майнові, управлінські, охоронні та рентні. Земельні відносини є особливою формою майнових відносин, пов'язаних із володінням, користуванням, розпорядженням, поділом і перерозподілом земель, а також із забезпеченням їх раціонального використання [9]. Рівень розвитку земельних відносин безпосередньо впливає на продуктивні сили: за сприятливих умов вони стимулюють економічне зростання, тоді як за неефективного регулювання можуть його стримувати.

У науковій літературі земельні відносини розглядаються як система суспільних зв'язків, що формуються у процесі володіння, користування, розпорядження та управління земельними ресурсами на державному, господарському й внутрішньогосподарському рівнях. У межах цих відносин земля виступає водночас об'єктом господарської діяльності та ключовим засобом виробництва, насамперед у сільському господарстві. Земельні відносини є формою суспільних зв'язків між людьми, які виникають у процесі володіння та користування землею і є складовою виробничих відносин, притаманних кожному історичному етапу розвитку суспільства. Земельні правовідносини регулюються нормами земельного права та зумовлені специфічним статусом землі як природного ресурсу, територіальної основи й засобу аграрного виробництва. Деякі науковці акцентують увагу на біосферній сутності землі, підкреслюючи, що земельні відносини виникають щодо об'єкта, який забезпечує існування людини та природних екосистем.

Фахівці виділяють ключові елементи земельних відносин – володіння, користування, розпорядження та управління землею, доповнюючи їх охороною земельних ресурсів на різних рівнях. Регулювання земельних відносин здійснюється державою та ґрунтуються на праві власності на землю.

Земельні відносини належать до публічної і приватної сфер та поєднують цивільно-правові і адміністративно-правові методи їх

регулювання. Отже, земельні відносини є самостійною юридичною категорією, що поєднує владні та майнові аспекти й слугує основою соціально-економічних процесів. Їх розглядають як складову виробничих зв'язків, від ефективності яких залежить розвиток продуктивних сил. Земельні відносини є однією з найскладніших сфер економічної трансформації України через зіткнення загальнодержавних, місцевих і приватних інтересів.

Узагальнюючи наведені підходи, можна дійти висновку, що земельні відносини являють собою комплекс суспільних, правових, майнових, виробничих та управлінських зв'язків, пов'язаних із реалізацією прав власності на землю, її використанням, розпорядженням і управлінням на різних рівнях організації суспільства. Аналіз земельно-правових норм свідчить, що поряд із відносинами власності існують також відносини у сфері управління земельним фондом та раціонального використання й охорони земельних ресурсів.

Деякі фахівці аналізують земельні відносини з позиції історичної еволюції економічних формацій [10]. У межах такого підходу вони виокремлюють кілька основних етапів їх розвитку. Первіснообщинні земельні відносини ґрунтувалися на колективному володінні землею та рівному доступі членів общини до результатів спільної праці. Рабовласницька система характеризувалася повним контролем рабовласника над землею і працею рабів. За феодалізму домінувала велика земельна власність, що визначала соціальну ієрархію та порядок розподілу продукту. Капіталістичні земельні відносини базувалися на приватній власності на землю й використанні найманої праці, тоді як соціалістична модель передбачала колективну власність на землю та зрівняльний розподіл результатів виробництва.

Аналіз еволюції кожного суспільного устрою дає змогу глибше зрозуміти процес формування земельних відносин і виявити чинники, які впливали на їх розвиток. Вагому роль у цьому процесі відіграє земельна

політика держави, що реалізується через систему нормативно-правових актів і відображає пріоритети влади та домінуючі суспільні інтереси в конкретний історичний період.

Земельні відносини за своїм змістом поєднують економічні, правові, адміністративні та екологічні аспекти. Вони є фундаментальною складовою економічної системи держави та відображають рівень її соціально-економічного й політико-правового розвитку. Їх еволюція зумовлена змінами форм власності та господарювання, розвитком механізмів правового захисту суб'єктів земельних відносин, а також удосконаленням інструментів економічного регулювання і публічного контролю.

Земля та земельні відносини є важливими об'єктами наукових досліджень, оскільки вони поєднують у собі природні, економічні, правові, соціальні та екологічні аспекти розвитку суспільства. У різні історичні періоди наукові підходи до їх вивчення змінювалися відповідно до рівня розвитку виробничих сил і суспільних відносин.

Отже, у наукових дослідженнях земля розглядається як: природний ресурс (грунти, ландшафти, екосистеми); просторова основа господарської діяльності; економічний фактор виробництва; об'єкт власності та правового регулювання. Таке багатогранне трактування зумовило міждисциплінарний характер досліджень землі.

В економічних дослідженнях земельні відносини аналізуються як система взаємин між суб'єктами щодо володіння, користування та розпорядження землею. Значну увагу приділяють: формам власності на землю; земельній ренті та ціні землі; ефективності землекористування; ролі землі в аграрному та регіональному розвитку. Класичні й сучасні економічні теорії розглядають земельні відносини як важливий чинник формування доходів і соціально-економічної стабільності.

У правовій науці земельні відносини є предметом земельного та екологічного права. Досліджуються: правові режими земель; державне регулювання земельних відносин; права та обов'язки власників і

користувачів землі; механізми захисту земельних прав. Наукові розробки в цій сфері спрямовані на вдосконалення земельного законодавства та забезпечення раціонального використання земель. Сучасні дослідження дедалі більше уваги приділяють соціальним і екологічним аспектам земельних відносин. Земля розглядається як основа життєдіяльності населення та ключовий елемент екологічної безпеки. Аналізуються проблеми деградації ґрунтів, землекористування громад, сталого розвитку територій.

Наукове вивчення землі та земельних відносин має важливе практичне значення, оскільки воно формує теоретичну основу для: розробки державної земельної політики; удосконалення системи управління земельними ресурсами; забезпечення балансу між економічними інтересами та охороною довкілля.

Таким чином, еволюція наукових уявлень про землю як об'єкт управління починалася з її сприйняття як природного дару та основи сільськогосподарського виробництва. У давніх і середньовічних суспільствах земля ототожнювалася з джерелом влади й багатства, а управління нею зводилося переважно до розподілу угідь і встановлення форм власності. З розвитком класичної економічної науки земля була осмислена як один із ключових факторів виробництва поряд із працею та капіталом, що сприяло формуванню наукових підходів до земельної ренти, оцінки землі та ефективності її використання. У цей період земля стала об'єктом економічного й правового регулювання. У XX–XXI століттях наукові уявлення про землю суттєво розширилися та ускладнилися. Земля почала розглядатися як складна природно-економічна й соціально-екологічна система, що потребує комплексного управління. Сучасні підходи ґрунтуються на концепції сталого розвитку, яка передбачає поєднання економічної доцільності, соціальної справедливості та екологічної безпеки. Земельні ресурси нині вважаються обмеженим і вразливим благом, тому управління ними орієнтоване на збереження родючості ґрунтів, раціональне

землекористування, просторове планування та застосування сучасних інформаційних технологій.

1.2. Організаційно-функціональні механізми публічного управління у сфері земельних ресурсів

На сучасному етапі розвитку не лише України, а й світової спільноти загалом, рівень національної безпеки значною мірою зумовлюється специфікою публічного управління у сфері земельних відносин. Поглиблення глобалізаційних процесів, трансформація ринкових зв'язків та прагнення до формування ефективної соціально-економічної моделі національної економіки актуалізують потребу в комплексному аналізі проблем формування й реалізації публічного управління земельними ресурсами. Однією з ключових проблем сучасних земельних відносин залишається відсутність цілісної та ефективної концепції публічного управління, здатної мінімізувати загрози у процесі господарської діяльності, забезпечити раціональне використання наявного потенціалу та підтримувати належний рівень національної безпеки України.

Засади земельної політики закладаються у програмних документах органів державної влади та надалі конкретизуються у нормах нормативно-правових актів, що містять як матеріальні, так і процесуальні положення, а також у регламентах діяльності уповноважених суб'єктів управління у сфері земельних відносин. Визначальною передумовою результативної земельної політики є наявність чіткої, узгодженої системи правил, інституцій і механізмів її реалізації. В умовах поступової інтеграції України до правового простору Європейського Союзу така вимога набуває особливої ваги, оскільки положення Угоди про асоціацію з ЄС слугують ключовим орієнтиром трансформації національної земельної політики [40]. Земельні відносини розглядаються як впорядкована система взаємодії органів державної влади, місцевого самоврядування, установ, організацій і громадян, спрямована на

реалізацію прав та інтересів у сфері володіння, користування й розпорядження земельними ресурсами через застосування економічних, соціальних, екологічних, управлінських і правових механізмів [8].

Згідно з логікою дослідження, публічна (державна) політика формується та реалізується в процесі управлінської діяльності органів публічної влади у сфері земельних відносин. Публічна політика визначається як цілеспрямована діяльність суб'єктів публічного управління, орієнтована на розв'язання суспільно значущих проблем і забезпечення публічних інтересів.

У межах публічного управління державне та громадське управління розглядаються як взаємопов'язані й взаємодоповнювальні складові, що взаємодіють з метою узгодження управлінського впливу та підвищення його результативності. Провідна роль у цій системі належить державному управлінню, яке здійснює регулятивний вплив на всі сфери суспільного життя. Водночас у процесі демократичних перетворень зростає значення інститутів громадянського суспільства, що дедалі активніше залучаються не лише до вирішення громадських, а й державних справ [35]. Публічне управління розглядається як специфічний тип управлінської діяльності органів публічної влади та громадських інституцій, спрямований на реалізацію публічної політики й досягнення суспільно значущих цілей у системі соціальних відносин.

Підвищення ефективності публічного управління та розпорядження земельними ресурсами є стратегічним орієнтиром державної політики у сфері земельних відносин, що має забезпечити сталий соціально-економічний розвиток. За сучасних умов таке управління передбачає створення сприятливого середовища для раціонального використання земель, захист майнових інтересів держави, впорядкування механізмів розмежування державної й муніципальної власності, а також формування передумов для реалізації земельної реформи, зокрема щодо розмежування державної власності на земельні ділянки [26].

Публічне управління у сфері земельних відносин є формою управлінської діяльності суб'єктів публічної адміністрації – органів виконавчої влади, місцевого самоврядування та інших уповноважених структур. Вони реалізують адміністративно-управлінські й публічно-сервісні функції, спрямовані на втілення державної політики у сфері захисту прав власників і користувачів землі, здійснення контролю, організацію діяльності відповідних органів та забезпечення раціонального використання, відтворення й охорони земель. Таке управління ґрунтується на принципах взаємодії, розподілу відповідальності, саморегуляції, децентралізації та дискретності управлінських дій, що сприяє ефективному наданню публічних послуг [6].

Управління земельними ресурсами науковці розглядають як динамічний і комплексний процес, що охоплює вдосконалення земельних відносин, систем землекористування та землеволодіння, організацію землеустрою територій і господарств [72].

Публічне управління у сфері земельних відносин фахівці розглядають як системну, цілеспрямовану, планову, координуючу та контрольну діяльність, що охоплює формування й реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, акцентуючи увагу на стратегічному плануванні та впровадженні реформ [8]. Отже, публічне управління земельними відносинами є цілеспрямованою діяльністю держави як провідного суб'єкта управління, спрямованою на розвиток земельних відносин, досягнення визначених цілей і реалізацію державних функцій, закріплених Конституцією України та іншими нормативно-правовими актами, шляхом формування й реалізації земельної політики та ефективної роботи органів публічної влади.

Основу публічного управління земельними відносинами становлять формальні й неформальні інститути, зокрема: інститут права власності на землю; інститут землекористування; інститут обліку земель; інститут платності землекористування; інститут державного контролю; інститут планування землекористування; інститут муніципалітету (неформальний);

інститут використання земель у сільському господарстві.

Інститут права власності на землю. Право власності на землю в земельному законодавстві визначається як право володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою. В Україні земля перебуває у приватній, комунальній і державній власності, а законодавство регламентує особливості володіння землею громадянами, юридичними особами, територіальними громадами, державою, іноземними державами, а також спільної і спільної сумісної власності.

Інститут права землекористування. Право землекористування є похідним від права власності та функціонує як окремий інститут. Воно охоплює процес використання землі з урахуванням об'єктивних умов і законодавчих обмежень та визначається як право постійного або строкового користування земельною ділянкою.

Інститут обліку земель. Облік земель здійснюється за кількісними й якісними показниками відповідно до Земельного кодексу України та Закону України «Про Державний земельний кадастр». Він є складовою кадастру та основним джерелом інформації про земельні ділянки, землевласників і землекористувачів.

Інститут платності землекористування. Використання землі в Україні є платним, а об'єктом плати виступає земельна ділянка. Плата справляється у формі земельного податку або орендної плати й належить до місцевих податків.

Інститут державного контролю. Державний контроль спрямований на нагляд за дотриманням вимог земельного законодавства. У разі порушень застосовуються санкції та заходи з відшкодування шкоди. Його роль особливо зростає в умовах економічних трансформацій.

Інститут планування землекористування. Планування землекористування передбачає розробку стратегічних рішень щодо запобігання деградації земель, оптимізації структури угідь і підвищення їх продуктивності.

Інститут використання земель для сільського господарства. Землі сільськогосподарського призначення мають стратегічне значення для продовольчої безпеки України та є основним засобом виробництва в аграрному секторі.

Інститут муніципалітету. Муніципалітет охоплює територіальну одиницю та систему місцевого самоврядування. В умовах децентралізації він набуває особливої ролі у формуванні інституційного середовища земельних відносин. На рівні територіальних громад ключовим є інститут землекористування, оскільки землекористувач безпосередньо здійснює господарську діяльність і перебуває під впливом усіх регуляторних інститутів. Децентралізація посилила роль місцевого самоврядування й інституту комунікації, що забезпечує взаємодію між державою, громадами та землекористувачами.

Науковці пропонують класифікацію земельних правовідносин як об'єкта публічного управління за такими основними групами. По-перше, публічно-сервісні земельні правовідносини, які пов'язані з наданням публічних послуг у сфері набуття прав на землю та її подальшого використання. До них належать реєстраційні, дозвільні та інформаційні процедури, що забезпечують доступ суб'єктів до земельних ресурсів. По-друге, управлінські земельні правовідносини, які виникають у процесі реалізації повноважень органами державної влади та місцевого самоврядування щодо планування, регулювання й розпорядження землями державної та комунальної власності, а також формування земельної політики. По-третє, контрольно-наглядові (охоронні) правовідносини, що пов'язані зі здійсненням державного контролю за використанням і охороною земель, дотриманням екологічних вимог і правил раціонального землекористування. По-четверте, юрисдикційні правовідносини, які охоплюють вирішення земельних спорів, застосування заходів адміністративного чи судового впливу та поновлення порушених прав у сфері землеволодіння і землекористування. Зазначена класифікація комплексно відображає основні

функції держави у публічному управлінні земельними відносинами – від сервісної до контрольної та захисної [11].

Завдання публічного управління земельними відносинами тісно пов'язані з функціями земельного кадастру та зосереджені у трьох ключових напрямках. Правовий аспект передбачає визначення і розмежування прав власності, реєстрацію прав та правочинів із землею, а також забезпечення стабільності землекористування і просторової, економічної та екологічної стійкості. Управлінський аспект спрямований на формування інструментів планування, обліку, контролю та моніторингу використання земель, де кадастрові дані виступають основою управлінських рішень. Інформаційний аспект полягає у забезпеченні відкритого доступу до кадастрової інформації для органів влади, бізнесу та громадян, що підвищує прозорість і правову визначеність [58]. Публічне управління у сфері земельних відносин охоплює соціальні, економічні, правові та екологічні аспекти, що зумовлює комплексний характер регулювання землекористування. Земля має особливий статус як природний ресурс і водночас як засіб та просторову основу виробництва, насамперед у сільському господарстві. Отже, публічне управління земельними відносинами можна визначити як систему цілей, завдань, пріоритетів і програм, що розробляються та реалізуються органами публічної влади у взаємодії з інститутами громадянського суспільства. Його метою є створення оптимальних умов для розвитку ринку земельних ресурсів з урахуванням суспільних потреб, державних інтересів і забезпечення продовольчої безпеки.

До основних завдань публічного управління земельними відносинами в Україні належать: дотримання нормативно-правових вимог у земельній сфері; підвищення прозорості формування та реалізації державної земельної політики; забезпечення рівних умов доступу до аграрних земель державної власності; гарантування прав власності на землю; реалізація заходів із землеустрою; встановлення обґрунтованих обмежень у використанні земельних ресурсів. На рис. 1.1 представлена Концептуальна модель

публічного управління земельними відносинами (рис. 1.1), у межах якої об'єкт управління визначається компетенцією відповідного органу та характером регуляторних функцій. До об'єктів земельних правовідносин належать не лише земельні ділянки, а й тісно пов'язані з ними об'єкти – будівлі, споруди, багаторічні насадження, ліси та водні об'єкти. Особливістю зазначених об'єктів є неможливість їх фізичного переміщення без порушення цілісності, функціонального призначення чи експлуатаційних властивостей, у зв'язку з чим вони, як правило, перебувають у нерозривному користуванні із відповідними земельними ділянками, а їх відокремлення допускається лише у випадках, прямо передбачених законодавством.



Рис. 1.1. Концептуальна модель публічного управління земельними відносинами

Суб'єкти публічного управління земельними ресурсами представлені у табл.1.1. Система публічного управління земельними відносинами формується на основі сукупності соціально-економічних, політичних і адміністративно-правових підходів та інструментів, які орієнтовані на раціональне використання земельних ресурсів в інтересах суспільства й водночас на створення привабливого середовища для інвестиційної діяльності [66].

Таблиця 1.1

Суб'єкти управління земельними ресурсами України

Тип	Орган	Основні повноваження у сфері земельних ресурсів
Загальна компетенція	Верховна Рада України (ВРУ)	Законодавче регулювання земельних відносин, прийняття законів, затвердження національних програм використання та охорони земель тощо
	Кабінет Міністрів України (КМУ)	Реалізація державної політики в галузі земельних ресурсів, затвердження нормативно-правових актів, розпорядження землями державної власності, організація ведення державного земельного кадастру тощо
	Обласні ради	Розпорядження землями, що знаходяться у спільній власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, затвердження регіональних програм використання земель
	Районні ради	Переважно координаційна та програмна діяльність
	Сільські, селищні, міські ради	Розпорядження землями комунальної власності, територіальних громад
	Державні адміністрації (обласні, районні, Київська міська)	Контроль за дотриманням земельного законодавства, участь у реалізації державної політики на відповідному рівні
Спеціальна компетенція	Держгеокадастр	Забезпечення ведення та адміністрування Державного земельного кадастру, охорони земель, організація проведення робіт, пов'язаних із реалізацією земельної реформи тощо
	Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України	Екологічна експертиза проєктів землеустрою, контроль за збереженням природних ресурсів під час землекористування
	Міністерство аграрної політики та продовольства України	Політика у сфері використання сільськогосподарських земель, розпорядження землями держсільгосппризначення
	Державне агентство водних ресурсів України	Управління прибережними захисними смугами, регулювання землекористування у водоохоронних зонах
	Державне агентство лісових ресурсів України	Забезпечує формування державної політики у сфері охорони, захисту, використання та відтворення лісів як складової частини державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища тощо

Ключовим завданням системи публічного управління земельними ресурсами є модернізація виробничих процесів і стимулювання економічного зростання шляхом застосування ринкових механізмів, соціально-економічних інструментів та адміністративних важелів. Пріоритетами при цьому виступають раціональне використання земель, розвиток ринку землі та забезпечення сталого відтворення економічного потенціалу територій.

У межах правовідносин публічного управління держава виступає провідним суб'єктом публічного права, через який реалізується воля народу України щодо володіння, користування та розпорядження землею.

Раціоналізація управління земельними ресурсами на центральному, регіональному й місцевому рівнях можлива за умови функціонування розвинених економічних відносин, що поєднують публічну і приватну власність та ринкові механізми господарювання. У такій системі доцільним є чіткий розподіл управлінських функцій: держава формує нормативно-правову базу й гарантії прав на землю; регіональні органи забезпечують реалізацію законодавства та застосування економічних і адміністративних інструментів; органи місцевого самоврядування здійснюють надання публічних послуг і контроль за дотриманням установлених правил [40].

Важливим елементом публічного управління земельними відносинами є принципи, які визначають засади організації діяльності органів публічної влади та спрямовані на забезпечення ефективності управлінського впливу.

У наукових дослідженнях до основних принципів публічного управління земельними відносинами відносять: рівність і різноманітність форм власності на землю; пріоритет конституційно закріплених прав і обов'язків; їх правовий захист і відповідальність за порушення; цільове та раціональне використання земель; забезпечення сталого землекористування; домінування суспільно значущих інтересів держави й особи; комплексний і диференційований підхід до управління землями різних категорій; відкритість інформації про стан земель; платність користування землею. Сукупність цих принципів створює основу для ефективного й збалансованого

управління земельними ресурсами [27].

До ключових інструментів публічного управління земельними відносинами належать, по-перше, встановлення та зміна меж адміністративно-територіальних одиниць уповноваженими органами публічної влади. По-друге, важливим інструментом є планування використання земельних ресурсів шляхом розробки й реалізації державних і регіональних програм та територіального планування. По-третє, суттєве значення мають моніторинг і контроль за використанням та охороною земель, які здійснюються у формах державного, самоврядного та громадського контролю.

У структурі публічного управління земельними відносинами доцільно виокремлювати нормативно-правовий механізм, що охоплює систему актів земельного законодавства на чолі із Земельним кодексом України; організаційний механізм, представлений суб'єктами публічного управління; а також контрольно-дозвільний механізм, який передбачає здійснення контролю, надання дозволів у сфері землеустрою та відповідальність за порушення правових норм.

Таким чином, публічне управління земельними відносинами доцільно розглядати як безперервну й цілеспрямовану діяльність органів публічної влади, спрямовану на створення рівних умов для всіх учасників земельних відносин, інформаційне забезпечення та підвищення ефективності використання земельних ресурсів на державному, регіональному й місцевому рівнях. Управління земельною сферою є одним із ключових завдань економічного реформування України, оскільки саме земельна політика істотно впливає на темпи соціально-економічного розвитку, стабільність держави та рівень її національної безпеки. Проведення земельної реформи спрямоване на формування ефективної системи приватизації, розвиток ринку землі та забезпечення раціонального й відповідального землекористування.

Ефективна система публічного управління земельними відносинами дозволяє не лише забезпечувати надходження до державного й місцевих

бюджетів та економічні інтереси землекористувачів, а й запобігати деградації земель і погіршенню їх якісного стану.

Організаційно-функціональні механізми управління земельними ресурсами охоплюють сукупність інституцій, органів влади та процедур, за допомогою яких держава й органи місцевого самоврядування реалізують управлінський вплив у цій сфері. Організаційний механізм включає діяльність органів законодавчої та виконавчої влади, а також місцевого самоврядування щодо розпорядження землями державної й комунальної власності, за умови належної координації між рівнями управління та залучення громадськості.

Функціональний механізм охоплює нормативно-правове регулювання, планування та землеустрій, ведення земельного кадастру, контроль за дотриманням земельного законодавства й застосування економічних та екологічних інструментів. Сукупна реалізація цих функцій забезпечує баланс публічних і приватних інтересів та сприяє сталому розвитку територій.

1.3. Законодавчі засади реалізації публічного управління у сфері земельних ресурсів в Україні

Нормативно-правове забезпечення публічного управління у сфері земельних відносин відіграє визначальну роль, оскільки саме воно формує правові засади для результативного, справедливого та відкритого регулювання земельної сфери. Від рівня досконалості правового регулювання залежить стабільність земельних відносин, ефективність управлінських рішень і довіра суспільства до державних інституцій. Значущість нормативно-правової бази у сфері земельних відносин проявляється через низку ключових аспектів.

Передусім ідеться про забезпечення правової визначеності та стабільності. Наявність чітких, системних і узгоджених норм законодавства дає можливість усім суб'єктам земельних відносин – державі, органам

місцевого самоврядування, власникам і користувачам земельних ділянок – діяти в передбачуваному правовому середовищі. Особливої актуальності це набуває в умовах функціонування ринку землі.

Важливим аспектом є формування ефективної системи публічного управління. Нормативно-правові акти визначають повноваження органів державної влади різних рівнів, регламентують процедури ухвалення управлінських рішень, механізми контролю та відповідальності, а також забезпечують узгоджену взаємодію між інституціями, задіяними у сфері земельних відносин. Не менш значущим є захист прав власників і користувачів земельних ділянок. Законодавство встановлює порядок набуття, реалізації, обмеження та припинення прав на землю, що сприяє дотриманню законних інтересів суб'єктів і мінімізує ризики правових конфліктів.

Окрему увагу приділено запобіганню зловживанням та недобросовісному використанню земельних ресурсів. За допомогою правових інструментів обмежується надмірна концентрація земель, попереджається їх нецільове використання та деградація ґрунтів, що має важливе значення для збереження стратегічних ресурсів держави.

Крім того, нормативно-правове регулювання сприяє забезпеченню сталого розвитку та узгодженню інтересів. Воно дозволяє досягти балансу між економічними інтересами, пов'язаними з розвитком аграрного сектору, соціальними потребами місцевих громад і екологічними вимогами щодо охорони довкілля. Ще одним важливим аспектом є стимулювання інвестиційної активності та підвищення довіри до земельного ринку. Прозоре й ефективне правове регулювання зменшує ризики для інвесторів, підвищує передбачуваність земельних операцій і зміцнює довіру до органів публічної влади.

Регулювання земельних відносин в Україні здійснюється на основі низки ключових нормативно-правових актів, серед яких: Конституція України; Земельний кодекс України; закони України: «Про землеустрій», «Про охорону земель», «Про державний контроль за використанням та

охороною земель», «Про Державний земельний кадастр», «Про оцінку земель»; Указ Президента України «Про Міністерство аграрної політики та продовольства України»; постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку визнання статусу саморегульованої організації у сфері землеустрою», «Про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру» тощо.

Після проголошення незалежності України земельні відносини певний час регулювалися Земельним кодексом УРСР 1990 року. Водночас 13 березня 1992 року Верховна Рада України ухвалила нову редакцію Земельного кодексу. Він визначав загальні засади регулювання земельних відносин. Важливою новелою цього акта стало скасування державної монополії на землю. Земельні ділянки могли перебувати у державній, колективній або приватній власності. Прийняття Конституції України 28 червня 1996 року закріпило засади територіальної цілісності держави, поєднання централізації та децентралізації влади, а також збалансований соціально-економічний розвиток регіонів [21]. Конституційні норми визначили землю як національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави, та гарантували право власності на землю громадянам, юридичним особам, територіальним громадам і державі (статті 13, 14, 41) [21]. Водночас закріплено вимоги щодо використання землі за призначенням, рівність прав на землю, екологічну безпеку та роль територіальних громад у розпорядженні земельними ресурсами (статті 16, 24, 50, 142) [21].

Земельний кодекс України, ухвалений 25 жовтня 2001 року [15], став основним нормативно-правовим актом у сфері земельних відносин і ключовим етапом земельної реформи. Він визнає порядок виникнення, реалізації та захисту прав на землю, а також межі державного втручання з метою захисту суспільних і екологічних інтересів. Чинний Земельний кодекс розглядає землю як багатофункціональний об'єкт – одночасно як ресурс, об'єкт власності та засіб господарської діяльності. Він закріплює баланс повноважень між органами державної влади й місцевого самоврядування,

визначає категорії земель, що не підлягають приватизації, та запроваджує сучасні правові інститути, зокрема сервітуту, суперфіцій, емфітевзис, земельні аукціони, планування й зонування територій. Відповідно до Земельного кодексу України, землеустрій спрямований на раціональне використання та охорону земель, формування екологічно безпечного середовища й удосконалення природних ландшафтів [15]. Він визначає основні завдання землеустрою, серед яких – науково обґрунтований перерозподіл земель, інформаційне забезпечення управління земельними ресурсами, встановлення меж земельних ділянок, прогнозування й планування землекористування, охорона ґрунтів та організація територій сільськогосподарських і несільськогосподарських підприємств [15].

Планування розвитку землекористування на місцевому рівні здійснюється в межах землеустрою. Відповідно до Закону України «Про землеустрій» визначено основні види землевпорядної документації, зокрема проекти щодо приватизації земель, організації території земельних часток (паїв), впорядкування територій для містобудівних потреб, еколого-економічного обґрунтування сівозмін і впорядкування угідь, а також проекти землеустрою територій населених пунктів [47]. Закон України «Про землеустрій» (2003 р.) є спеціальним нормативно-правовим актом, який визначає правові та організаційні засади діяльності у сфері землеустрою та спрямований на забезпечення сталого, раціонального й екологічно безпечного використання земельних ресурсів [47]. Закон також створює інформаційну основу для регулювання земельних відносин на всіх рівнях управління, сприяє охороні земель, відновленню родючості ґрунтів, рекультивациі порушених і консервації деградованих земель, а також встановленню обмежень і сервітутів з метою сталого землекористування [47].

Під час земельної реформи був прийнятий Закон України «Про Державний земельний кадастр». Відповідно до нього, Державний земельний кадастр є єдиною державною геоінформаційною системою відомостей про землі України, їх цільове призначення, обмеження у використанні, кількісні

та якісні характеристики, оцінку та розподіл між власниками і користувачами [44]. Запровадження Закону України «Про Державний земельний кадастр» забезпечило створення Публічної кадастрової карти як електронного ресурсу з відомостями про всі земельні ділянки та обмеження їх використання [44]. Це надало можливість дистанційного отримання адміністративних послуг, зменшило корупційні ризики та підвищило прозорість земельних відносин. У період карантину 2020 року система продемонструвала високу ефективність, а з початком воєнного стану у 2022 році доступ до карти було тимчасово обмежено, при збереженні електронних сервісів Держгеокадастру.

З 01.01.2013 року набрав чинності Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [45], який запровадив електронний обмін даними між реєстрами та усунув необхідність паперових правовстановлюючих документів. Це спростило доступ до інформації та посилило захист прав власності. Охорону, оцінку та раціональне використання земель регулюють Закони України «Про охорону земель» [52] і «Про оцінку земель» [53], що формують правові та економічні засади сталого землекористування.

Відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» [49], органи місцевого самоврядування отримали повноваження з розпорядження землями комунальної власності, контролю їх використання та наповнення місцевих бюджетів, що стало основою земельної децентралізації та розвитку територіальних громад.

У 2014 році в Україні розпочалася реформа децентралізації, спрямована на посилення місцевого самоврядування, передачу повноважень і фінансових ресурсів громадам та наближення прийняття рішень до населення. Метою децентралізації стало формування спроможних територіальних громад, здатних самостійно забезпечувати надання публічних послуг, управляти місцевою інфраструктурою та планувати соціально-економічний розвиток. Реформа також передбачала оптимізацію

адміністративно-територіального устрою та скорочення кількості районів.

Важливим етапом земельної реформи стало ухвалення Закону України №552-IX від 31.03.2020 р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» [43], відомого як закон про ринок землі. Ним скасовано мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення та запроваджено поетапне відкриття ринку: з 1 липня 2021 року – для фізичних осіб, з 1 січня 2024 року – для юридичних осіб. Законом встановлено обмеження щодо концентрації земель: до 100 га в одні руки для фізичних осіб та до 10 000 га – для юридичних осіб після 2024 року. Іноземцям та компаніям з іноземним капіталом купівля землі заборонена до проведення всеукраїнського референдуму. Усі операції здійснюються безготівково з обов'язковим підтвердженням походження коштів, а до 2030 року продаж окремих категорій земель не може бути нижчим за нормативну грошову оцінку. Цей закон закріпив прозорі правила обігу земель, розширив можливості для розвитку аграрного сектору та водночас встановив запобіжники від надмірної концентрації земель і зловживань.

Прийняття закону стало основою земельної реформи в Україні. У межах населених пунктів землепорядна документація розробляється з урахуванням містобудівної документації, правові засади якої визначені Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Згідно зі статтями 2, 16–18, планування та забудова територій охоплюють діяльність органів влади, місцевого самоврядування, фізичних і юридичних осіб, включають землепорядні заходи, розподіл земель за цільовим призначенням, узгодження публічних і приватних інтересів, розміщення функціональних зон та встановлення режимів забудови. Ключовими інструментами є комплексний план просторового розвитку громади, генеральний план населеного пункту та детальні плани територій, а також план зонування, який визначає допустимі види використання земель і обмеження забудови з урахуванням екології та культурної спадщини.

Таблиця 1.3

Учасники ринку землі в Україні та умови купівлі [31]

Хто має право купувати землю	Хто не має права купувати землю	Умови купівлі
Громадяни України	Іноземці та іноземні компанії - до проведення всеукраїнського референдуму	Усі розрахунки здійснюються лише безготівково
Юридичні особи, зареєстровані в Україні, якщо їхніми учасниками є лише громадяни України, держава або територіальні громади	Особи без громадянства	Покупець повинен підтвердити законне походження коштів
Держава та територіальні громади	Юридичні особи, кінцевими бенефіціарами яких є іноземці	
Банки – у випадку стягнення заставленої землі, з обов'язковим продажем її на земельних торгах протягом 2 років	Юридичні особи, зареєстровані в офшорах	До 1 січня 2030 року - продаж земель, отриманих у спадок або після паювання, здійснюється не дешевше від нормативної грошової оцінки.
	Особи, проти яких діють санкції, та ті, хто має зв'язок з країною-агресором	

Початок повномасштабного вторгнення 24.02.2022 та запровадження воєнного стану призвели до внесення змін у Земельний кодекс, зокрема щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану [15].

Одним із ключових положень є п. 5 ст. 27 Перехідних положень Земельного кодексу, який на час воєнного стану обмежує безоплатну приватизацію земель у державній та комунальній власності, забороняючи передачу земель у приватну власність і розроблення документації для цього. Виняток робиться для власників нерухомості на таких ділянках та громадян, які отримали землю у користування до набрання чинності Кодексом [15]. Це знижує ризик зловживань, проте обмежує права тих, хто не встиг скористатися ст. 121 Земельного кодексу, яка передбачає безоплатне набуття земель для ведення фермерського або особистого селянського господарства, садівництва, будівництва житла, гаражів та дач [15].

На період воєнного стану вільні земельні ділянки можна набувати лише

через конкурентні торги або аукціони (ст. 134 ЗКУ). П. 4 ст. 27 дозволяє передавати землю в оренду без торгів для стратегічних цілей: переміщення виробництв із зон бойових дій, будівництво портів, інженерних мереж, магістральних газопроводів тощо [15]. Кабмін визначає порядок відбору підприємств і осіб, яким земля надається без аукціону, а рішення ухвалюються спільно військовими адміністраціями за місцем відправлення та прийому потужностей [15].

Для розміщення тимчасового житла внутрішньо переміщених осіб (ВПО) земельні ділянки комунальної власності передаються виконавчим органам рад. На них дозволяється розміщувати тимчасові споруди та інженерні мережі, крім земель природоохоронного, історико-культурного та лісогосподарського призначення, без зміни цільового призначення [15]. Такий механізм забезпечує швидке переміщення виробництв та житло для ВПО без зайвої бюрократії.

Земельне законодавство України є основою національної правової системи, врегульовує володіння, користування та розпорядження землями, захищає довкілля та баланс між приватними й публічними інтересами. Система управління децентралізована: повноваження розподілені між центральними органами, місцевими радами та адміністраціями, що враховує регіональні особливості, але іноді ускладнює правозастосування.

Поступовий перехід до ринкових механізмів, зокрема відкриття ринку сільськогосподарських земель у 2021 році, підвищив інвестиційну привабливість аграрного сектору. Доповнення до п. 27 «Перехідних положень» забезпечують ефективне управління землями під час воєнного стану, підтримку економіки та захист прав громадян [15]. Загалом земельне законодавство динамічне, постійно оновлюється відповідно до сучасних викликів і євроінтеграційних процесів.

Таким чином, законодавчі засади публічного управління у сфері земельних ресурсів в Україні забезпечують комплексне регулювання володіння, користування та розпорядження землями, поєднуючи державні,

місцеві та приватні інтереси. Вони передбачають розробку містобудівної та землепорядної документації, впровадження стратегічного планування розвитку територій, зонування земель і контроль за їх використанням, а також гнучкі механізми управління в умовах воєнного стану. Таке законодавство створює правові гарантії раціонального використання та охорони земель, підтримки економічної та соціальної безпеки держави, захисту прав громадян і балансування приватних і публічних інтересів, одночасно забезпечуючи адаптацію системи управління до сучасних викликів, децентралізації та ринкових реформ.

Висновки до розділу 1

Еволюція наукових уявлень про землю як об'єкт управління починалася з її сприйняття як природного дару та основи сільськогосподарського виробництва. У давніх і середньовічних суспільствах земля ототожнювалася з джерелом влади й багатства, а управління нею зводилося переважно до розподілу угідь і встановлення форм власності. З розвитком класичної економічної науки земля була осмислена як один із ключових факторів виробництва поряд із працею та капіталом, що сприяло формуванню наукових підходів до земельної ренти, оцінки землі та ефективності її використання. У цей період земля стала об'єктом економічного й правового регулювання. У XX–XXI століттях наукові уявлення про землю суттєво розширилися та ускладнилися. Земля почала розглядатися як складна природно-економічна й соціально-екологічна система, що потребує комплексного управління. Сучасні підходи ґрунтуються на концепції сталого розвитку, яка передбачає поєднання економічної доцільності, соціальної справедливості та екологічної безпеки. Земельні ресурси нині вважаються обмеженим і вразливим благом, тому управління ними орієнтоване на збереження родючості ґрунтів, раціональне

землекористування, просторове планування та застосування сучасних інформаційних технологій.

Публічне управління земельними відносинами доцільно розглядати як безперервну й цілеспрямовану діяльність органів публічної влади, спрямовану на створення рівних умов для всіх учасників земельних відносин, інформаційне забезпечення та підвищення ефективності використання земельних ресурсів на державному, регіональному й місцевому рівнях. Управління земельною сферою є одним із ключових завдань економічного реформування України, оскільки саме земельна політика істотно впливає на темпи соціально-економічного розвитку, стабільність держави та рівень її національної безпеки. Проведення земельної реформи спрямоване на формування ефективної системи приватизації, розвиток ринку землі та забезпечення раціонального й відповідального землекористування.

Ефективна система публічного управління земельними відносинами дозволяє не лише забезпечувати надходження до державного й місцевих бюджетів та економічні інтереси землекористувачів, а й запобігати деградації земель і погіршенню їх якісного стану.

Організаційно-функціональні механізми управління земельними ресурсами охоплюють сукупність інституцій, органів влади та процедур, за допомогою яких держава й органи місцевого самоврядування реалізують управлінський вплив у цій сфері. Організаційний механізм включає діяльність органів законодавчої та виконавчої влади, а також місцевого самоврядування щодо розпорядження землями державної й комунальної власності, за умови належної координації між рівнями управління та залучення громадськості.

Функціональний механізм охоплює нормативно-правове регулювання, планування та землеустрій, ведення земельного кадастру, контроль за дотриманням земельного законодавства й застосування економічних та екологічних інструментів. Сукупна реалізація цих функцій забезпечує баланс публічних і приватних інтересів та сприяє сталому розвитку територій.

Законодавчі засади публічного управління у сфері земельних ресурсів в Україні забезпечують комплексне регулювання володіння, користування та розпорядження землями, поєднуючи державні, місцеві та приватні інтереси. Вони передбачають розробку містобудівної та землевпорядної документації, впровадження стратегічного планування розвитку територій, зонування земель і контроль за їх використанням, а також гнучкі механізми управління в умовах воєнного стану. Таке законодавство створює правові гарантії раціонального використання та охорони земель, підтримки економічної та соціальної безпеки держави, захисту прав громадян і балансування приватних і публічних інтересів, одночасно забезпечуючи адаптацію системи управління до сучасних викликів, децентралізації та ринкових реформ.

РОЗДІЛ 2

АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ В СИСТЕМІ ТЕРИТОРІАЛЬНОГО РОЗВИТКУ ГРОМАД УКРАЇНИ

2.1. Основні періоди реформування земельної сфери в Україні

Земельні відносини відіграють ключову роль в економічному розвитку суспільства. Перехід України до ринкової економіки зумовив глибокі зміни у цій сфері, зокрема трансформацію форм власності на землю, її приватизацію, підвищення відповідальності землекористувачів за ефективне та раціональне використання, а також за охорону земельних ресурсів.

У світовій практиці земля розглядається як один із найцінніших і обмежених природних ресурсів, що має важливе значення як для міської інфраструктури, так і для сільського господарства. Тому держави формують власні моделі управління земельними ресурсами, де пріоритетом є їх збереження, моніторинг та передача у належному стані майбутнім поколінням. Особлива увага приділяється підтриманню якості сільськогосподарських угідь. Земельна реформа в Україні розпочалася ще до здобуття незалежності. Постановою Верховної Ради Української РСР від 18 грудня 1990 року «Про земельну реформу» [48] усі землі було оголошено об'єктом реформування. Вона передбачала інвентаризацію та перерозподіл земель між громадянами й суб'єктами господарювання.

Подальший розвиток реформи відбувся з ухваленням у 1992 році Земельного кодексу України та постанови «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі». Декрет Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року «Про приватизацію земельних ділянок» закріпив можливість безоплатної передачі громадянам земельних ділянок у межах норм, визначених законодавством, для житлового будівництва, особистого господарства, садівництва, дачного та гаражного будівництва.

Перший етап земельної реформи був спрямований на роздержавлення земель шляхом їх розпаювання та передачі громадянам у приватну власність. Передбачався поділ земель на паї та видача сертифікатів єдиного зразка, які посвідчували право на земельну частку і забезпечували можливість виходу з колективних підприємств із власним паєм. Перший етап реформи завершився у 1999 році, коли понад 2 млн селян отримали сертифікати на право земельної частки. Водночас такий сертифікат лише слугував підставою для розроблення та затвердження землевпорядної документації, після чого ділянка могла бути передана у приватну власність.

Подальший розвиток земельної реформи визначив Указ Президента України від 30.05.2001 р. «Про основні напрями земельної реформи в Україні на 2001–2005 роки» [51], який окреслив пріоритети державної політики: розвиток власності на землю, формування земельного ринку, удосконалення моніторингу, системи оплати за землю та управління земельними ресурсами.

Суттєвим етапом стало прийняття Земельного кодексу України у жовтні 2001 р., який створив правові засади для ринку землі та закріпив норми щодо приватизації, оренди, користування землею і земельних аукціонів. Кодекс також передбачав ухвалення низки спеціальних законів у сфері землеустрою, кадастру, оцінки та охорони земель. Перехідними положеннями кодексу було запроваджено мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення до 1 січня 2005 р., який надалі неодноразово продовжувався. Його скасування пов'язували з прийняттям законів «Про ринок земель» та «Про Державний земельний кадастр». Із 2004 року обмеження були посилені, що призвело до тривалої правової нестабільності та фактичного продовження мораторію до 2021 року.

Із 1 липня 2021 року, після набрання чинності Законом України «Про внесення змін у деякі законодавчі акти України про обіг земель сільськогосподарського призначення», в Україні було відкрито ринок земель сільськогосподарського призначення. Українські власники отримали право вільно розпоряджатися своїми ділянками, зокрема продавати їх, залучати

кредити під заставу землі, об'єднувати наділи та підвищувати рівень орендної плати, що забезпечило їм економічні вигоди від скасування мораторію [4].

Переваги відкриття ринку отримали й фермери, яким надано переважне право викупу земельних ділянок, що перебувають у них в оренді. Реформа передбачає створення Фонду часткового гарантування кредитів у сільському господарстві, що розширює доступ до фінансування для фермерів.

Важливою передумовою відкриття ринку стало прийняття Закону України «Про Державний земельний кадастр» у 2011 році, який набрав чинності з 1 січня 2013 року. Запуск Публічної кадастрової карти забезпечив відкритість кадастрових даних, спростив доступ до інформації про земельні ділянки та знизив корупційні ризики. Водночас із 24 лютого 2022 року, у зв'язку з повномасштабним вторгненням російської федерації, доступ до цього ресурсу було обмежено.

Завершальним етапом аграрної земельної реформи стало впровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення та іпотеки землі, що означало остаточний перехід до ринкових механізмів регулювання земельних відносин.

Закон України «Про внесення змін у деякі законодавчі акти України про обіг земель сільськогосподарського призначення» [43], що набрав чинності 1 липня 2021 року, на законодавчому рівні відкрив ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні. Його основними положеннями є обмеження концентрації земель в одних руках, заборона їх продажу іноземцям та надання переваги фізичним особам перед юридичними. З 1 липня 2021 року громадяни України отримали право купувати землі сільськогосподарського призначення, а з 1 січня 2024 року – юридичні особи, кінцевими бенефіціарами яких є громадяни України. Водночас набувачі землі не можуть мати компаній, зареєстрованих за кордоном або в офшорних юрисдикціях [5]. Банківські установи можуть набувати землю лише шляхом звернення стягнення на предмет застави з

обов'язком її продажу протягом двох років. З метою запобігання спекуляціям встановлено граничні розміри землеволодіння: для фізичних осіб – до 100 га у перші роки дії ринку, для юридичних осіб з 1 січня 2024 року – до 10 000 га. Закон також передбачає низку заборон щодо набуття земель сільськогосподарського призначення суб'єктами з іноземними, офшорними, санкційними або непрозорими структурами власності, а також особами, пов'язаними з державами-агресорами чи терористичною діяльністю [43].

Дерегуляція у сфері земельних відносин спрямована на усунення надмірних бюрократичних процедур, у зв'язку з чим одним із ключових пріоритетів визначено перетворення Держгеокадастру на сервісно-орієнтовану установу, що надає послуги всім зацікавленим суб'єктам. Визначальну роль у цьому процесі відіграє Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» [42], який запровадив масштабні новації для органів влади, територіальних громад і професійної спільноти. З огляду на значний обсяг і системний характер змін цей закон отримав неофіційну назву «Земельна Конституція», адже ним внесено поправки до 6 кодексів та 24 законів України, зокрема до Земельного, Водного, Лісового, Цивільного кодексів, а також до законів, що регулюють місцеве самоврядування, землеустрій, оренду, охорону та оцінку земель, державний контроль і кадастр [17].

Сутність дерегуляції полягає у скороченні заборон, обов'язків, дозвільних процедур і заходів юридичної відповідальності, а також у скасуванні необґрунтованих документів. Разом із тим окремі нововведення викликають сумніви щодо готовності державних органів ефективно реалізовувати покладені на них функції в умовах інституційної недосконалості. Насамперед, це стосується трансформації повноважень Держгеокадастру: з його компетенції вилучено розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності та скасовано державну експертизу землевпорядної документації, натомість акцент

зроблено на сервісному характері діяльності.

Адміністративні послуги Держгеокадастру нині надаються в автоматизованому режимі шляхом формування витягів з Державного земельного кадастру, які не потребують підпису чи печатки, а підтверджуються QR-кодом. Такий підхід значно скоротив строки надання послуг і зменшив корупційні ризики, забезпечивши можливість отримання результату дистанційно.

Водночас запровадження принципу екстериторіальності при внесенні відомостей до ДЗК, коли реєстратор визначається автоматично, поряд із перевагами має і недоліки. Відсутність доступу до повного масиву архівних матеріалів може спричиняти помилки, подвійні реєстрації та земельні спори, що підвищує ризики зловживань за умов недостатнього контролю. Крім того, законодавством передбачено передачу земель державної власності за межами населених пунктів у комунальну власність органів місцевого самоврядування, які й раніше здійснювали повноваження щодо управління землями у межах населених пунктів, що охоплюють близько 12 % території України.

Із набуттям чинності Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» [42] органи місцевого самоврядування отримали повний обсяг повноважень щодо управління земельними ресурсами своїх територіальних громад, зокрема права володіння, користування та розпорядження землями. Відповідно до закону, до комунальної власності територіальних громад віднесено землі державної власності, розташовані за межами населених пунктів у межах громад, за винятком земель оборони, природоохоронного призначення, лісового та водного фонду, зон радіоактивного забруднення, земель під державними об'єктами та інфраструктурою, а також ділянок, щодо яких уже були видані дозволи на розроблення документації із землеустрою, але рішення про їх передачу ще не прийнято [42].

У сфері організаційного забезпечення закон запровадив дворівневу систему контролю за використанням і охороною земель. Перший рівень покладено на органи місцевого самоврядування, які здійснюють контроль за найбільш поширеними порушеннями на своїй території, зокрема самовільним зайняттям земель та їх нецільовим використанням. Таким чином, повноваження місцевих рад у сфері земельного контролю були суттєво розширені.

Місцеві ради наділені правом ухвалювати рішення щодо здійснення контролю за використанням і охороною земель у межах, визначених законом, а також уповноважувати свої виконавчі органи на реалізацію цих функцій замість раніше обмеженого самоврядного контролю. Крім того, земельні ділянки державної та комунальної власності, надані у постійне користування, можуть вилучатися для суспільних та інших потреб за рішенням відповідних органів. З метою ефективної реалізації контрольних повноважень органи місцевого самоврядування отримали право вводити до свого штату інспекторів з контролю за використанням та охороною земель.

Зміна цільового призначення земель належить радам громад і можлива відповідно до комплексного плану просторового розвитку. Мовчазна згода на розробку проєкту землеустрою діє лише для ділянок із будівлями; для інших випадків потрібен письмовий дозвіл на 10 робочих днів. Проєкти землеустрою щодо відведення земель затверджуються органами влади відповідно до статті 122 Земельного кодексу. Поділ і об'єднання ділянок можливе за згодою землекористувача або заставодержателя та нотаріально засвідчене. Відчуження земель сільськогосподарського призначення у приватній власності дозволене через купівлю-продаж, дарування, спадщину, міни, внесення до статутного капіталу або стягнення; ділянки, отримані юридичними особами, які не можуть їх набувати, мають бути відчужені протягом року. Держгеокадастр контролює роботу місцевих органів та громади без власного контролю.

Інститути землеустрою виконують науково-дослідні та практичні

роботи: землевпорядні проєкти, встановлення меж населених пунктів, еколого-економічне обґрунтування сільськогосподарських угідь, оцінку земель, співпрацю з міськими радами та організацію земельних аукціонів [25]. Відповідно до Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» [43] громади стали повноцінними власниками земельних ділянок на своїй території з можливістю: реєструвати межі території в Державному земельному кадастрі; вести облік ресурсів громади; резервувати території для майбутнього розвитку; впроваджувати прозорі процедури у сфері землеустрою та містобудування; планувати зміни цільового призначення земель; забезпечувати ефективне використання та охорону земель.

Серед пріоритетів держави – створення національної інфраструктури геопросторових даних, впровадження моніторингу земель та цифрових послуг, проведення інвентаризації. Адміністративно-правове регулювання визначає межі та правила взаємодії учасників земельних відносин, регламентує використання, володіння та відтворення земельних ресурсів. Міністерство розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України працює над концепцією розвитку земельних відносин до 2030 року, де об'єднані громади стають центром земельних процесів.

Відкриття ринку землі та адміністративна реформа зумовлюють потребу в удосконаленні та адаптації інституційної системи земельних відносин, перегляді підходів до землеустрою і врахуванні міжнародних зобов'язань щодо фінансово-економічних, екологічних та технічних аспектів управління. Станом на 01.01.2022 року, згідно з інформацією Державної служби статистики України, домінуючу частку земельного фонду країни займають сільськогосподарські угіддя – 68,5 %. Вагомі площі припадають також на ліси та лісовкриті землі. Забудовані території становлять 6,2 %, землі водного фонду – 4 %, а інші категорії земель – 3,6 % у структурі земель України (рис. 2.1). Починаючи з 2018 року в Україні активізувалася інвентаризація земель державної власності, у межах якої були обліковані

земельні масиви та внесені відомості про відповідні ділянки до Державного земельного кадастру.

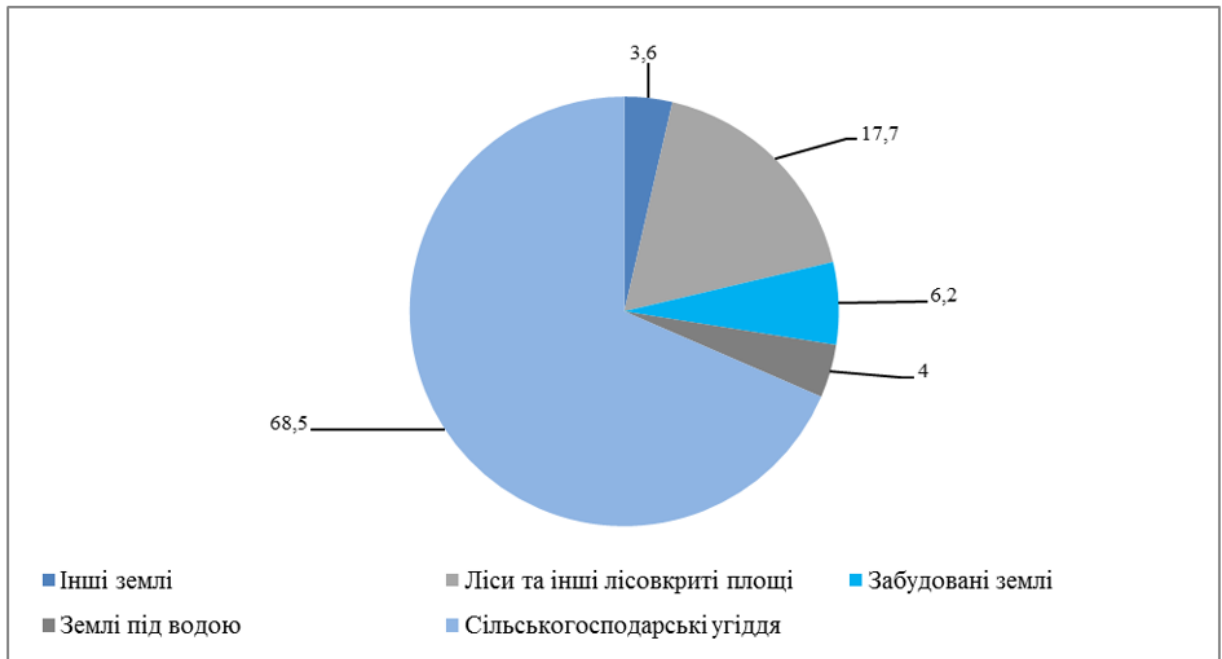


Рис. 2.1. Земельна площа України за даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, % [61]

Після ухвалення Закону № 1423-IX [42] законодавець посилив курс на децентралізацію, надавши ОТГ повноваження щодо розпорядження землями державної власності.

Вартість сільськогосподарських земель визначається на основі нормативної грошової оцінки, нижче якої вона не може встановлюватися; зазначене правило діятиме до 1 січня 2030 року. На рис. 2.2 відображено рівень нормативної грошової оцінки ріллі та перелогів в Україні станом на 01.01.2023 року в розрізі областей. Найвищі показники нормативної грошової оцінки зафіксовано в Черкаській, Чернівецькій та Харківській областях, тоді як найнижчі – у Житомирській, Волинській та Рівненській. Станом на 1 січня 2023 року середній рівень нормативної грошової оцінки ріллі та перелогів в Україні становив 27 499,72 грн за гектар. Нормативна грошова оцінка земель є базою для визначення розміру земельного податку, державного мита при

спадкуванні, обміні та даруванні земельних часток, орендної плати за землі державної й комунальної власності, компенсації втрат лісогосподарського виробництва, а також для економічного оцінювання великих земельних ділянок і формування механізмів раціонального використання та охорони земель.

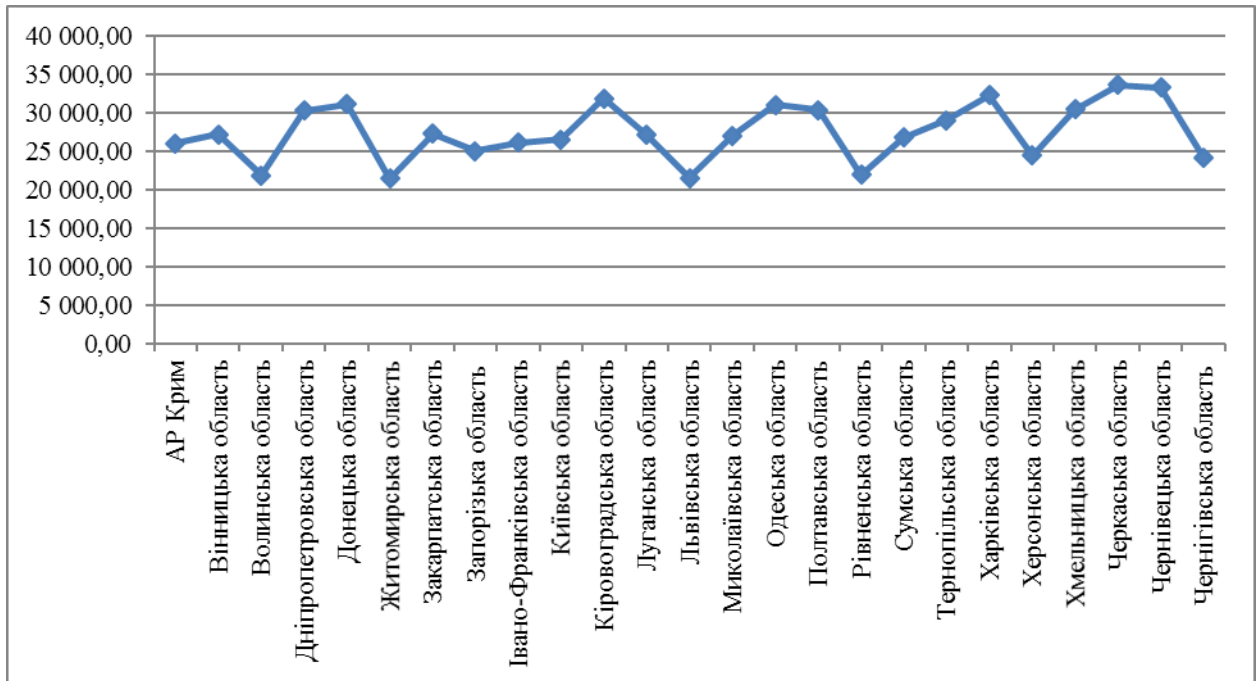


Рис. 2.2. Показники нормативної грошової оцінки ріллі та перелогів в Україні станом на 01.01.2023р. (на 01.01.2022р., 01.01.2021р. – аналогічні дані), грн./га [12]

Із 01.07.2021 року Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру здійснює моніторинг земельних відносин, за результатами якого у період з липня 2021 по січень 2023 року було відчужено 145 273 земельні ділянки площею 326 780 га, із середньою ціною 38 248 грн за 1 га; при цьому зафіксовано суттєве зниження вартості землі після початку повномасштабної війни – з 87 299 грн/га у липні 2021 року до 39 937 грн/га у січні 2023 року.

Таким чином, реформування земельної сфери в Україні відбувалося поетапно та відображало трансформацію державної земельної політики від

адміністративно-командної моделі до ринково орієнтованої системи управління земельними ресурсами: від початкового етапу земельної реформи 1990-х років, що був спрямований на запровадження приватної власності на землю й паювання, через період інституційного та нормативного закріплення земельних відносин із тривалим мораторієм на відчуження сільськогосподарських земель, до сучасного етапу, який характеризується відкриттям ринку землі, децентралізацією повноважень, цифровізацією кадастрових даних і посиленням ролі територіальних громад. Кожен із цих періодів формував правові, економічні та організаційні передумови для більш ефективного, прозорого й раціонального використання земельних ресурсів, водночас зумовлюючи потребу постійного вдосконалення механізмів публічного управління земельними відносинами в умовах сучасних викликів.

2.2. Роль територіальних громад у системі управління земельними ресурсами в Україні

Сучасні економічні трансформації змінюють підходи до управління розвитком територій, посилюючи роль місцевих громад як ключових суб'єктів економічного зростання. Загальнодержавний добробут напряму залежить від ефективності управління на місцевому рівні. Завершення децентралізаційної реформи надало громадам ширші повноваження та водночас підвищило їхню відповідальність за стратегічний розвиток, соціальну стабільність і якість життя.

Нормативно-правове регулювання місцевого самоврядування в Україні базується на низці ключових документів. Основою є Конституція України, яка закріплює місцеве самоврядування як форму народовладдя.

Базовим спеціальним актом є Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» [49]. Він визначає правові, організаційні та фінансові засади діяльності органів місцевого самоврядування, їхній статус,

повноваження та відповідальність. Відповідно до закону, громади мають повноваження у сферах управління комунальним майном, формування місцевих бюджетів, розвитку житлово-комунального господарства, освіти, охорони здоров'я, культури, транспорту та соціального захисту населення [49]. Представницькими органами є місцеві ради та їх виконавчі структури, а очолює громаду обраний голова, який забезпечує реалізацію рішень ради та представляє інтереси громади. Окрему роль закон відводить об'єднаним територіальним громадам, створення яких стало важливим елементом децентралізації з 2014 року. Такі громади отримали більше ресурсів і можливостей для комплексного соціально-економічного розвитку [49].

Окремий розділ Закону «Про місцеве самоврядування в Україні» присвячений фінансово-матеріальній основі самоврядування. До неї належать місцеві бюджети, податкові надходження, комунальне майно, земля та інші ресурси, якими громади мають право самостійно розпоряджатися для задоволення потреб населення [49]. Загалом закон заклав підґрунтя для впровадження європейських стандартів управління та став ключовим інструментом децентралізації, перетворивши громади з виконавців рішень на активних учасників державного управління.

У 2000–2001 роках розпочався новий етап розвитку місцевого самоврядування, орієнтований на практичну реалізацію самоврядних механізмів. Важливу роль відіграла і ратифікація Європейської хартії місцевого самоврядування, положення якої почали впроваджуватися на практиці. Даний період визначився закладанням основ бюджетної децентралізації. Вона полягала у тому, що частина податкових доходів була закріплена за місцевими бюджетами, що підвищило фінансову самостійність громад і їхню відповідальність за використання ресурсів. Паралельно розширилися повноваження органів місцевого самоврядування у сферах соціально-економічного розвитку, житлово-комунального господарства, благоустрою та землекористування.

Події 2014 року стали поштовхом до масштабного перезавантаження системи управління. Ключовим документом стала Концепція реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади, затверджена розпорядженням Кабінету Міністрів України від 1 квітня 2014 року № 333-р [57]. Вона визначила мету створення спроможного, підзвітного та фінансово незалежного місцевого самоврядування, а також окреслила основні напрями реформи: об'єднання громад, передачу повноважень і ресурсів, реформу міжбюджетних відносин та вдосконалення місцевого управління [57]. Концепція стала методологічною основою сучасної децентралізації, яку вважають однією з найуспішніших реформ в Україні.

У 2015 році було прийнято Закон України «Про добровільне об'єднання територіальних громад» [46], який започаткував формування спроможних громад із розширеними повноваженнями, ресурсами та відповідальністю. Його метою стало подолання надмірної роздробленості адміністративно-територіального устрою та створення ефективних управлінських одиниць.

Документ встановлює правові механізми об'єднання, яке може ініціюватися як органами місцевого самоврядування, так і жителями громад. Рішення ухвалюються після громадських обговорень на сесіях місцевих рад, а новостворена громада отримує право на проведення перших виборів і формування власних органів влади [46].

Держава забезпечує підтримку об'єднаних громад через фінансові субвенції, організаційну й методичну допомогу, що сприяє розвитку інфраструктури, підвищенню професійної спроможності кадрів і якості публічних послуг [46]. У результаті закон суттєво трансформував систему місцевого самоврядування, сформувавши основу сучасної децентралізованої моделі управління.

Фінансова децентралізація базується на змінах до Бюджетного і Податкового кодексів. Вони надали громадам ширші фінансові повноваження та закріпили за ними стабільні джерела доходів, що стало

важливою умовою їх самостійного розвитку. Важливим чинником спроможності громад є ефективне управління земельними ресурсами. Наявний управлінський потенціал дає змогу громадам формувати власну політику землекористування, впроваджувати кадастрові та цифрові інструменти, адмініструвати орендні відносини та захищати свої інтереси у земельних спорах, перетворюючи землю на ключовий ресурс місцевого розвитку.

У табл. 2.1 представлено функціональні повноваження у сфері земельних відносин різних суб'єктів місцевого самоврядування.

Таблиця 2.1

Функціональні повноваження у сфері земельних відносин [49]

Суб'єкт	Функції в земельній сфері	Чим врегульоване
Місцева рада	Приймає рішення про надання, вилучення, зміну цільового призначення земель; затверджує документацію із землеустрою, план зонування	Земельний Кодекс України; Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні»
Виконавчий комітет	Готує проекти рішень ради, контролює виконання рішень, здійснює реєстрацію, веде облік землекористувачів	Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні»
Староста	Представляє інтереси мешканців старостинського округу, вносить пропозиції щодо розпорядження землями, контролює дотримання правил використання земель	Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні»

Розпорядження Кабінету Міністрів України від 31 січня 2018 року № 60 «Питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад» [39] стало важливим етапом децентралізації земельних ресурсів. Ним врегульовано механізм передачі державних сільськогосподарських земель у комунальну власність громад, розширивши їхні можливості у плануванні розвитку територій та інфраструктури. Держгеокадастр, відповідно до розпорядження, з 1 лютого 2018 року мав

забезпечити формування земельних ділянок шляхом інвентаризації у межах перспективних планів громад і передати їх у комунальну власність відповідно до Земельного кодексу України [39]. У результаті громади отримали значні земельні ресурси, що посилює їхню фінансову та управлінську спроможність.

Передача земель за межами населених пунктів дала громадам можливість самостійно управляти територіями, підвищити прозорість землекористування, активніше залучати інвестиції та здійснювати контроль за використанням земель відповідно до місцевих потреб.

Постановою Кабінету Міністрів України від 17 листопада 2020 року № 1113 «Деякі заходи щодо прискорення реформ у сфері земельних відносин» [13] розпорядження № 60-р було визнано таким, що втратило чинність. Відбулося вдосконалення законодавства у сфері земельних відносин і розвитку децентралізації.

Реформа децентралізації після 2014 року стала однією з найрезультативніших в Україні. Вона посилює ефективність місцевого управління, зміцнила громади фінансово та інституційно і сприяла формуванню стійкої системи державності, здатної протистояти внутрішнім і зовнішнім викликам. Водночас державна політика у сфері земельних відносин залишається недостатньо системною. Нормативно-правова база визначається фрагментарністю, а відсутність комплексної стратегії реформування послаблює можливості інноваційного розвитку та ефективного використання земельного потенціалу держави. Умови децентралізації вимагають чіткого розмежування повноважень органів місцевого самоврядування, особливо щодо розпорядження землями територіальних громад.

У процесі формування об'єднаних територіальних громад з'явилися нові об'єкти землеустрою, для яких необхідно визначати перспективи використання й охорони земель та інших природних ресурсів. Це зумовило розвиток просторового планування, удосконалення містобудівної

документації та розширення участі громадськості у прийнятті рішень. Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [55], генеральний план, детальний план території та комплексний план просторового розвитку громади мають одночасно містобудівний і землевпорядний статус. Земельний кодекс України визначає різні категорії земель, частина з яких не може перебувати у комунальній власності. Межі таких земель встановлюються під час розмежування державної та комунальної власності. Водночас наявність земельного фонду у власності громад створює умови для розвитку інфраструктури, промислових зон, житлової забудови, рекреаційних територій та залучення інвестицій.

Залучення комунальних земель до ринкового обігу сприяє розвитку земельного ринку та покращенню інвестиційного клімату. Органи місцевого самоврядування отримують можливість наповнювати бюджети за рахунок земельних платежів, встановлювати місцеві податки й ефективно управляти комунальною власністю. Законодавство закріпило розширене коло повноважень органів місцевого самоврядування у сфері земельних відносин, однак ці зміни є лише початковим етапом комплексного реформування, що потребує подальшого розвитку.

Першим ключовим нововведенням стало надання територіальним громадам повноважень щодо розпорядження землями державної власності в межах їх територій. Законодавець заборонив органам державної влади розпоряджатися такими землями, якщо право власності не зареєстроване за територіальною громадою. У результаті всі несформовані земельні ділянки державної власності за межами населених пунктів автоматично перейшли до комунальної власності громад.

Другим важливим кроком стало суттєве спрощення процедур у сфері землеустрою. Було скасовано багаторівневу систему погодження документації та державну експертизу землевпорядної документації. Це суттєво скоротило строки реєстрації земельних ділянок у ДЗК і передачі їх у

власність або користування, зробивши процес більш прозорим і оперативним.

Третім нововведенням стало розширення повноважень органів місцевого самоврядування у сфері контролю та планування. З 27.05.2022 року виконавчі органи місцевих рад отримали право здійснювати державний контроль за використанням і охороною земель, паралельно з Держгеокадастром.

Четвертим кроком було скасування обов'язкового спеціального дозволу на зняття та перенесення ґрунтового покриву. Власники земельних ділянок і землекористувачі отримали право здійснювати такі дії на підставі робочого проєкту землеустрою, розробленого відповідно до вимог закону, без погодження з Держгеокадастром.

Запроваджені зміни спрямовані на усунення надмірної бюрократії та спрощення процедур у сфері землекористування.

Механізм передачі земель у комунальну власність територіальних громад мав низку особливостей. Землі передавалися лише тим громадам, утворення яких було завершене після місцевих виборів 25 жовтня 2020 року, і тільки щодо ділянок, які пройшли інвентаризацію та були внесені до Державного земельного кадастру. Частина земель не підлягала передачі, оскільки була включена до переліків ділянок для земельних торгів, і могла перейти у комунальну власність лише після їх проведення [16]. До початку реформи значні площі державних земель перейшли у приватну власність, тоді як частина залишилася у постійному користуванні державних підприємств і не підлягала передачі громадам [12].

Законодавчі зміни 2020–2021 років істотно вплинули на обіг земель. Відповідно до Закону № 552-IX [41], з 1 липня 2021 року дозволено продаж лише земель сільськогосподарського призначення приватної власності, з окремими винятками. Закон № 1423 [42] закріпив передачу більшості земель за межами населених пунктів у комунальну власність із 27.05.2021 р., а також надав громадам право фінансувати землевпорядні роботи незалежно від

форми власності земель. Для ефективного управління землями громади зобов'язані розвивати геоінформаційні системи та забезпечувати відкритість просторового планування відповідно до Закону № 711-IX [43].

В умовах воєнного стану, запровадженого згідно із Законом України «Про правовий режим воєнного стану» [54], безоплатна передача земель державної та комунальної власності у приватну власність була обмежена, що закріплено Земельним кодексом України [15]. Загалом реформа децентралізації, започаткована з 2014 року, надала громадам реальні інструменти управління земельними ресурсами, наповнення бюджетів і залучення інвестицій. Передача земель у комунальну власність перетворила громади на повноцінних розпорядників територій, що за умови прозорого та ефективного управління створює основу для сталого економічного розвитку та підвищення якості життя населення.

Таким чином, роль територіальних громад у системі управління земельними ресурсами в Україні істотно зросла внаслідок реформи децентралізації, що стала однією з ключових трансформацій державного управління після 2014 року. Передача значної частини земель державної власності у комунальну, розширення повноважень органів місцевого самоврядування та формування фінансово спроможних громад заклали підґрунтя для переходу від централізованої моделі управління землею до моделі, орієнтованої на потреби конкретних територій і їх мешканців.

Територіальні громади перетворилися на повноцінних суб'єктів земельних відносин, які не лише володіють і користуються земельними ресурсами, а й визначають стратегічні напрями їх використання. Земля стала для громад ключовим економічним ресурсом, джерелом наповнення місцевих бюджетів і інструментом розвитку інфраструктури, підприємництва, житлової забудови, рекреаційних та природоохоронних територій. Можливість самостійно розпоряджатися землями за межами населених пунктів, затверджувати містобудівну та землепорядну документацію, контролювати дотримання земельного законодавства суттєво

посилила управлінську спроможність місцевої влади. Водночас розширення повноважень громад супроводжується зростанням відповідальності за раціональне використання й охорону земель. Ефективне управління земельними ресурсами потребує чіткого визначення меж громад і населених пунктів, повної інвентаризації земель, розвитку геоінформаційних систем, прозорих процедур прийняття рішень і активної участі громадськості. Без належного кадрового, організаційного та аналітичного забезпечення передані повноваження можуть не реалізувати свій потенціал повною мірою. Окремим викликом залишається фрагментарність нормативно-правової бази та необхідність подальшого узгодження земельного, містобудівного й бюджетного законодавства в умовах децентралізації. Запровадження воєнного стану додатково ускладнило земельні процеси, обмеживши обіг земель і доступ до кадастрової інформації, що підсилює потребу в чітких, збалансованих і безпечних механізмах управління землею на місцевому рівні.

Загалом територіальні громади сьогодні відіграють ключову роль у формуванні нової земельної політики України. Вони є базовою ланкою, на якій поєднуються економічні, соціальні та просторові аспекти розвитку. За умови подальшого вдосконалення законодавства, підвищення управлінської спроможності та забезпечення прозорості земельних відносин саме громади здатні перетворити земельні ресурси на потужний чинник сталого розвитку, інвестиційної привабливості та зміцнення місцевої демократії.

2.3. Проблемні аспекти публічного управління земельними ресурсами в процесі передачі повноважень територіальним громадам

Земельна реформа в Україні була спрямована на докорінну трансформацію земельних відносин, подолання державної монополії на землю, формування ефективного ринку землі та відновлення приватної власності. Вона охоплює правові, економічні й організаційні заходи, покликані інтегрувати землю як повноцінний ресурс у економічний обіг і

забезпечити прозорі механізми її регулювання. Відсутність повноцінного ринку землі тривалий час стримувала завершення реформ відповідно до європейських стандартів.

Ключовою проблемою залишається існування тіньового ринку землі, причинами якого є недосконале законодавство, слабкі інституції, відсутність ефективної кадастрово-реєстраційної системи, непрозора приватизація та тривала заборона на відчуження сільськогосподарських земель [62]. Розвиток ринку землі стримується неузгодженістю дій органів влади, дефіцитом фахових кадрів і розпорошенням управлінських повноважень [18]. Деякі науковці звертають увагу на наявність правових прогалин у 2019–2020 рр., які дозволяли обходити мораторій через зміну цільового призначення земель, довгострокові договори користування та маніпуляції з корпоративними правами, що сприяло корупції у земельній сфері [70].

Кризовий стан земельних відносин зумовлений відсутністю цілісної та науково обґрунтованої державної земельної політики, ефективних механізмів її реалізації та чітких критеріїв оцінювання управлінських рішень, що ускладнює державний контроль і регулювання цієї сфери [7].

Фахівці виокремлюють низку системних недоліків державного контролю у сфері земельних відносин в Україні. Контроль має переважно реактивний характер, оскільки перевірки здійснюються після виявлення порушень, тоді як превентивні заходи застосовуються обмежено. Другою проблемою є конфлікт інтересів, адже контрольні функції часто виконують органи, які одночасно управляють земельними ресурсами, що знижує об'єктивність нагляду. Окремо наголошується на недостатньому контролі за використанням особливо цінних ґрунтів, що створює ризики їх деградації [37].

У Концепції реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні окреслено ключові проблеми публічного управління земельними відносинами: обмежені земельні ресурси громад, недосконалість законодавства, значна кількість земель із

невизначеним правовим статусом та неповнота даних Державного земельного кадастру [57].

Ефективна децентралізація потребує механізмів, які дозволять громадам самостійно вирішувати земельні питання та сприятимуть розвитку національного ринку землі. Тривала відсутність вільного обігу земель призвела до поширення корупції, тіньових схем, заниження орендної плати, обмеження іпотечного кредитування та втрат місцевих бюджетів.

Діяльність органів місцевого самоврядування у сфері використання та охорони земель охоплює планування, розподіл і перерозподіл земель, економічне регулювання та земельний контроль, які залишаються базовими напрямками реалізації державної земельної політики.

Перехід від централізованого до децентралізованого управління є характерним і для сфери використання та охорони земель. Сучасною особливістю реалізації земельної функції держави є зростання ролі органів місцевого самоврядування у регулюванні земельних відносин.

Сучасні земельні відносини характеризуються конкуренцією різних інтересів, що потребує правових механізмів забезпечення їх балансу. Розвиток місцевого самоврядування як форми публічної влади сприяв появі нових суб'єктів управління землями комунальної власності. Оскільки земля є ключовим ресурсом розвитку громад, децентралізація повноважень у цій сфері набула особливої актуальності та була закріплена в «Концепції реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні» [57].

Тривалий час місцеве самоврядування було фактично усунене від вирішення земельних питань, що зумовило необхідність передачі громадам повноважень з управління земельними ресурсами та прав власності на землю, залишивши функції контролю за державними органами [65]. Водночас процес децентралізації ускладнювався відсутністю комплексного підходу до використання земель, відставанням геоінформаційних систем, браком інституційного та кадрового потенціалу, слабкою міжвідомчою

координацією та недостатнім фінансуванням [65].

Визначення правового статусу земель за межами населених пунктів стало ключовою передумовою формування базового рівня місцевого самоврядування. Земельна реформа в Україні передбачає зміну системи управління земельними ресурсами, запровадження прозорого й конкурентного ринку сільськогосподарських земель та створення умов для сталого розвитку сільських територій. Важливими інструментами реалізації цих завдань є електронні земельні торги, завершення інвентаризації державних земель, консолідація дрібних ділянок і ліквідація тіньових схем оренди земель державної та комунальної власності [14].

Цілі земельної реформи, визначені законодавством України, були реалізовані неповною мірою, що негативно вплинуло на розвиток земельних відносин. Серед ключових проблем – недостатній державний контроль за дотриманням вимог раціонального землекористування, хаотичний характер приватизації земель громад та недосконалість законодавства. Відсутність своєчасної інвентаризації земель сприяла поширенню корупційних практик і ускладнила ефективне управління земельними ресурсами, що, у свою чергу, обмежило наповнення місцевих бюджетів.

Важливим елементом децентралізації стало надання органам місцевого самоврядування повноважень щодо управління землями за межами населених пунктів. Земельні ділянки вважаються переданими громадам після державної реєстрації права комунальної власності, що забезпечує можливість зміни їх цільового призначення та затвердження містобудівної документації.

Пріоритетами земельної реформи залишаються перерозподіл земель і передача їх у приватну та колективну власність, відновлення повноцінних управлінських повноважень громад, розвиток різних форм землекористування, комплексне територіальне планування, удосконалення оцінки земель, прозорість кадастрових систем і протидія земельному рейдерству [29].

Формування відкритого та прозорого ринку землі є важливою умовою

фінансової спроможності територіальних громад і підвищення ефективності управління ресурсами. Вагомим кроком у цьому напрямі стало ухвалення законодавчих актів з дерегуляції земельних відносин, скорочення контактів громадян із посадовцями та цифрова трансформація Держгеокадастру. Спрощення процедур оформлення прав на землю й запровадження електронних земельних аукціонів знижують корупційні ризики та сприяють прозорості ринку.

Державна аграрна політика має бути спрямована на ефективне використання земельних ресурсів, забезпечення продовольчої безпеки та розвиток експорту конкурентоспроможної сільськогосподарської продукції.

Поліпшення стану сільського господарства неможливе без модернізації ринкових механізмів, однак у аграрній сфері цей процес не може бути швидким чи спрощеним. Навіть у країнах Східної Європи аграрні реформи відбувалися поступово та за активної підтримки держави. Без комплексних змін просте впровадження ринкових відносин створює ризики соціальної нестабільності та економічної неефективності.

Тривале нівелювання вартості землі як економічного ресурсу та відсутність чітко визначеного власника призвели до фінансової кризи села. Мораторій на продаж сільськогосподарських земель фактично зупинив ринкові процеси, не дозволив сформувати реальну ціну землі та інтегрувати її у систему виробничого капіталу. Без приватної власності на землю неможливе повноцінне функціонування ринкової економіки, адже земля є базовим виробничим ресурсом, цінність якого має визначатися ринком.

Водночас держава повинна забезпечувати єдині та справедливі економічні умови для всіх галузей, застосовуючи не адміністративний тиск, а економічні регулятори. Ігнорування принципів ринкового ціноутворення, зокрема дисбаланс між цінами на промислову й сільськогосподарську продукцію, стало однією з причин фінансової неспроможності багатьох аграрних підприємств.

Попри кризові явища, аграрна сфера України поступово трансформується: на зміну колективній формі господарювання прийшли приватне землеволодіння та різноманітні організаційні моделі. Ключове значення в цьому процесі має право власності на землю, оскільки вона є стратегічним ресурсом розвитку територій. Передання земель у розпорядження територіальних громад у межах децентралізації створило умови для більш ефективного управління земельним фондом та зміцнення фінансової спроможності місцевого самоврядування.

Досвід реформування агропромислового комплексу свідчить, що концентрація земель у власності ефективних господарств сприяє розвитку орендних відносин і активізації ринкового обігу землі. Такі процеси можливі лише за умови формування повноцінного ринкового механізму, чіткого державного регулювання та законодавчого закріплення прозорих правил земельних відносин.

Аналіз наукових джерел дозволив узагальнити основні проблеми публічного управління у сфері земельних відносин в умовах децентралізації. Серед них відсутність цілісної національної земельної політики, ефективної системи оренди, збалансованого законодавства щодо власності на землю й інші природні ресурси, належного фінансування кадастру та територіального планування. Також бракує розвиненої інфраструктури ринку сільськогосподарських земель, інституційного бачення довгострокового розвитку землекористування та належної поінформованості громадян щодо реалізації їхніх земельних прав. Попри зазначені проблеми, земельна реформа та розширення повноважень органів місцевого самоврядування мали позитивний вплив: закріплення прав власності, формування відкритого ринку землі, посилення контролю за якістю землекористування й зростання бюджетних надходжень сприяли розвитку територіальних громад і підвищенню прозорості управління ресурсами.

Водночас реформа супроводжувалася значними викликами. Старіння та депопуляція сільських територій поєднуються з відсутністю системних

державних програм розвитку земельних відносин, що призводить до втрати родючості ґрунтів і зниження ефективності агровиробництва. Недосконалість законодавства та неповна інвентаризація земель сприяли поширенню корупційних практик. Показовим є оприлюднення у 2020 році даних про скорочення площ державних земель із 10 до 5 млн га внаслідок сумнівних схем приватизації, що стало можливим через неоцифрованість земельних реєстрів [22]. Наслідком цього є відсутність чітко встановлених меж адміністративно-територіальних одиниць, незареєстровані права власності та недоотримання земельного податку бюджетами різних рівнів. Додатково ускладнює ситуацію нестача документації з землеустрою, зокрема програм використання та охорони земель, проєктів формування природоохоронних територій і впорядкування землеволодінь.

Отже, сучасні умови вимагають розроблення стратегічного документа державної політики у сфері земельних відносин, спрямованого на прогнозування, планування та реалізацію землеохоронних заходів. Раціональне використання земельного потенціалу, особливо сільськогосподарських угідь, є ключовою передумовою продовольчої безпеки та сталого розвитку України, адже родючі землі й сприятливі природно-кліматичні умови формують значні можливості для аграрного виробництва.

У процесі земельної реформи в Україні зберігається низка системних проблем, пов'язаних із наслідками колективізації та надмірним подрібненням сільськогосподарських земель. Ці явища супроводжуються концентрацією орендних земель у великих агроформуваннях, використанням тіньових і офшорних схем, корупційною централізацією управління, надмірним державним регулюванням, монополізацією природних ресурсів і обмеженням прав територіальних громад, що негативно впливає на розвиток малого й середнього бізнесу.

Передача повноважень органам місцевого самоврядування у сфері земельних відносин потребує комплексного підходу, оскільки земельні

ресурси є основою задоволення потреб населення та формування належних умов життя в громаді. Ефективне управління ними має поєднувати територіальний розвиток і раціональне використання ресурсного потенціалу.

30 липня 2024 р. Кабінет Міністрів України схвалив Концепцію Державної цільової програми розвитку земельних відносин та національної інфраструктури геопросторових даних до 2030 року, в якій наголошено на недосконалості системи державного управління у сфері використання й охорони земель. Зокрема, проблемами залишаються неповне наповнення Державного земельного кадастру, відсутність комплексної системи охорони ґрунтів, недостатній моніторинг земель, недосконалі електронні адміністративні послуги та проблеми захисту геопросторових і персональних даних [56]. Попри визначення базових принципів державної політики – охорони земель як національного надбання, екологічної безпеки, поєднання економічних стимулів і юридичної відповідальності – зазначена Концепція не формує цілісної моделі майбутнього земельного устрою та не окреслює системних напрямів розвитку земельних відносин [56].

Актуальними залишаються питання правової обізнаності населення, відкритості інформації про ціни на землю, функціонування державного аграрного реєстру, доступності документації із землеустрою, виправлення помилок кадастру та внесення відомостей про земельні ділянки, права на які виникли до 2013 року. Реєстрація таких ділянок потребує додаткових фінансових витрат, передбачених перехідними положеннями законодавства.

У сучасних умовах управління землями здійснюється як органами державної влади та місцевого самоврядування, так і власниками земельних прав. Його ключовою метою має стати раціональне використання земель із дотриманням балансу публічних і приватних інтересів. Формування прозорого й відкритого ринку землі є визначальним чинником розвитку територіальних громад, зростання добробуту населення та зміцнення фінансової спроможності місцевого самоврядування.

Таким чином, проблемні аспекти публічного управління земельними ресурсами в процесі передачі повноважень територіальним громадам полягають у недостатній законодавчій та методологічній чіткості процедур передачі, нерівномірності ресурсної та фінансової забезпеченості громад, високому ризику корупційних проявів під час розпорядження землями, а також низькому рівні компетентності місцевих органів влади у здійсненні ефективного контролю та планування землекористування, що загалом ускладнює реалізацію принципів децентралізації та сталого розвитку земельних ресурсів.

Щоб усунути проблемні аспекти публічного управління земельними ресурсами при передачі повноважень територіальним громадам, необхідно вдосконалити законодавчу базу та чітко регламентувати процедури передачі земель, підвищити фінансову та кадрову спроможність місцевих органів влади, запровадити прозорі механізми контролю й моніторингу землекористування, а також забезпечити системне навчання та консультування посадовців громад щодо ефективного управління та планування земельних ресурсів.

Висновки до розділу 2

Реформування земельної сфери в Україні відбувалося поетапно та відображало трансформацію державної земельної політики від адміністративно-командної моделі до ринково орієнтованої системи управління земельними ресурсами: від початкового етапу земельної реформи 1990-х років, що був спрямований на запровадження приватної власності на землю й паювання, через період інституційного та нормативного закріплення земельних відносин із тривалим мораторієм на відчуження сільськогосподарських земель, до сучасного етапу, який характеризується відкриттям ринку землі, децентралізацією повноважень, цифровізацією кадастрових даних і посиленням ролі територіальних громад. Кожен із цих

періодів формував правові, економічні та організаційні передумови для більш ефективного, прозорого й раціонального використання земельних ресурсів, водночас зумовлюючи потребу постійного вдосконалення механізмів публічного управління земельними відносинами в умовах сучасних викликів.

Роль територіальних громад у системі управління земельними ресурсами в Україні істотно зросла внаслідок реформи децентралізації, що стала однією з ключових трансформацій державного управління після 2014 року. Передача значної частини земель державної власності у комунальну, розширення повноважень органів місцевого самоврядування та формування фінансово спроможних громад заклали підґрунтя для переходу від централізованої моделі управління землею до моделі, орієнтованої на потреби конкретних територій і їх мешканців.

Територіальні громади перетворилися на повноцінних суб'єктів земельних відносин, які не лише володіють і користуються земельними ресурсами, а й визначають стратегічні напрями їх використання. Земля стала для громад ключовим економічним ресурсом, джерелом наповнення місцевих бюджетів і інструментом розвитку інфраструктури, підприємництва, житлової забудови, рекреаційних та природоохоронних територій. Можливість самостійно розпоряджатися землями за межами населених пунктів, затверджувати містобудівну та землевпорядну документацію, контролювати дотримання земельного законодавства суттєво посилила управлінську спроможність місцевої влади. Водночас розширення повноважень громад супроводжується зростанням відповідальності за раціональне використання й охорону земель. Ефективне управління земельними ресурсами потребує чіткого визначення меж громад і населених пунктів, повної інвентаризації земель, розвитку геоінформаційних систем, прозорих процедур прийняття рішень і активної участі громадськості. Без належного кадрового, організаційного та аналітичного забезпечення передані повноваження можуть не реалізувати свій потенціал повною мірою. Окремим

викликом залишається фрагментарність нормативно-правової бази та необхідність подальшого узгодження земельного, містобудівного й бюджетного законодавства в умовах децентралізації. Запровадження воєнного стану додатково ускладнило земельні процеси, обмеживши обіг земель і доступ до кадастрової інформації, що підсилює потребу в чітких, збалансованих і безпечних механізмах управління землею на місцевому рівні.

Загалом територіальні громади сьогодні відіграють ключову роль у формуванні нової земельної політики України. Вони є базовою ланкою, на якій поєднуються економічні, соціальні та просторові аспекти розвитку. За умови подальшого вдосконалення законодавства, підвищення управлінської спроможності та забезпечення прозорості земельних відносин саме громади здатні перетворити земельні ресурси на потужний чинник сталого розвитку, інвестиційної привабливості та зміцнення місцевої демократії.

Проблемні аспекти публічного управління земельними ресурсами в процесі передачі повноважень територіальним громадам полягають у недостатній законодавчій та методологічній чіткості процедур передачі, нерівномірності ресурсної та фінансової забезпеченості громад, високому ризику корупційних проявів під час розпорядження землями, а також низькому рівні компетентності місцевих органів влади у здійсненні ефективного контролю та планування землекористування, що загалом ускладнює реалізацію принципів децентралізації та сталого розвитку земельних ресурсів.

Щоб усунути проблемні аспекти публічного управління земельними ресурсами при передачі повноважень територіальним громадам, необхідно вдосконалити законодавчу базу та чітко регламентувати процедури передачі земель, підвищити фінансову та кадрову спроможність місцевих органів влади, запровадити прозорі механізми контролю й моніторингу землекористування, а також забезпечити системне навчання та консультування посадовців громад щодо ефективного управління та планування земельних ресурсів.

РОЗДІЛ 3

УДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМІВ ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ В СИСТЕМІ ТЕРИТОРІАЛЬНОГО РОЗВИТКУ

3.1. Європейські підходи як чинник удосконалення публічного управління земельною сферою в Україні

Світова практика переконливо свідчить, що ефективне управління земельними ресурсами є важливим чинником економічного розвитку, інвестиційної привабливості та підвищення добробуту населення. У процесі децентралізації Україна зіштовхується з проблемами розмежування повноважень між рівнями влади, раціонального використання земель, забезпечення прозорості управління та мінімізації корупційних ризиків. У цьому контексті запозичення й адаптація міжнародного досвіду у сфері земельних відносин є умовою формування дієвої системи публічного управління в Україні.

Земельна політика Європейського Союзу ґрунтується на принципах свободи і справедливості, що передбачає відсутність дискримінації. Водночас практика країн з ринковою економікою демонструє посилення ролі держави в регулюванні аграрного сектору та ринку земель. Це проявляється через розвинену правову базу, економічні інструменти впливу та певні обмеження щодо використання сільськогосподарських земель. Хоча формальних заборон на володіння такими землями у більшості країн ЄС немає, фактично діє система значних обмежень. Держава відіграє ключову роль у забезпеченні балансу між ринковою конкуренцією та захистом суспільних інтересів, зокрема продовольчої безпеки і сталого розвитку сільських територій [63].

На сьогодні в ЄС відсутній єдиний механізм публічного управління земельними відносинами: кожна країна має власне законодавство. Водночас

значна частка сільськогосподарських угідь зумовлює необхідність реалізації спільної аграрної політики (ЄАП). Ринки земель у більшості розвинених країн сформувалися давно й розвивалися паралельно з утвердженням приватної власності та ринкової економіки. Після Другої світової війни роль держави у регулюванні земельного ринку зросла, зокрема через посилення захисту орендарів, що сприяло ефективнішому використанню земель і зростанню зайнятості в сільській місцевості [30].

У країнах Західної Європи вартість сільськогосподарських земель є високою та залежить від економічних, природних, екологічних і ринкових чинників. Тут спостерігається значна міждержавна диференціація: «вартість 1 га у Нідерландах становить 63 тис. євро, в Іспанії – 12,7 тис. євро, у Польщі – 9,1 тис. євро, а в Литві – 3,5 тис. євро» [9].

В низці країн ЄС (Франція, Велика Британія, Бельгія, Нідерланди, Швеція тощо) діє вільний ринок земель, де ціни формуються під впливом попиту і пропозиції. У Великій Британії основу аграрного сектору становлять фермерські господарства, при цьому близько 60 % угідь обробляються власниками [66]. Натомість у Греції, Іспанії, Португалії та Італії, де рівень доходів населення нижчий, переважає дрібне землекористування: 45–55 % фермерів обробляють ділянки площею до 2 га [68].

Важливим інструментом управління земельними відносинами у країнах ЄС є кадастр, який забезпечує облік земель, об'єктів на них і прав власності. Сучасні цифрові кадастрові системи спрощують укладання угод і доступ до іпотечного кредитування, навіть без обов'язкового зазначення вартості землі.

Для України найбільш корисним є досвід трьох груп країн: Західної Європи з тривалою історією земельного управління, Північної Європи з ефективним узгодженням публічних і приватних інтересів, а також Центрально-Східної Європи, що пройшла земельні реформи після соціалістичної системи.

Одним із найуспішніших прикладів вважається Німеччина. Тут функціонує контрольований державою ринок сільськогосподарських земель,

заборонене подрібнення фермерських господарств, діє підтримка орендарів і стимулювання підвищення якості ґрунтів. Управління землекористуванням здійснюється на трьох рівнях (державному, земельному та муніципальному), при значній автономії федеральних земель [69]. Контроль за дотриманням аграрних стандартів здійснюють спеціальні державні служби, а значна частина угідь перебуває в оренді у держави з диференційованою платою залежно від якості землі [69]. У Німеччині відчуження земельних ділянок площею понад 1 га можливе лише після отримання дозволу місцевих органів влади. Процедура передбачає доведення необхідності придбання землі та підтвердження аграрної освіти або професійної підготовки покупця [1]. Загалом ринок сільськогосподарських земель у Німеччині перебуває під жорстким державним контролем з метою недопущення спекуляцій, збереження цілісності фермерських господарств, підвищення якості ґрунтів та підтримки орендарів.

У Франції земельні відносини регулюються Аграрним кодексом, який визначає різні форми власності та моделі організації аграрного виробництва. Пріоритет надається розвитку орендних відносин і підтримці великих фермерських господарств. Усі операції купівлі, продажу чи оренди землі здійснюються під наглядом держави [32]. Законодавство Франції орієнтоване не стільки на право власності, скільки на здійснення сільськогосподарської діяльності, незалежно від форми користування землею, та спрямоване на забезпечення стабільності й конкурентоспроможності аграрного бізнесу [32].

Французький кадастр, сформований ще у XVII столітті, поєднує технічну, земельну та податкову функції і слугує основою системи оподаткування [70]. Ціни на землю у Франції формуються переважно ринковим шляхом, експертні комітети на місцевому рівні забезпечують їх обґрунтованість і прозорість. Місцева влада зберігає контроль над просторовим розвитком і забудовою територій [28]. Загалом у ЄС важливу координаційну роль відіграє Європейська комісія, яка контролює дотримання правил земельного обігу, зокрема щодо участі іноземців.

У Франції функціонує спеціалізована агенція SAFER, яка здійснює регулювання ринку земель, зокрема виступає посередником в орендних відносинах. Запровадження в Україні інституції з аналогічними повноваженнями могло б мінімізувати ризики під час розвитку ринку землі, сприяти формуванню прозорих цін на сільськогосподарські угіддя, запобігати надмірному подрібненню ділянок, забезпечити створення єдиної національної бази земель, а також посилити захист малого і середнього агробізнесу та зменшити рівень безробіття у сільській місцевості.

В Італії держава, відповідно до Конституції, активно втручається у земельні відносини, визначаючи допустимі розміри ділянок, умови їх використання, модернізації та трансформації, а також підтримуючи малих і середніх землевласників. Землі, отримані в результаті реформ, не підлягають відчуженню протягом 30 років [20].

У Нідерландах функціонує жорстко регламентована державою система оренди сільськогосподарських земель. Орендні договори укладаються переважно на 6–12 років, а будь-які зміни орендаря, умов користування чи поліпшення землі підлягають контролю [73].

В Австрії здавна діє дозвільний порядок відчуження сільськогосподарських земель. Рішення ухвалюють районні комісії із земельного обороту відповідно до федерального Закону «Про оборот земельних ділянок».

У Великій Британії регулювання землекористування має тривалі традиції та охоплює контроль за розмірами і використанням ділянок, містобудівне планування та екологічні обмеження. Сільськогосподарські землі переважно передаються фермерам в оренду на підставі детальних договорів, які визначають правила обробітку та збереження ґрунтів. Держава виступає гарантом прав орендарів, забезпечуючи компенсації у разі дострокового припинення договорів або відшкодування інвестицій у поліпшення землі [67].

Серед країн Північної Європи Норвегія вирізняється зразковим регулюванням земельних відносин, спрямованим на захист сільськогосподарських земель та раціональне їх використання. Ліцензії на операції із землею видає Міністерство сільського господарства та інші компетентні органи. Придбати сільськогосподарську землю можуть лише кваліфіковані аграрії. Жорстка політика Норвегії пояснюється тим, що лише близько 3% території придатні для сільського господарства [1].

У Фінляндії основою земельних відносин є сімейні ферми, де земля приватна. Аграрну політику формує Міністерство сільського та лісового господарства за участю професійних і кооперативних об'єднань. На регіональному рівні інтереси фермерів відстоюють товариства виробників, до яких входить близько 90% фермерів. Центральні союзи ведуть переговори з урядом щодо обсягів продукції та цін, а кооперативи розподіляють державну підтримку [71].

У Швеції ключову роль у земельних відносинах виконує кадастровий землевпорядник, чий рішення мають юридичну силу, подібну до рішень суду першої інстанції. Він самостійно вивчає справу та організовує зустрічі з усіма зацікавленими сторонами. Процес реєстрації земель у Швеції прозорий [71]. Доступ до даних мають державні органи, банки, агентства нерухомості, що підвищує ефективність ринку. Місцеві громади мають переважне право на купівлю землі для житлового будівництва, що сприяє збалансованому розвитку країни [71]. На сьогодні всі питання земельних відносин у Швеції координує Національна земельна служба (National Land Service), яка відповідає за удосконалення законодавства, раціональне використання земель, кадастрову зйомку, контроль формування ділянок, реєстрацію права власності, оцінку земель, створення земельно-інформаційних систем та проведення геодезично-картографічних робіт [71].

У Данії право на придбання сільськогосподарських земель залежить від підтвердження фінансової, технічної та професійної спроможності покупця, наявності аграрної освіти та письмового зобов'язання вести господарство на

землі не менше восьми років. Недотримання цих умов може призвести до втрати права власності [74].

Досвід країн Центрально-Східної Європи (Польщі, Угорщини, Чехії) показує, що після 1990 року приватна власність на землю формувалася через фактичне користування або компенсацію іншими ділянками. Встановлено максимальні розміри власності, обмеження для іноземців, контроль місцевих органів влади та часові рамки операцій із землею. Поширеною формою господарювання є сільськогосподарські кооперативи [30].

Особливо важливим є досвід Польщі. Там обіг земель регулюється економічними інструментами, а державне Агентство сільськогосподарської власності (ANR) забезпечує продаж, оренду та передачу земель [30].

В Угорщині розвиток земельних відносин регулюється Законом «Про податок за землю», який встановлює пільги та диференційоване оподаткування для фермерів. Переважне право на купівлю земель надається тим, хто займається сільськогосподарською діяльністю, що сприяє збереженню родючості ґрунтів та запобігає деградації земель [30].

Чинне законодавство Угорщини передбачає, що оренда земельних ділянок здійснюється виключно через аукціони, при цьому встановлено граничний розмір орендованої площі – до 2500 га для однієї фізичної або юридичної особи. Іноземні юридичні особи можуть орендувати землю лише в межах, визначених національним законодавством. Державний контроль у цій сфері забезпечує Національний земельний фонд, який відповідає за операції з оренди, купівлі, продажу та консолідації земель.

Аналіз зарубіжного досвіду свідчить, що для раціонального використання та охорони земельних ресурсів держави застосовують поєднання адміністративних і економічних механізмів. До найбільш поширених адміністративних заходів належать:

1. Вимоги до суб'єктів землекористування – вони можуть стосуватися громадянства, рівня освіти та професійного досвіду. У низці країн (Болгарія, окремі штати США) обмежено право іноземців на набуття

сільськогосподарських земель. У Бельгії, Литві, Польщі, Угорщині та Франції запроваджено вимоги щодо аграрної освіти або досвіду, а в Данії додатково встановлено обов'язок проживання в сільській місцевості.

2. Обмеження розмірів земельних ділянок, що можуть перебувати у власності чи користуванні однієї особи, шляхом установа мінімальних або максимальних площ (Данія, Італія, Німеччина, Польща та ін.).

3. Запобігання спекуляції землею та необґрунтованій зміні її цільового призначення. У Німеччині, Польщі, Франції та Швейцарії діють строки, протягом яких заборонено відчужувати землю, отриману від держави.

4. Обмеження свободи використання земельної ділянки: у США та Франції земля, що використовується не за призначенням, може бути вилучена та передана більш ефективному власнику.

Крім того, окремі держави застосовують спеціальні механізми регулювання: у Швейцарії діє квотування придбання земель, в Іспанії — обмеження купівлі ділянок поблизу державного кордону. У країнах із переважно державною або муніципальною власністю на землі встановлюються мінімальні (Бельгія, Італія, Іспанія, Франція) або максимальні (Великобританія, Грузія, Латвія) строки оренди з метою запобігання виснаженню ґрунтів.

Розвинені країни широко застосовують економічні механізми регулювання землекористування. Основним із них є фінансове стимулювання екологічно безпечного сільського господарства через податкові пільги, субсидії та компенсації. У низці держав фермерів звільняють або частково звільняють від земельного податку, надають податкові пільги при успадкуванні чи передачі сільськогосподарських земель, а також компенсують витрати на відновлення ґрунтів.

Поряд із заохоченням застосовуються штрафи та обмежувальні санкції, зокрема заборона реалізації продукції, участі в державних контрактах або отримання субсидій у разі порушення вимог землекористування. У багатьох

країнах також передбачено обов'язок повного відшкодування шкоди та відновлення якості земельних ресурсів.

Адміністративні заходи забезпечують реалізацію земельної політики, тоді як економічні інструменти виконують мотиваційну функцію. Досвід європейських країн свідчить про переваги приватної власності на землю за умови жорсткого контролю та відповідальності. Водночас у більшості держав ЄС зростає частка орендованих сільськогосподарських угідь, а орендні відносини регулюються нормами цивільного права.

Аграрна політика багатьох країн формується з урахуванням рівня землезабезпеченості та необхідності збереження земель у відповідальних користувачів. З цією метою запроваджуються обмеження на концентрацію великих земельних масивів, а право на оренду чи придбання землі часто пов'язується з місцем проживання, наявністю аграрної освіти, практичного досвіду та фінансової спроможності ефективно обробляти землю.

У державах ЄС рівень орендної плати за 1 га сільськогосподарських земель істотно відрізняється: у 2018 р. він становив від 791 євро в Нідерландах до 81 євро в Литві, тоді як в Україні він складає 41 євро. Це свідчить про функціонування розвиненого ринку землі, який поєднує ринкові механізми з адміністративним регулюванням та системою економічного стимулювання.

У низці країн ЄС держава впливає на обіг земель через регулювання цін, податків і кількісні обмеження. У країнах Центральної Європи іноземцям часто заборонено набувати сільськогосподарські землі у власність.

Загалом регулювання земельних відносин у ЄС спрямоване на збереження земель, підтримку фермерів, які проживають і працюють на відповідній території, та запобігання спекулятивним операціям. Цей досвід є корисним для України, де оренда залишається ключовою формою землекористування і потребує прозорих правил, справедливої орендної плати та надійного захисту прав сторін.

Для імплементації позитивних практик доцільно: запровадити систему ризик-менеджменту у сфері земельних відносин; забезпечити розвиток і інтеграцію Державного земельного кадастру; посилити громадську участь у прийнятті рішень; контролювати використання державних і комунальних земель за принципом «ефективного власника»; запобігати спекуляції та подрібненню земель; створити спеціалізовані інституції на кшталт SAFER; розвивати дотаційні програми для фермерства; застосовувати цінові, податкові та кількісні інструменти регулювання ринку земель.

Таким чином, європейські підходи до регулювання земельних відносин демонструють ефективне поєднання ринкових механізмів із публічним управлінням, спрямованим на запобігання надмірній концентрації та спекуляції землею, збереження її цільового призначення й підтримку відповідального землекористування. Використання цього досвіду в Україні може сприяти формуванню прозорого та збалансованого ринку сільськогосподарських земель, посиленню ролі держави у контролі за їх використанням, розвитку орендних відносин і захисту інтересів територіальних громад, за умови адаптації європейських моделей до національних соціально-економічних особливостей.

3.2. Виклики та потенціал розвитку системи земельних відносин в Україні

Земельна реформа в Україні після здобуття незалежності є одним із найбільш дискусійних і тривалих процесів державної політики. До відкриття ринку земель у липні 2021 року ключовою проблемою залишався мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення. З огляду на тривалість і складність цього процесу, реформу доцільно розглядати як складову комплексної політики розвитку аграрного сектору та сільських територій, у тісному зв'язку зі стратегічними пріоритетами сталого розвитку села [38]. Земельна реформа спрямована на раціональне, ефективне та стале

використання земельних ресурсів, надання громадянам і територіальним громадам права власності на землю, формування прозорого ринку землі та дієвої системи публічного управління у сфері землекористування. Ринкові перетворення в аграрній сфері вже дали певні позитивні результати: зростає приватний бізнес, модернізуються господарські структури, збільшуються обсяги виробництва, підвищується рівень продовольчої безпеки та експортний потенціал.

Разом із тим відкриття ринку землі супроводжується низкою ризиків. Серед основних – концентрація значних площ сільськогосподарських угідь у власності великих компаній, що може призвести до монополізації агросектору, а також загроза земельних спекуляцій і викупу паїв за заниженими цінами. Обмеження надмірної концентрації землі має важливе значення для розвитку малих і середніх фермерських господарств, створення робочих місць у сільській місцевості, диверсифікації виробництва та забезпечення внутрішнього ринку дефіцитними видами продовольства.

В умовах скорочення населення, трудової міграції, втрати меліорованих земель, плодкових насаджень і поголів'я тварин держава має зосередитися на підтримці сільських територій, розвитку інфраструктури та наданні фінансової допомоги фермерам. Запобігання монополізації аграрного сектору та захист дрібних виробників є необхідними передумовами збалансованого розвитку сільського господарства й мінімізації довгострокових втрат.

Запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення безпосередньо пов'язане із соціально-економічним розвитком сільських територій, де проживає близько 13 млн осіб. Обмежені можливості зайнятості вже нині стимулюють трудову міграцію селян, що поглиблює кризові явища в сільській місцевості. Тому врегулювання земельних відносин без урахування супутніх соціально-економічних чинників може мати негативні наслідки для аграрної сфери. Особливої уваги потребує мінімізація ризиків, пов'язаних з орендою земель. Необхідним є завершення

інвентаризації договорів оренди із перенесенням відповідних відомостей до Реєстру речових прав на нерухоме майно.

Попри те, що Україна є однією з найбільших у Європі за площею сільськогосподарських земель, система землевпорядкування залишається недостатньо впорядкованою. Окремі категорії земель потребують особливого державного регулювання, зокрема землі, забруднені внаслідок аварії на Чорнобильській АЕС, землі природно-заповідного фонду, державної власності, наукових і освітніх установ, меліоровані угіддя, багаторічні насадження тощо. Важливою проблемою функціонування ринку землі є неповнота даних Державного земельного кадастру. Внесення та регулярне оновлення інформації про всі земельні ділянки є необхідною умовою об'єктивної оцінки їх вартості та зменшення ризиків зловживань. Оскільки земля є складовою національного багатства, операції з нею мають здійснюватися прозоро та під контролем держави, органів місцевого самоврядування й громадськості.

Постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2021 р. №179 затверджено Національну економічну стратегію на період до 2030 року [50]. Тут сформульована візія аграрного сектору України як одного з провідних світових центрів продовольчої безпеки, який є лідером у постачанні харчових продуктів з високою доданою вартістю [50].

У стратегічному документі «Вектори економічного розвитку – 2030» зазначено, що для розвитку аграрного сектору до 2030 року необхідно близько 50 млрд дол. США, половину з яких планується залучити у формі прямих іноземних інвестицій. Одним із ключових джерел фінансування визначено ринок сільськогосподарських земель, які віднесено до «наскрізної інфраструктури» поряд із транспортом, фінансами та іригаційними системами. Серед стратегічних цілей – введення 1 млн га зрошуваних земель і збільшення частки органічних угідь до 3% території країни.

Водночас у межах документа простежується суперечність між економічними та екологічними підходами. Якщо економічний блок акцентує

на зростанні продуктивності, експорті та лібералізації ринку землі, то екологічний – на критичному стані довкілля, зокрема надмірній розораності та деградації ґрунтів. Мінекології пропонує перехід до збалансованого землекористування, посилення моніторингу ґрунтів і впровадження кращих агропрактик, тоді як Мінекономіки зосереджується на технологічній інтенсифікації виробництва.

Урахування екологічних аспектів у земельній та аграрній політиці є принципово важливим з кількох причин. По-перше, основою аграрного виробництва є родючий шар ґрунту, який в Україні та світі стрімко виснажується. Інтенсивні агротехнології посилюють антропогенний тиск, тоді як природні екосистеми не встигають до самовідновлення. По-друге, Україна в межах Угоди про асоціацію з ЄС взяла на себе зобов'язання щодо екологізації сільського господарства та скорочення його впливу на клімат. По-третє, економічна доцільність не може домінувати над екологічною безпекою. Водночас ринок землі має ключове значення для розвитку сільського господарства і сільських територій, оскільки забезпечує доступ до кредитування та є джерелом доходів для сільського населення. Земельні реформи, розпочаті у 1990-х роках, ліквідували державну монополію на землю та створили передумови для ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. Однак ефективний розвиток аграрних формувань потребує подальшого вдосконалення земельних відносин з урахуванням міжнародного досвіду та національних особливостей.

Ключовою проблемою залишається відсутність науково обґрунтованих методик фінансової оцінки землі й дієвого контролю за дотриманням агротехнологій. За оцінками експертів, вартість сільськогосподарських земель України становить 50–60 млрд дол. США, проте в офіційній статистиці ці дані майже не відображені. Це свідчить про фрагментарність державної політики у сфері земельних відносин. Подальше ігнорування державою реальної ринкової вартості земель сільськогосподарського призначення – як на рівні балансів агровиробників, так і в макроекономічних

показниках – у перспективі знижує конкурентоспроможність вітчизняного аграрного сектору на внутрішньому та зовнішньому ринках. Занижені або відсутні оцінки землі, поєднані з низькою вартістю праці сільського населення, є однією з ключових причин економічних проблем аграрної сфери та деградації сільських територій.

Суттєвим ризиком залишається недотримання або обхід вимог земельного законодавства. Досі не сформовано цілісної методологічної та теоретичної основи завершення земельної реформи й подальшого регулювання земельних відносин [33].

Загалом, до основних ризиків розвитку земельних відносин в Україні необхідно віднести:

1. Занижену ринкову оцінку землі. Відсутність повноцінної та прозорої оцінки вартості сільськогосподарських земель знижує інвестиційну привабливість аграрного сектору, спотворює макроекономічні показники та обмежує доступ землевласників до фінансових ресурсів.

2. Незавершеність земельної реформи. Фрагментарність законодавства, наявність прогалин і суперечностей у правовому регулюванні ускладнюють формування стабільного та передбачуваного ринку землі.

3. Порушення земельного законодавства. Поширені практики обходу правових норм, зокрема через довгострокову оренду, сприяють тінізації земельних відносин і знижують ефективність державного контролю.

4. Деградацію ґрунтів і екологічні загрози. Інтенсивне землекористування без належного дотримання агротехнологій призводить до виснаження родючості, що створює довгострокові ризики для продовольчої безпеки.

5. Концентрацію земель у великих агроструктурах. Посилення позицій агрохолдингів спричиняє витіснення дрібних і середніх виробників, зменшення конкуренції та соціальне занепадання сільських територій.

6. Слабку інституційну підтримку фермерства. Недостатній доступ малих землевласників до кредитів, страхування та дорадчих послуг обмежує

їхню участь у повноцінному ринковому обігу земель.

7. Соціальні ризики для сільських територій. Нерівномірний розподіл земельних ресурсів і доходів поглиблює соціально-економічну диференціацію та стимулює депопуляцію села.

Відсутність дієвих механізмів регулювання ринку сільськогосподарських земель у перспективі створює ризик дестабілізації земельних відносин, чого держава має не допустити. Для мінімізації ризиків необхідна активна державна політика, спрямована на підтримку дрібних фермерів, розвиток сільської інфраструктури, запровадження субсидій і дотацій, а також регулювання мінімальної ціни оренди й продажу землі на основі нормативної оцінки. Реалізація потенціалу права приватної власності на землю можлива лише за умови формування ефективного правового середовища, яке забезпечує володіння, користування та розпорядження земельними ділянками. Для цього в Україні доцільно зосередитися на таких напрямках удосконалення земельних відносин.

По-перше, ефективність ринку землі залежить від завершення реформи земельно-реєстраційної системи, розвитку Державного земельного кадастру та налагодження взаємодії між кадастрами природних ресурсів і містобудування.

По-друге, в умовах децентралізації ключову роль у регулюванні земельних відносин відіграють об'єднані територіальні громади (ОТГ), яким передано значну частину земель і управлінських повноважень. Саме від якості правового забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування буде залежати розвиток ринку сільськогосподарських земель.

По-третє, для забезпечення прозорості земельних відносин доцільно законодавчо закріпити функцію моніторингу земельних відносин як окремий напрям публічного управління. Хоча такий моніторинг здійснюється відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 12 травня 2023 р. № 474, його функціонування потребує чіткішого законодавчого врегулювання.

По-четверте, зростання аграрного виробництва, спричинене реформами, супроводжується масштабною деградацією земель, що свідчить про незавершеність земельної реформи без належної землеохоронної політики.

По-п'яте, земельна реформа спричинила активізацію правотворчої діяльності, наслідком чого стала висока колізійність земельного законодавства. Нові нормативно-правові акти нерідко не узгоджуються із Земельним кодексом України та іншими актами земельного законодавства, що ускладнює правозастосування.

Водночас запровадження ринку земель має потенціал усунути важливі недоліки державної економічної й аграрної політики. Ключовою умовою розвитку дрібного і середнього агробізнесу та селян-власників є доступ до фінансових ресурсів, передусім банківського кредитування. Це дозволить ефективніше реалізовувати право власності на землю та підвищити конкурентоспроможність агровиробників.

Центральним елементом земельно-іпотечного кредитування пропонується визначити Державний земельний фонд, який виконуватиме функції іпотечної установи. Фінансування цієї моделі має здійснюватися за рахунок коштів державного бюджету та цільових позик міжнародних фінансових організацій. Додатково доцільним є часткове здешевлення іпотечних кредитів до рівня, співставного з умовами кредитування фермерів у країнах Європейського Союзу.

Запровадження ефективної системи кредитування створить сприятливі умови для підприємницької діяльності селян і фермерів, дозволяючи їм не лише обробляти власні ділянки, а й купувати землю в межах установлених лімітів. Такий підхід унеможливує неконтрольовану концентрацію сільськогосподарських земель і запобігає ситуації, за якої власники паїв залишаються виключно продавцями, а фермерство не має умов для розвитку.

Важливим напрямом є вдосконалення законодавства щодо розвитку кооперативних аграрних банків, кредитних спілок і системи

мікрокредитування, орієнтованих на дрібних сільгоспвиробників та особисті селянські господарства. Загалом земельна реформа й відкриття ринку землі поряд із позитивними ефектами спричинили й негативні наслідки – корупцію, агрохолдингізацію та деградацію ґрунтів. Тому сам факт запровадження ринкового обігу земель не може вважатися ознакою завершеності реформи. Повноцінна реалізація права приватної власності потребує подальшого вдосконалення правового середовища, зокрема через децентралізацію управління земельними ресурсами та посилення охорони родючості ґрунтів.

Науковці обґрунтовують необхідність забезпечення достовірності Державного земельного кадастру, перегляду методик нормативної грошової оцінки землі, розвитку земельно-іпотечного кредитування, запобігання надмірній концентрації земель, посилення землеохоронних заходів і чіткого врегулювання питань набуття землі іноземцями. Законодавчі рішення у цій сфері мають ґрунтуватися на принципах соціально орієнтованої економіки, захисту праці, інтересів селян і малих фермерських господарств, а не корпоративних надприбутків.

Аграрний сектор уже демонструє позитивні результати: розвиток приватного бізнесу, зростання виробництва, посилення продовольчої безпеки та експортного потенціалу. Водночас війна суттєво змінила умови функціонування ринку землі, загостривши потребу в стратегічному управлінні земельними ресурсами, інвентаризації та відновленні кадастрових даних.

У період воєнного стану зросли ризики втрати достовірної інформації про права власності, рейдерства та незаконного переоформлення земель. Частина власників через війну не має можливості реалізувати свої права або інвестувати в агровиробництво. Водночас земля залишається стратегічним ресурсом, а після перемоги ефективно врегульований ринок землі може стати ключовим чинником інвестиційного відновлення аграрного сектору та гарантування продовольчої стабільності.

Таким чином, до основних викликів розвитку системи земельних відносин в Україні можна віднести:

1. Незавершеність земельної реформи. Фрагментарність законодавства, наявність колізій і нестача узгоджених механізмів регулювання ринку земель.

2. Недостатня фінансова інфраструктура. Обмежений доступ дрібних і середніх агровиробників до кредитування та відсутність повноцінної системи земельно-іпотечних інструментів.

3. Ризики концентрації земель. Переваги великих аграрних структур сприяють витісненню фермерства.

4. Екологічна деградація земель. Інтенсивне землекористування без належного правового контролю призводить до виснаження ґрунтів і втрати природної родючості.

5. Наслідки війни. Руйнування інфраструктури, порушення кадастрових даних, мінування і окупація частини територій.

Потенціал розвитку системи земельних відносин в Україні включає:

1. Завершення інституційних реформ. Удосконалення земельного законодавства, узгодження його з Земельним кодексом та посилення правозастосування можуть забезпечити стабільність ринку.

2. Децентралізація управління землею. Розширення повноважень територіальних громад створює можливості для ефективнішого управління земельними ресурсами та наповнення місцевих бюджетів.

3. Розвиток кредитування і фермерства. Запровадження земельно-іпотечного кредитування, підтримка кооперації та мікрофінансування сприятимуть зміцненню малого й середнього агробізнесу.

4. Модернізація кадастрової системи. Повна інвентаризація земель і цифровізація обліку підвищать прозорість і довіру до ринку землі.

5. Стратегічна роль землі після війни. Ефективно врегульований ринок земель здатний стати основою залучення інвестицій, відновлення аграрного сектору та зміцнення продовольчої безпеки України й світу.

3.3. Практичні рекомендації щодо вдосконалення системи публічного управління земельними ресурсами в умовах розвитку територіальних громад

Сучасна модель раціонального землекористування потребує суттєвого вдосконалення публічного управління у сфері земельних відносин та його узгодження з чинними правовими нормами і суспільними інститутами. Наявна практика свідчить, що окремі законодавчі положення залишаються декларативними, тоді як інші створюють передумови для корупційних схем та інституційних пасток. У зв'язку з цим першочерговим завданням є формування ефективної та прозорої системи обігу державних, комунальних і приватних земель.

Важливим напрямом реформування є підвищення ефективності землекористування шляхом купівлі, продажу та консолідації земель фермерськими господарствами, сільськогосподарськими кооперативами й агровиробниками. Це сприятиме зменшенню корупційних ризиків, узгодженню приватних інтересів із публічними інтересами територіальних громад, а також створенню сприятливих умов для інвестицій та впровадження інноваційних проєктів в аграрному секторі. Ключовим завданням залишається забезпечення прозорості та передбачуваності функціонування ринку земель.

Науковці пропонують концепцію удосконалення публічного управління у сфері земельних відносин, реалізація якої сприятиме екологічно безпечному та продуктивному використанню земель сільськогосподарського призначення, збереженню і нарощуванню земельного потенціалу України. Основними цілями цієї концепції є подолання правових колізій, удосконалення законодавства з метою зменшення адміністративного впливу, підвищення ефективності управління землями та створення умов для саморегуляції ринку.

Окрему увагу слід приділити запобіганню спекулятивним операціям після відкриття ринку земель. Це передбачає створення системи моніторингу

цивільно-правових угод, зокрема з метою захисту національної безпеки та перевірки потенційних власників на предмет зв'язків із державою-агресором.

У межах удосконалення нормативно-правового напрямку публічного управління доцільно зосередитися на синхронізації земельного законодавства та усуненні суперечностей між Земельним кодексом, Бюджетним кодексом і законодавством про місцеве самоврядування. Після завершення воєнного стану обґрунтованим є скасування інституту безоплатної приватизації земель, оскільки він створює значні корупційні ризики та не забезпечує сталих економічних вигод для громад. Водночас таке рішення потребує соціально виваженого підходу та впровадження альтернативних механізмів підтримки, зокрема пільгового кредитування, розстрочки викупу та земельної іпотеки для малих фермерських господарств.

Додатково важливими є чітке формулювання законодавчих норм для унеможливлення зловживань, проведення обов'язкової інвентаризації земель територіальних громад з метою зменшення корупційних ризиків і вдосконалення оподаткування, а також законодавче забезпечення доступу дрібних агровиробників до фінансових ресурсів.

Для сталого розвитку сільських територій в Україні необхідно сформувати ефективну систему пільгового кредитування та податкового стимулювання, спрямовану на розвиток виробничої інфраструктури, підтримку фермерських, комунальних господарств і кооперативів у малих та віддалених селах. Особливий акцент доцільно зробити на залученні молодих сімей до проживання та господарювання в трудонедостатніх сільських населених пунктах, що сприятиме відновленню сіл і пожвавленню місцевої економіки. Недосконалість законодавчого регулювання порядку вилучення земель сільськогосподарського призначення у разі порушення вимог їх використання призвела до деградації ґрунтів, нецільового землекористування та погіршення екологічного стану територій.

Обмеження концентрації земель доцільно встановлювати з урахуванням продуктивності угідь і чисельності працездатного населення

сільських територій. Запропоновані ліміти землеволодіння для селян, фермерів, кооперативів і агропідприємств спрямовані на недопущення надмірної концентрації земель, збереження соціальної справедливості та підтримку економічної рівноваги в громадах.

Удосконалення організаційного напрямку публічного управління земельними відносинами передбачає створення земельних фондів при громадах, відповідальних за інвентаризацію, контроль і розпорядження земельними ресурсами. Важливим є розроблення планів просторового розвитку, наповнення державного земельного кадастру, цифровізація дозвільних процедур та адміністрування земельних послуг.

Крім того, доцільним є розвиток партнерства громад із виробниками сільськогосподарської техніки щодо впровадження доступних лізингових програм для малих фермерів, а також реалізація освітніх і консультаційних програм для підвищення правової та технологічної обізнаності землекористувачів і посадових осіб місцевого самоврядування.

Попри проведення адміністративно-територіальної реформи, значна частина малих і віддалених сіл досі не отримала відчутних соціально-економічних переваг. Тому подальше вдосконалення публічного управління земельними ресурсами має бути орієнтоване не лише на укрупнені громади, а й на підтримку дрібних поселень як основи продовольчої безпеки та територіальної цілісності держави.

Навіть нетривалий період функціонування оновленої системи місцевого самоврядування в Україні виявив низку системних дисбалансів та інституційних викликів, що потребують коригування державної регуляторної політики. У сфері земельних відносин органи управління громад нерідко ігнорують інтереси жителів старостинських округів, концентруючи розпорядження земельними ресурсами на користь центральних населених пунктів громад без урахування рішень органів місцевого самоврядування попередніх скликань.

Посилення контрольних повноважень органів місцевого самоврядування у сфері охорони та раціонального використання земель, зокрема шляхом надання уповноваженим представникам громад статусу земельних інспекторів, сприятиме прозорості земельних відносин і підвищенню відповідальності землекористувачів.

Усі земельні ділянки сільськогосподарського призначення незалежно від форми власності мають бути повноцінно інтегровані до Державного земельного кадастру з обов'язковою оцінкою та моніторингом родючості ґрунтів. Застосування економічно обґрунтованих санкцій за деградацію земель дозволить компенсувати витрати на рекультивацію та стимулюватиме дотримання екологічних стандартів.

Окремої уваги потребує перегляд орендної політики на меліорованих землях. Довгострокова оренда, викуп і врахування невіддільних меліоративних поліпшень є необхідними умовами ефективного землекористування. В умовах кліматичних змін відсутність інвестицій у зрошення та меліорацію створює загрозу скорочення орних площ і посилення процесів деградації степових територій.

У процесі реформування публічного управління ключового значення набуває розвиток діалогу між владою та суспільством. Активне залучення громадян до формування та реалізації державної політики на всіх рівнях підвищує якість управлінських рішень, зміцнює довіру до інститутів влади та забезпечує відповідність публічних дій реальним потребам суспільства.

В Україні й надалі зберігається потреба у розвитку результативних механізмів взаємодії між державою та громадянським суспільством. Така співпраця підвищує ефективність публічної політики та зміцнює її суспільну легітимність. Попри наявність правових і інституційних передумов для діалогу, їх практичне застосування залишається недостатнім, особливо у сфері земельних відносин, що є соціально чутливою та стратегічно важливою для держави [23].

Наукові дослідження у сфері публічного управління переважно зосереджені на аналізі історичних моделей взаємодії влади і суспільства, тоді як діалог як інструмент демократичного врядування залишається недостатньо структурованим. Водночас залучення громадськості до процесів формування та реалізації управлінських рішень на всіх рівнях істотно підвищує якість державного управління, зокрема у сфері регулювання земельних відносин. Формування дієвого громадянського суспільства передбачає як реальний вплив громадян на діяльність органів влади, так і усвідомлення спільної відповідальності за результати державної політики з боку всіх учасників управлінського процесу [23].

У фінансово-економічному вимірі вдосконалення публічного управління земельними ресурсами доцільно зосередити на консолідації земель, підвищенні їх інвестиційної привабливості, розвитку місцевої інфраструктури, запобіганні деградації ґрунтів і відновленні аграрного виробництва через кооперацію. Важливим завданням є також мінімізація корупційних ризиків шляхом цифровізації процедур і скорочення впливу людського чинника.

Ефективне функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення має забезпечуватися державою через комплекс правових і організаційно-економічних заходів.

У межах земельної реформи обґрунтованим є запровадження перехідного періоду тривалістю до 10 років, протягом якого має відбуватися поетапне та соціально відповідальне формування ринку земель. Ключовими заходами цього етапу мають стати: обмеження кола суб'єктів права власності громадянами України, фермерськими господарствами, громадами та державою; запровадження заборон на набуття земель іноземцями й комерційними юридичними особами; посилення самоврядного й громадського контролю за обігом земель; встановлення граничних норм землеволодіння; створення спеціалізованої державної земельно-іпотечної установи; розвиток доступного іпотечного кредитування; а також

упровадження механізмів розстрочки та пріоритетного викупу державних і комунальних земель фермерськими господарствами. Повноцінне розкриття потенціалу аграрної сфери України потребує посиленої уваги держави, оскільки тривала невизначеність у запровадженні ринкових механізмів землекористування стримувала розвиток ефективних земельних відносин та формування відповідального власника на землі. У цих умовах пріоритетом має стати орієнтація земельної політики на інтереси селян і сільських громад.

Окремого підходу потребує підтримка фермерів, які постраждали внаслідок воєнної агресії, зокрема з тимчасово окупованих територій. Для них доцільно створити правові й економічні умови відновлення виробничого потенціалу шляхом формування сімейних фермерських господарств із подальшою кооперацією у сферах збуту, переробки та матеріально-технічного забезпечення. Важливу роль у цьому процесі мають відігравати громади й держава за участі спеціалізованих земельних і фінансових інституцій.

Запровадження ринкових інструментів перерозподілу земель дозволить реалізувати науково обґрунтовані підходи землеустрою, спрямовані на консолідацію роздрібнених ділянок і формування цілісних, інвестиційно привабливих земельних масивів. Проведення культуртехнічних, рекультиваційних і меліоративних заходів, а також просторове планування територій сприятимуть створенню стійких агроландшафтів і підвищенню вартості землекористування.

Зменшення рівня правопорушень у земельній сфері можливе за рахунок посилення прозорості та відкритості земельних трансакцій. Публічність інформації про наміри й результати угод, перевірка кінцевих бенефіціарів та відповідальність усіх учасників земельного ринку є ефективними інструментами протидії корупції та захисту прав землевласників і землекористувачів.

Фінансово-економічний інструментарій виступає ключовою основою реалізації земельної реформи, оскільки дозволяє перетворити землю на

активний ресурс місцевого розвитку й забезпечити реальну дієвість управлінських рішень. У цьому контексті доцільним є затвердження Державної програми розвитку земельних відносин до 2030 року, реформування системи земельних податків і орендних платежів, запровадження стимулюючих пілг і компенсацій за покращення якості угідь, а також створення ефективних державних механізмів регулювання обігу сільськогосподарських земель.

Загалом ефективне публічне управління земельними ресурсами можливе лише за умови комплексного підходу, що поєднує правові зміни, економічні стимули, технологічні рішення, участь громадян та належний контроль. Така модель здатна забезпечити прозорий, справедливий і соціально відповідальний розвиток земельних відносин в Україні.

Таким чином, практичні рекомендації щодо вдосконалення системи публічного управління земельними ресурсами в умовах розвитку територіальних громад:

1. Інституційне посилення ролі територіальних громад. Доцільно створити або посилити спеціалізовані земельні підрозділи при органах місцевого самоврядування, відповідальні за інвентаризацію, моніторинг і раціональне використання земельних ресурсів. Такі підрозділи мають функціонувати у взаємодії з державними органами та громадськими інституціями.

2. Завершення повної інвентаризації земель громади. Рекомендується провести комплексну інвентаризацію земель усіх форм власності з обов'язковим внесенням актуальних відомостей до Державного земельного кадастру та їх синхронізацією з Державним реєстром речових прав. Це дозволить зменшити тіньове землекористування та покращити податкову базу громад.

3. Просторове планування та інтеграція земельної політики. Необхідно забезпечити розроблення й актуалізацію комплексних планів просторового розвитку громад із чітким визначенням функціонального

призначення земель, пріоритетів землекористування та зон обмежень з урахуванням екологічних і соціально-економічних факторів.

4. Цифровізація земельних процесів та адміністративних послуг. Доцільно впроваджувати електронні сервіси у сфері землекористування: онлайн-подачу документів, електронні аукціони, автоматизований контроль строків і результатів розгляду заяв. Це знижує корупційні ризики та підвищує прозорість управління.

5. Розвиток механізмів громадського контролю та участі. Рекомендується запроваджувати постійні консультативні платформи (громадські ради, дорадчі комітети землекористування), залучати мешканців до обговорення рішень щодо розпорядження землею та просторового розвитку, особливо у старостинських округах.

6. Запобігання надмірній концентрації земель. Органам місцевого самоврядування доцільно встановлювати обґрунтовані обмеження щодо граничних площ землеволодіння в межах громади, враховуючи пропозиції громадськості та потреби місцевого розвитку, з метою підтримки фермерства й кооперації.

7. Стимулювання раціонального та екологічно безпечного землекористування. Рекомендується запроваджувати економічні стимули для землекористувачів, які здійснюють заходи з охорони ґрунтів, меліорації, рекультивації та органічного землеробства, зокрема через пільгове оподаткування або компенсацію частини витрат.

8. Удосконалення орендних відносин. Доцільно застосовувати довгострокові договори оренди земель сільськогосподарського призначення з чітко визначеними зобов'язаннями щодо збереження родючості ґрунтів та відповідальністю за їх порушення.

9. Підтримка малих і сімейних фермерських господарств. Рекомендується створювати умови для доступу малих виробників до землі, фінансових ресурсів і техніки, зокрема через розвиток кооперативів, лізингових програм та пільгового кредитування на рівні громад.

10. Підвищення професійної спроможності кадрів. Необхідно забезпечити системне навчання посадових осіб органів місцевого самоврядування та землекористувачів з питань земельного законодавства, цифрових інструментів управління та сучасних підходів до просторового розвитку.

11. Посилення контролю та відповідальності за порушення земельного законодавства. Доцільно розширити повноваження громад у сфері контролю за використанням земель, забезпечивши застосування економічно обґрунтованих санкцій за нецільове використання та деградацію земель.

12. Формування довгострокової земельної стратегії громади. Рекомендується розробляти стратегічні документи управління земельними ресурсами громади як складову загальної стратегії місцевого розвитку з чіткими цілями, показниками ефективності та механізмами моніторингу.

Висновки до розділу 3

Європейські підходи до регулювання земельних відносин демонструють ефективне поєднання ринкових механізмів із публічним управлінням, спрямованим на запобігання надмірній концентрації та спекуляції землею, збереження її цільового призначення й підтримку відповідального землекористування. Використання цього досвіду в Україні може сприяти формуванню прозорого та збалансованого ринку сільськогосподарських земель, посиленню ролі держави у контролі за їх використанням, розвитку орендних відносин і захисту інтересів територіальних громад, за умови адаптації європейських моделей до національних соціально-економічних особливостей.

До основних викликів розвитку системи земельних відносин в Україні можна віднести:

1. Незавершеність земельної реформи. Фрагментарність законодавства, наявність колізій і нестача узгоджених механізмів регулювання ринку земель.

2. Недостатня фінансова інфраструктура. Обмежений доступ дрібних і середніх агровиробників до кредитування та відсутність повноцінної системи земельно-іпотечних інструментів.

3. Ризики концентрації земель. Переваги великих аграрних структур сприяють витісненню фермерства.

4. Екологічна деградація земель. Інтенсивне землекористування без належного правового контролю призводить до виснаження ґрунтів і втрати природної родючості.

5. Наслідки війни. Руйнування інфраструктури, порушення кадастрових даних, мінування і окупація частини територій.

Практичні рекомендації щодо вдосконалення системи публічного управління земельними ресурсами в умовах розвитку територіальних громад:

1. Інституційне посилення ролі територіальних громад. Доцільно створити або посилити спеціалізовані земельні підрозділи при органах місцевого самоврядування, відповідальні за інвентаризацію, моніторинг і раціональне використання земельних ресурсів. Такі підрозділи мають функціонувати у взаємодії з державними органами та громадськими інституціями.

2. Завершення повної інвентаризації земель громади. Рекомендується провести комплексну інвентаризацію земель усіх форм власності з обов'язковим внесенням актуальних відомостей до Державного земельного кадастру та їх синхронізацією з Державним реєстром речових прав. Це дозволить зменшити тіньове землекористування та покращити податкову базу громад.

3. Просторове планування та інтеграція земельної політики. Необхідно забезпечити розроблення й актуалізацію комплексних планів просторового розвитку громад із чітким визначенням функціонального

призначення земель, пріоритетів землекористування та зон обмежень з урахуванням екологічних і соціально-економічних факторів.

4. Цифровізація земельних процесів та адміністративних послуг. Доцільно впроваджувати електронні сервіси у сфері землекористування: онлайн-подачу документів, електронні аукціони, автоматизований контроль строків і результатів розгляду заяв. Це знижує корупційні ризики та підвищує прозорість управління.

5. Розвиток механізмів громадського контролю та участі. Рекомендується запроваджувати постійні консультативні платформи (громадські ради, дорадчі комітети землекористування), залучати мешканців до обговорення рішень щодо розпорядження землею та просторового розвитку, особливо у старостинських округах.

6. Запобігання надмірній концентрації земель. Органам місцевого самоврядування доцільно встановлювати обґрунтовані обмеження щодо граничних площ землеволодіння в межах громади, враховуючи пропозиції громадськості та потреби місцевого розвитку, з метою підтримки фермерства й кооперації.

7. Стимулювання раціонального та екологічно безпечного землекористування. Рекомендується запроваджувати економічні стимули для землекористувачів, які здійснюють заходи з охорони ґрунтів, меліорації, рекультивації та органічного землеробства, зокрема через пільгове оподаткування або компенсацію частини витрат.

8. Удосконалення орендних відносин. Доцільно застосовувати довгострокові договори оренди земель сільськогосподарського призначення з чітко визначеними зобов'язаннями щодо збереження родючості ґрунтів та відповідальністю за їх порушення.

9. Підтримка малих і сімейних фермерських господарств. Рекомендується створювати умови для доступу малих виробників до землі, фінансових ресурсів і техніки, зокрема через розвиток кооперативів, лізингових програм та пільгового кредитування на рівні громад.

10. Підвищення професійної спроможності кадрів. Необхідно забезпечити системне навчання посадових осіб органів місцевого самоврядування та землекористувачів з питань земельного законодавства, цифрових інструментів управління та сучасних підходів до просторового розвитку.

11. Посилення контролю та відповідальності за порушення земельного законодавства. Доцільно розширити повноваження громад у сфері контролю за використанням земель, забезпечивши застосування економічно обґрунтованих санкцій за нецільове використання та деградацію земель.

12. Формування довгострокової земельної стратегії громади. Рекомендується розробляти стратегічні документи управління земельними ресурсами громади як складову загальної стратегії місцевого розвитку з чіткими цілями, показниками ефективності та механізмами моніторингу.

ВИСНОВКИ

У результаті проведення кваліфікаційного дослідження вирішено завдання щодо узагальнення теоретичних засад і надання практичних рекомендацій щодо удосконалення механізмів публічного управління земельними ресурсами в умовах становлення та розвитку територіальних громад.

Одержані в процесі дослідження результати дозволяють сформулювати наведені нижче узагальнення, висновки та рекомендації.

1. Публічне управління земельними відносинами доцільно розглядати як безперервну й цілеспрямовану діяльність органів публічної влади, спрямовану на створення рівних умов для всіх учасників земельних відносин, інформаційне забезпечення та підвищення ефективності використання земельних ресурсів на державному, регіональному й місцевому рівнях. Управління земельною сферою є одним із ключових завдань економічного реформування України, оскільки саме земельна політика істотно впливає на темпи соціально-економічного розвитку, стабільність держави та рівень її національної безпеки. Проведення земельної реформи спрямоване на формування ефективної системи приватизації, розвиток ринку землі та забезпечення раціонального й відповідального землекористування.

Ефективна система публічного управління земельними відносинами дозволяє не лише забезпечувати надходження до державного й місцевих бюджетів та економічні інтереси землекористувачів, а й запобігати деградації земель і погіршенню їх якісного стану.

Організаційно-функціональні механізми управління земельними ресурсами охоплюють сукупність інституцій, органів влади та процедур, за допомогою яких держава й органи місцевого самоврядування реалізують управлінський вплив у цій сфері. Організаційний механізм включає діяльність органів законодавчої та виконавчої влади, а також місцевого самоврядування щодо розпорядження землями державної й комунальної

власності, за умови належної координації між рівнями управління та залучення громадськості.

Функціональний механізм охоплює нормативно-правове регулювання, планування та землеустрій, ведення земельного кадастру, контроль за дотриманням земельного законодавства й застосування економічних та екологічних інструментів. Сукупна реалізація цих функцій забезпечує баланс публічних і приватних інтересів та сприяє сталому розвитку територій.

2. Законодавчі засади реалізації публічного управління у сфері земельних ресурсів в Україні ґрунтуються на Конституції України, яка визначає землю основним національним багатством і об'єктом права власності Українського народу, а також на Земельному кодексі України, що встановлює категорії земель, порядок набуття й реалізації прав на землю та повноваження органів державної влади і місцевого самоврядування; важливу роль відіграють спеціальні закони («Про землеустрій», «Про державний земельний кадастр», «Про оцінку земель», «Про охорону земель»), які регулюють планування, облік, оцінку та охорону земель, тоді як інституційна система управління включає Кабінет Міністрів України, центральні органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, а сучасний розвиток законодавства спрямований на децентралізацію, цифровізацію та підвищення прозорості управління земельними ресурсами.

Законодавчі засади публічного управління у сфері земельних ресурсів в Україні забезпечують комплексне регулювання володіння, користування та розпорядження землями, поєднуючи державні, місцеві та приватні інтереси. Вони передбачають розробку містобудівної та землевпорядної документації, впровадження стратегічного планування розвитку територій, зонування земель і контроль за їх використанням, а також гнучкі механізми управління в умовах воєнного стану. Таке законодавство створює правові гарантії раціонального використання та охорони земель, підтримки економічної та соціальної безпеки держави, захисту прав громадян і балансування приватних і публічних інтересів, одночасно забезпечуючи адаптацію системи

управління до сучасних викликів, децентралізації та ринкових реформ.

3. Реформування земельної сфери в Україні відбувалося поетапно та відображало трансформацію державної земельної політики від адміністративно-командної моделі до ринково орієнтованої системи управління земельними ресурсами: від початкового етапу земельної реформи 1990-х років, що був спрямований на запровадження приватної власності на землю й паювання, через період інституційного та нормативного закріплення земельних відносин із тривалим мораторієм на відчуження сільськогосподарських земель, до сучасного етапу, який характеризується відкриттям ринку землі, децентралізацією повноважень, цифровізацією кадастрових даних і посиленням ролі територіальних громад. Кожен із цих періодів формував правові, економічні та організаційні передумови для більш ефективного, прозорого й раціонального використання земельних ресурсів, водночас зумовлюючи потребу постійного вдосконалення механізмів публічного управління земельними відносинами в умовах сучасних викликів.

Територіальні громади сьогодні відіграють ключову роль у формуванні нової земельної політики України. Вони є базовою ланкою, на якій поєднуються економічні, соціальні та просторові аспекти розвитку. За умови подальшого вдосконалення законодавства, підвищення управлінської спроможності та забезпечення прозорості земельних відносин саме громади здатні перетворити земельні ресурси на потужний чинник сталого розвитку, інвестиційної привабливості та зміцнення місцевої демократії.

4. Проблемні аспекти публічного управління земельними ресурсами в процесі передачі повноважень територіальним громадам полягають у недостатній законодавчій та методологічній чіткості процедур передачі, нерівномірності ресурсної та фінансової забезпеченості громад, високому ризику корупційних проявів під час розпорядження землями, а також низькому рівні компетентності місцевих органів влади у здійсненні ефективного контролю та планування землекористування, що загалом

ускладнює реалізацію принципів децентралізації та сталого розвитку земельних ресурсів. Щоб усунути проблемні аспекти публічного управління земельними ресурсами при передачі повноважень територіальним громадам, необхідно вдосконалити законодавчу базу та чітко регламентувати процедури передачі земель, підвищити фінансову та кадрову спроможність місцевих органів влади, запровадити прозорі механізми контролю й моніторингу землекористування, а також забезпечити системне навчання та консультування посадовців громад щодо ефективного управління та планування земельних ресурсів.

5. Європейські підходи до регулювання земельних відносин демонструють ефективне поєднання ринкових механізмів із публічним управлінням, спрямованим на запобігання надмірній концентрації та спекуляції землею, збереження її цільового призначення й підтримку відповідального землекористування. Потенціал розвитку системи земельних відносин в Україні включає: завершення інституційних реформ; децентралізація управління землею; розвиток кредитування і фермерства; модернізація кадастрової системи; стратегічна роль землі після війни.

Практичні рекомендації щодо вдосконалення системи публічного управління земельними ресурсами в умовах розвитку територіальних громад полягають у наступному: інституційне посилення ролі територіальних громад; завершення повної інвентаризації земель громади; просторове планування та інтеграція земельної політики; цифровізація земельних процесів та адміністративних послуг; розвиток механізмів громадського контролю та участі; запобігання надмірній концентрації земель; стимулювання раціонального та екологічно безпечного землекористування; удосконалення орендних відносин; підтримка малих і сімейних фермерських господарств; підвищення професійної спроможності кадрів; посилення контролю та відповідальності за порушення земельного законодавства; формування довгострокової земельної стратегії громади.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Альошкіна Л.П. Зарубіжний досвід розвитку земельних відносин: можливості застосування для України. Науковий журнал «Інноваційна економіка». 2012. № 29. С. 291-294.
2. Андрейцев В.І. Антропозахист в системі екологічного права та системі права України. Гуманітарний журнал. 2014. № 3-4. С. 142-155.
3. Андрейцев В.І. Земельне право і законодавство суверенної України. Актуальні проблеми практичної теорії. 2-ге вид., випр. К.: Знання, 2007. 445 с.
4. Бакай Ю.Ю., Уколова В.О., Уколова Є.О. Земельна реформа: становлення, розвиток та вплив на аграрний сектор економіки. Юридичний науковий електронний журнал. №10. 30 листопада 2021 р.
5. Баланюк І. Ф., Іванюк Т. Л. Земельні реформи в Україні: історія проведення. Економіка АПК. 2020. №1. С. 111-120.
6. Богданов А.П. Адміністративно-правові засади публічного адміністрування у сфері земельних відносин в Україні. Прикарпатський юридичний вісник. 2018. Вип. 2 (23). Т. 3. С. 104-108.
7. Бойко А. О. Сучасні тенденції розвитку наукового знання щодо механізмів формування та реалізації державної політики у сфері земельних відносин в Україні. Інвестиції: практика та досвід. 2019. № 1. С. 107-111.
8. Бойко А.О. Теоретичні основи та принципи державної політики у сфері земельних відносин в Україні. Інвестиції: практика та досвід. 2018. № 16. С. 114-122.
9. Вартість сільськогосподарських земель та їх оренди у країнах Європейського Союзу та Україні. URL: <http://zemvisnuk.com.ua/page/vart-st-zemel-ta-kh-orendi>
10. Даниленко А.С., Білик Ю.Д. Формування ринку землі в Україні. 2-ге вид., переробл. та допов. К.: Урожай, 2006. 280 с.

11. Даугуль В.Я. Система суб'єктів публічного адміністрування у сфері земельних відносин : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07. Харків, 2018. 22 с.
12. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <https://land.gov.ua>.
13. Деякі заходи щодо прискорення реформ у сфері земельних відносин: Постанова Кабінету Міністрів України від 16.11.2020 № 1113. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1113-2020-%D0%BF#Text>
14. Земельна реформа. Урядовий портал. URL: <https://www.kmu.gov.ua/reformi/ekonomichne-zrostannya/zemelna-reforma>.
15. Земельний Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
16. Землю – громадам. Які корупційні схеми зруйнує передавання земель у комунальну власність. Економічна правда. URL: <https://www.epravda.com.ua/projects/zemlia-mozhlyvostei/2021/03/15/671926>.
17. Зигрій О. В., Ковальчук Ю.Ю. Деретуляція у сфері правового регулювання земельних відносин або нова «земельна конституція». Актуальні проблеми правознавства. 2021. Вип. 2. С. 136-141.
18. Іваній О. М. Проблеми та перспективи реалізації земельної реформи в Україні. Agrarian and environmental law. Land law : International scientific and practical conference. Lublin, the Republic of Poland. 2020. С. 197-201.
19. Іванюк Т.Л. Сутність поняття «земельні відносини». Інноваційна економіка. 2019. № 3-4. С. 52-57.
20. Квітка Г. Досвід землеволодіння : аграріям об'єднаної Європи затісно господарювати. Землевпорядний вісник. 2009. № 8. С. 40-46.
21. Конституція України від 28 черв. 1996 р. № 254к/96-ВР. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254-80>
22. Країна фактично розграбована, землю вже поділили. Інтерв'ю з головою Держгеокадастру України Р. Лещенком. URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2020/10/20/666422>.

23. Крутій О. М., Лопатченко І.М. Діалог влади і народу як умова ефективного врегулювання земельних відносин в Україні. Державне будівництво, 2020. №1. С. 1-13.

24. Кулинич П.Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні : монографія. Київ : Логос, 2011. 688 с.

25. Кулініч В.В., Кривоберець С.В. Стратегія і шляхи розвитку системи інститутів землеустрою – в умовах децентралізації у сфері регулювання земельних відносин. Землепорядкування та кадастр, моніторинг земель. Новітні технології. Збірник наукових праць Приватного вищого навчального закладу «Університет новітніх технологій». К.: ПВНЗ «Університет новітніх технологій», 2016. № 1 (1). С. 26-27.

26. Курильців Р.М. Нова парадигма управління землекористуванням в умовах нових земельних відносин. Землеустрій і кадастр. 2011. № 4. С. 15-19.

27. Лісова Т. В. Управління в галузі використання й охорони земель: проблеми сьогодення. Державне будівництво та місцеве самоврядування. 2007. Випуск 13. С. 112-117.

28. Малихін Д. М. Напрями державного регулювання земельних відносин у зарубіжній та вітчизняній практиці. Інвестиції: практика та досвід. 2015. № 7. С. 136-139.

29. Мартин А. Земельна реформа – це далеко не один лиш обіг сільськогосподарських земель. Офіс реформ. 2020. URL: <https://rdo.in.ua/article/zemelna-reforma-ce-daleko-ne-odyn-lysh-obig-silskogospodarskyh-zemel>

30. Миценко І. М., Решитько Т.В. Реформування земельних відносин в Україні: досвід зарубіжних країн. Центральноукраїнський науковий вісник. Економічні науки : зб. наук. пр. Кропивницький : ЦНТУ, 2020. Вип. 4 (37). С. 25-34.

31. Мірошниченко А.М. Земельне право України: Підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. К.: Алерта; ЦУЛ, 2011. 678 с.

32. Нечипоренко О. Світова практика розвитку земельних відносин. Економіка АПК. 2007. № 4. С. 154-157.
33. Новаковський Л.Я. Шляхи удосконалення законодавчого забезпечення розвитку земельних відносин в Україні. Економіка АПК. 2009. №3. С.21-23.
34. Носік В.В. Право власності на землю українського народу: монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2006. С. 496.
35. Оболенський О.Ю., Мельник А.Ф. Державне управління : підручник. Київ : Знання, 2009. 582 с.
36. Павлів О. В. Публічна політика у сфері земельних відносин в умовах війни. Європейська інтеграція та трансформація публічного врядування в Україні: матер. наук.-практ. конф. (4 квітня 2025 р., м.Львів) / упорядн.: Буник М. З., Бліщук К. М., Дзяна Г. О., Федорчак О. В, Заяць Д. Д., Станович О. Я. Львів: НУ «Львівська політехніка», 2025. С. 70-72.
37. Паутова Т.О., Шарий Г.І. Земельна реформа в Україні: актуальність, проблеми та перспективи реалізації. Інвестиції: практика та досвід. №15. 2017. С. 69-73.
38. Пилипенко Л.М. Іличок Б.І. Формування концепції земельної реформи в Україні. Електронне «Державне управління: удосконалення та розвиток». 2021. № 1. URL: http://www.dy.nauka.com.Ua/pdf/1_2021/6.pdf
39. Питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 31.01.2018 № 60-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/60-2018-%D1%80#Text>.
40. Пресіч П. Формування механізмів державного регулювання земельних відносин в українській державі. Демократичне врядування. 2015. Вип. 15. С. 1-6.

41. Про внесення змін у деякі законодавчі акти України про обіг земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020 № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>.

42. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин: Закон України від 28.04.2021 № 1423-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text>.

43. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель: Закон України від 17.06.2020 № 711-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text>.

44. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07 липня 2011 р. № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>

45. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>

46. Про добровільне об'єднання територіальних громад: Закон України від 05.02.2015 № 157-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-19#Text>

47. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>.

48. Про земельну реформу: Постанова Верховної Ради Української РСР від 18.12.1990 № 563-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/563-12#Text>

49. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text>

50. Про Національну економічну стратегію на період до 2030 року: Постанова Кабінету Міністрів України від 3 березня 2021 р. №179. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/179-2021-%D0%BF#Text>.

51. Про Основні напрями земельної реформи в Україні на 2001-2005 роки: Указ Президента України від 30.05.2001 № 372/2001. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/372/2001#Text>.

52. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 р. № 962-IV. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/962-15>

53. Про оцінку земель: Закон України від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>

54. Про правовий режим воєнного стану: Закон України від 12.05.2015 № 389-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-19#Text>

55. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>.

56. Про схвалення Концепції Державної цільової програми комплексного водозабезпечення територій, які зазнали впливу воєнних дій, на період до 2030 року: Постанова Кабінету Міністрів України від 30 липня 2024 р. № 905. URL: <https://www.kmu.gov.ua/npas/pro-skhvalennia-kontseptsii-derzhavnoi-tsilovoi-prohramy-kompleksnoho-vodozabezpechennia-s905300724>.

57. Про схвалення Концепції реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні: Розпорядження Кабінету Міністрів України; Концепція від 01.04.2014 № 333-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/333-2014-%D1%80#Text>.

58. Семенчук І.М., Рощенко В.А., Шаповаленко Д.Р. Особливості управління земельними ресурсами в Україні. Агросвіт. 2018. № 1. С. 25-30.

59. Сергієнко С.С. Земельні ресурси: поняття, суть, значення. Причорноморські економічні студії. 2019. Випуск 37. С. 121-125.

60. Сидор В. Д. Теоретичні підходи до визначення ознак земельної ділянки. Науковий вісник Ужгородського національного університету. 2014. С. 97-100.

61. Сільське господарство України – 2022. Державна служба статистики України. URL: https://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2023/zb/09/S_gos_22.pdf.

62. Смирнова С. М., Ткаченко О. С. Формування ринку земель в Україні. Вплив кліматичних змін на просторовий розвиток територій Землі: наслідки та шляхи вирішення : матеріали III Міжнародної науково-практичної конференції. м. Херсон, 11-12 червня 2020 року. Херсон : ДВНЗ «ХДАУ», 2020. С. 220-223.

63. Собкевич О.В. Розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. Аналітична доповідь. К.:НІСД, 2011. 29 с.

64. Стеценко О.М. Сутність земельних відносин на сучасному етапі земельної реформи. Економіка та держава. 2010. № 4. С. 64-65.

65. Титаренко Т.Г. Деякі аспекти управління земельними відносинами в умовах децентралізації влади. 2015. URL: http://www.dbuapa.dp.ua/konf/konf_dridu/mup_konf_2015/pdf/46.pdf

66. Третяк А.М., Дорош О.С., Третяк Н.А. Нова парадигма землеустрою в земельній політиці України. Земельне право України. 2011. № 2. С. 11-14.

67. Третяк А.М. Управління земельними ресурсами та реєстрація землі в Україні. Розвиток земельної реєстрації. 1998. С. 56.

68. Фесина Ю.Г. Особливості організації і розвитку фермерських господарств у Великобританії. Економіка АПК. 2000. № 7(1). С.78-79.

69. Хвесик Ю.М. Формування механізмів інституціонального забезпечення сталого землекористування: зарубіжний досвід. Збірник наукових праць «Економіка природокористування і охорони довкілля». 2008. С. 347-340.

70. Швець Ю. О., Грінберг І. О. Аналіз ринку землі України за сучасних умов. Науковий вісник Ужгородського національного університету. Сер. Міжнародні економічні відносини та світове господарство. 2020. Вип. 29. С. 164-170.

71. Шкуропат О. Досвід країн Європейського Союзу в державному управлінні земельними відносинами. Державне управління та місцеве самоврядування. 2013. Вип. 3. С. 186-197.

72. Ясінецька І.А. Можливості застосування міжнародного досвіду управління земельними ресурсами в Україні. Миколаївський національний університет імені В.О. Сухомлинського. 2016. № 12. С. 188-192.

73. Daryl Brehm. Regard sur les Etats – Unis: Regards internationaux sur le foncier agricole. Seminaire. 15.12.2010. URL: [www. Agriculteurs defrance.com](http://www.Agriculteurs defrance.com).

74. The Land Market in Denmark, The Danish Way/ Jens Wolters. URL: [http ://ida.dk/sites/ddl/Documents/03_landmarket.pdf](http://ida.dk/sites/ddl/Documents/03_landmarket.pdf).