

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Західноукраїнський національний університет
Навчально-науковий інститут інноватики, природокористування
та інфраструктури
Кафедра економічної експертизи та землевпорядкування

КРАВЕЦЬ Павло Валерійович

**Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для
продажу права оренди // Land management project to allot land for
sale of lease rights**

спеціальність: 193 – Геодезія та землеустрій
освітньо-професійна програма - Геодезія та землеустрій

Кваліфікаційна робота

Виконав студент групи ГЗ-41
П. В. Кравець

Науковий керівник:
к.т.н., доцент, А. О. Вітровий

Кваліфікаційну роботу допущено
до захисту:

" ____ " _____ 20__ р.

Завідувач кафедри

_____ **Б. О. Язлюк**

ТЕРНОПІЛЬ – 2024

ЗМІСТ

ВСТУП

РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

- 1.1 Поняття, методи та підходи до розробки проектів землеустрою
- 1.2 Нормативно-правова база землеустрою і оренди земельних ділянок в Україні та її вплив на процес відведення земельних ділянок
- 1.3 Економічні та екологічні аспекти оренди земельних ділянок
- Висновки до розділу 1

РОЗДІЛ 2 АНАЛІЗ ІСНУЮЧОЇ ПРАКТИКИ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ ОРЕНДИ

- 2.1 Огляд існуючих проектів землеустрою для оренди земельних ділянок
- 2.2 Оцінка ефективності існуючих проектів землеустрою для оренди земельних ділянок
- Висновки до розділу 2

РОЗДІЛ 3 РОЗРОБКА ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ПРОДАЖУ ПРАВА ОРЕНДИ

- 3.1 Характеристика досліджуваної земельної ділянки
- 3.2 Дозвіл на створення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної власності для подальшого продажу права оренди
- 3.3 Кадастровий план земельної ділянки
- 3.4 План зон обмежень на земельну ділянку
- 3.5 Економічне обґрунтування доцільності оренди земельної ділянки
- 3.6 Екологічна оцінка проекту землеустрою
- 3.7 Рекомендації щодо вдосконалення процесу відведення земельних ділянок під оренду
- Висновки до розділу 3

ВИСНОВКИ

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

ВСТУП

Земельні ресурси становлять важливу частину національного багатства України, що використовується для різних галузей економіки та житлового будівництва. Ефективне управління та раціональне використання земель надзвичайно важливі в умовах сучасного ринкового середовища. Впровадження прозорих та ефективних механізмів відведення земельних ділянок під оренду є ключовим для досягнення сталого економічного розвитку та соціальної стабільності.

Оренда земельних ділянок дозволяє забезпечити стабільні доходи для держави та приватних власників. Це також сприяє залученню інвестицій у регіони, створенню нових робочих місць та підвищенню рівня економічного розвитку.

Актуальність теми обумовлена необхідністю вдосконалення нормативно-правової бази. Впровадження прозорих та ефективних процедур відведення земельних ділянок під оренду сприяє зниженню корупційних ризиків та підвищенню довіри до органів влади.

Продаж права оренди сприяє підвищенню соціальної стабільності та покращенню житлових умов. Оренда земель може підтримувати молодих фермерів та малі підприємства, сприяючи розвитку сільських територій.

Відведення земельних ділянок для оренди повинно здійснюватися з урахуванням екологічних норм. Це сприяє збереженню природних ресурсів та довгостроковій екологічній безпеці.

Дослідження даної теми має велике значення для практичного використання та удосконалення законодавства в сфері землеустрою та оренди. Результати дослідження сприятимуть сталому розвитку територій та економічному зростанню країни.

Метою даної кваліфікаційної роботи є розробка проекту землеустрою для відведення земельної ділянки з метою продажу права оренди, який буде відповідати сучасним вимогам ефективного та раціонального використання земельних ресурсів, сприятиме економічному розвитку регіону та забезпеченню

екологічної безпеки. Реалізація цієї мети передбачає створення комплексного, науково обґрунтованого підходу до організації та управління земельними ресурсами через механізм оренди.

Для досягнення поставленої мети необхідно вирішити такі завдання:

- 1) Дослідити чинне законодавство України щодо землеустрою та оренди ділянок, виявити прогалини та суперечності.
- 2) Розглянути основи землеустрою та оренди, визначити принципи та методи розробки проектів.
- 3) Оцінити ефективність існуючих проектів землеустрою та проаналізувати успішні приклади.
- 4) Сформулювати рекомендації для створення проекту землеустрою з урахуванням економічних, соціальних та екологічних аспектів.
- 5) Розробити конкретний проект землеустрою для відведення ділянки під оренду, провести економічне та екологічне обґрунтування.
- 6) Сформулювати рекомендації для удосконалення нормативно-правової бази та процесу відведення ділянок.
- 7) Проаналізувати економічні, соціальні та екологічні наслідки реалізації проекту.

Таким чином, виконання зазначених завдань дозволить створити науково обґрунтований та практично орієнтований проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для продажу права оренди, який сприятиме ефективному управлінню земельними ресурсами, підвищенню економічної ефективності їх використання та забезпеченню екологічної безпеки.

Об'єктом дослідження є процес землеустрою, спрямований на відведення земельної ділянки для подальшого продажу права оренди. Цей процес включає у себе різноманітні аспекти, такі як визначення меж ділянки, її оцінка, визначення цільового призначення та умов оренди, а також врахування вимог законодавства та інших регулятивних актів.

Предметом дослідження є розробка конкретного проекту землеустрою для відведення певної земельної ділянки з метою продажу права оренди. Це

включає в себе аналіз поточного стану землекористування, визначення оптимальних умов оренди, оцінку економічної доцільності та прибутковості проекту, а також розробку плану дій для його впровадження.

Методи дослідження для розробки проекту землеустрою включають:

- 1) Вивчення чинного законодавства щодо землеустрою та оренди земельних ділянок.
- 2) Оцінка економічної доцільності та прибутковості проекту.
- 3) Аналіз суспільної думки та інтересів стосовно проекту.
- 4) Визначення потенційного впливу проекту на навколишнє середовище.
- 5) Визначення географічного положення та меж земельної ділянки.
- 6) Обробка та аналіз статистичних даних для отримання об'єктивних результатів.

Ці методи забезпечують комплексний підхід до дослідження та розробки проекту землеустрою.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

1.1 Поняття, методи та підходи до розробки проектів землеустрою

Поняття та значення землеустрою в сучасних умовах відображає важливість належного управління земельними ресурсами для забезпечення сталого розвитку суспільства. Землеустрій – «...це система організації та регулювання земельних відносин з метою оптимального використання земельних ресурсів для різних цілей, таких як сільське господарство, промисловість, житлове будівництво, екологічні потреби та інші. Землеустрій включає в себе ряд заходів, спрямованих на планування, кадастрову реєстрацію, розподіл та використання земельних ділянок».

«...Значення землеустрою полягає у забезпеченні ефективного та раціонального використання земельних ресурсів з метою забезпечення економічного, соціального та екологічного розвитку. Система землеустрою допомагає розподіляти земельні ділянки відповідно до їхнього призначення, забезпечує правову охорону власності та користування землею, а також сприяє підвищенню ефективності господарювання та забезпеченню екологічної стійкості».

У контексті розробки проекту землеустрою для відведення земельної ділянки для продажу права оренди, землеустрій визначає ефективні механізми організації та управління земельними ресурсами з метою привернення інвестицій, розвитку сільського господарства та інших галузей економіки, а також забезпечення сталого розвитку територій та екологічної безпеки.

Методи та підходи до розробки проектів землеустрою:

1) **Аналіз земельних ресурсів:**

Оцінка ґрунтів: Проведення геолого-геоморфологічних досліджень для визначення якості та придатності ґрунтів для різних видів використання.

Гідрологічний аналіз: Аналіз водних ресурсів для визначення рівня ґрунтових вод, можливостей іригації та забезпечення питною водою.

Кліматичні дослідження: Вивчення кліматичних умов для оцінки впливу клімату на можливості використання земельних ділянок.

2) Кадастрова реєстрація та картографування:

Проведення топографічних вимірів та визначення меж земельних ділянок для їхньої правильної ідентифікації.

Створення карт рельєфу для аналізу ландшафту та визначення оптимального використання землі.

3) Стейкхолдерський аналіз:

Визначення ключових груп, які можуть бути зацікавлені у проекті, таких як місцеве населення, органи влади, бізнес-структури тощо.

Залучення стейкхолдерів до процесу розробки проекту, проведення консультацій, збору відгуків та рекомендацій.

4) Управління ризиками:

Ідентифікація ризиків: Визначення потенційних загроз та проблем, які можуть виникнути у процесі реалізації проекту.

Аналіз ризиків: Оцінка ймовірності виникнення ризиків та їхніх можливих наслідків.

Розробка стратегій управління ризиками: Визначення дій для мінімізації чи уникнення ризиків, а також підготовка плану дій у разі виникнення непередбачених ситуацій.

5) Участь громадськості:

Організація відкритих зустрічей, публічних слухань та інших форм взаємодії з місцевим населенням та громадськими організаціями.

Забезпечення доступу до інформації про проект та його вплив на місцеве середовище для підвищення участі громадськості у процесі розробки та прийняття рішень.

Ці методи та підходи сприяють ефективній розробці та реалізації проектів землеустрою, що враховують потреби та інтереси різних зацікавлених сторін та сприяють сталому розвитку територій.

1.2 Нормативно-правова база землеустрою і оренди земельних ділянок в Україні та її вплив на процес відведення земельних ділянок

Нормативно-правова база землеустрою та оренди земельних ділянок в Україні складається з ряду законів, підзаконних актів та нормативних документів, що регулюють земельні відносини, процедури відведення земельних ділянок під оренду та управління ними. Основними правовими актами, що стосуються цієї сфери, є:

- Земельний кодекс України. Цей закон «...встановлює загальні принципи та правила використання, охорони та захисту земельних ресурсів, визначає порядок відведення земельних ділянок під різні види діяльності, включаючи оренду»;
- Закон України «Про оренду землі». Цей закон «...визначає правові та організаційні засади оренди земельних ділянок, встановлює процедури оформлення договорів оренди, права та обов'язки сторін, порядок підвищення та перегляду орендної плати, а також умови розірвання договору»;
- Закон України «Про землеустрій». Цей закон «...визначає основні принципи та порядок організації землеустрою, включаючи кадастрове оцінювання земель, створення та ведення земельних кадастрів, а також порядок реєстрації прав на землю»;
- Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку відведення земельних ділянок у власність або користування за державною програмою або за договорами оренди» «...визначає процедури та умови відведення земельних ділянок у власність або користування за державною програмою або за договорами оренди»;

- інші підзаконні акти та розпорядження органів місцевого самоврядування, що регулюють питання земельного відведення та оренди в конкретних регіонах.

Ця нормативно-правова база встановлює правові рамки для проведення землеустрою та оренди земельних ділянок в Україні, забезпечуючи правову охорону прав власності та користування землею, а також регулюючи процеси управління земельними ресурсами з метою досягнення ефективного використання та сталого розвитку.

Нормативно-правове забезпечення має значний вплив на процес відведення земельних ділянок для оренди. Цей пункт детально розглядає різні аспекти цього впливу, включаючи законодавчу базу, процедури отримання дозволів та вимоги до оформлення документів.

1. Земельний кодекс

Аналіз положень Земельного кодексу «...визначає права та обов'язки сторін, що беруть участь у процесі відведення земельних ділянок. Визначення процедур та умов, за якими можуть бути відведені земельні ділянки для оренди. Врахування вимог і положень законодавства, що регулює процедуру оренди земельних ділянок, включаючи вимоги до укладання договору оренди та права та обов'язки сторін».

2. Процедури отримання дозволів

1) Оформлення документації

Визначення необхідної документації для подання заявки на відведення земельної ділянки для оренди.

Аналіз процедур та термінів розгляду заявок та надання дозволів на оренду.

2) Вимоги до заявника

Встановлення критеріїв та вимог, яким повинен відповідати заявник для отримання дозволу на оренду земельної ділянки.

3. Права та обов'язки орендаря

«...Опис прав та обов'язків орендаря під час використання орендованої земельної ділянки, включаючи вимоги до збереження та обслуговування майна. Визначення прав та обов'язків орендодавця, зокрема щодо надання доступу до земельної ділянки та забезпечення необхідних комунікацій».

4. Процедури затвердження проектів

«...Аналіз процедур та вимог щодо затвердження проектів землеустрою для відведення земельних ділянок для оренди. Зазначення вимог стандартів щодо оформлення проектної документації та виконання робіт землеустрою».

5. Моніторинг та контроль

«...Забезпечення моніторингу та контролю за дотриманням законодавства під час процесу відведення земельних ділянок для оренди. Розроблення механізмів попередження та врегулювання порушень законодавства щодо оренди земельних ділянок».

Вплив нормативно-правового забезпечення на процес відведення земельних ділянок для оренди включає широкий спектр аспектів, що визначають умови та порядок проведення цього процесу відповідно до вимог законодавства та стандартів.

1.3 Економічні та екологічні аспекти оренди земельних ділянок

Економічні аспекти оренди земельних ділянок

1) Підвищення економічної ефективності:

Оптимальне використання земельних ресурсів: «...Оренда земельних ділянок дозволяє використовувати землю більш ефективно, оскільки орендарі, як правило, прагнуть отримати максимальну віддачу від землі протягом орендного періоду. Оренда землі може залучати інвесторів, які не готові або не мають можливості придбати землю у власність, але бажають інвестувати у розвиток бізнесу на орендованій території».

2) Фінансові надходження для власників:

«...Оренда забезпечує власникам земельних ділянок стабільний дохід у вигляді орендної плати, що є важливим джерелом фінансових надходжень.

Можливість зростання орендної плати: Власники можуть переглядати умови оренди та підвищувати орендну плату відповідно до ринкових умов».

3) Розвиток сільських територій:

«...Оренда землі для сільськогосподарських, промислових або комерційних цілей сприяє створенню нових робочих місць у сільських районах. Економічний розвиток через оренду землі може призвести до покращення інфраструктури та підвищення рівня життя місцевого населення».

4) Зниження ризиків для орендарів:

«...Оренда землі дозволяє підприємцям уникнути великих капіталовкладень, пов'язаних з купівлею землі, що знижує фінансове навантаження на бізнес».

Екологічні аспекти оренди земельних ділянок

1) Збереження та охорона земельних ресурсів:

Екологічні стандарти: «...Умови оренди можуть включати вимоги щодо збереження природних ресурсів, дотримання екологічних стандартів та проведення заходів для запобігання деградації ґрунтів. Орендарі зобов'язані дотримуватися екологічних норм, що сприяє охороні навколишнього середовища та збереженню екосистем».

2) Раціональне використання землі:

«...Орендарі можуть впроваджувати стійкі сільськогосподарські практики, такі як сівоzmіна, органічне землеробство, збереження водних ресурсів тощо. Відновлення земель: Деякі угоди про оренду можуть передбачати заходи для відновлення земель, що були деградовані або забруднені».

3) Зменшення антропогенного навантаження:

«...Оренда землі дозволяє власникам контролювати її використання та запобігати надмірному експлуатації природних ресурсів. Орендарі можуть розробляти плани землекористування, які враховують довгострокову стійкість та екологічні аспекти».

4) Захист біорізноманіття:

«...Збереження природних ландшафтів - умови оренди, які можуть включати заходи для збереження природних ландшафтів та біорізноманіття, що сприяє підтримці екологічного балансу. Власники землі можуть вимагати від орендарів створення заповідних зон або природоохоронних територій на частині».

Економічні та екологічні аспекти оренди земельних ділянок є взаємопов'язаними і доповнюють один одного. Ефективне використання земельних ресурсів сприяє економічному розвитку, а дотримання екологічних стандартів забезпечує збереження природних ресурсів для майбутніх поколінь. Розробка умов оренди, які враховують як економічні вигоди, так і екологічні вимоги, є ключовим фактором для сталого розвитку земельних ресурсів.

Висновки до розділу 1

У даному розділі розглянуто ключові аспекти, що складають теоретичний фундамент для проектів землеустрою, пов'язаних з відведенням земельних ділянок для продажу права оренди. Підкреслюючи важливість комплексного підходу до землеустрою та оренди земельних ділянок, що включає правове, організаційне, економічне та екологічне обґрунтування. Раціональне управління земельними ресурсами базується на ефективному законодавстві, використанні сучасних методів проектування та врахуванні економічних і екологічних факторів. Це створює умови для сталого розвитку територій, забезпечує їх ефективне використання та збереження навколишнього середовища. Висновки цього розділу формують теоретичну основу для подальших досліджень та розробки практичних рекомендацій у сфері відведення земельних ділянок для оренди.

РОЗДІЛ 2 АНАЛІЗ ІСНУЮЧОЇ ПРАКТИКИ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ ОРЕНДИ

2.1 Огляд існуючих проектів землеустрою для оренди земельних ділянок

Існуючі проекти землеустрою для оренди земельних ділянок можуть бути класифіковані за різними критеріями, такими як тип використання землі (сільськогосподарське, промислове, комерційне), масштаб проекту (дрібні, середні, великі), а також за регіональною специфікою. Вони зазвичай включають детальні плани землекористування, які визначають оптимальні способи використання земельних ресурсів.

1) Структура проектів землеустрою

Проекти землеустрою складаються з декількох ключових елементів:

- *Технічна документація:* «...Включає топографічні карти, кадастрові плани, схеми землекористування, а також результати ґрунтових досліджень».
- *Правові документи:* «...Містять договори оренди, акти про встановлення меж земельних ділянок, дозволи на використання земельних ресурсів».
- *Економічні обґрунтування:* «...Включають фінансові розрахунки щодо вартості оренди, потенційних доходів та витрат, а також рентабельність проекту».

2) Приклади успішних проектів землеустрою

- *Сільськогосподарські проекти:* Наприклад, проект у Вінницькій області, де було орендовано значні площі для вирощування органічних продуктів. Цей проект забезпечив не лише стабільний дохід від оренди, але й створив нові робочі місця та сприяв розвитку місцевої інфраструктури.
- *Промислові проекти:* Індустріальний парк у Київській області, де ділянки орендуються під будівництво виробничих та логістичних об'єктів. Проект сприяв залученню іноземних інвестицій та розвитку регіону.

- *Комерційні проекти:* Будівництво торгово-розважального центру на орендованій землі у Львові, що значно підвищило комерційну активність та забезпечило значний приплив коштів до місцевого бюджету.

3) **Аналіз ефективності існуючих проектів**

- *Економічна ефективність:* Проекти, що мають високу рентабельність, здатні генерувати стабільний дохід як для орендарів, так і для власників земельних ділянок. Наприклад, оренда землі під комерційні об'єкти в центральних районах міст зазвичай є високоприбутковою

Проекти, що створюють нові робочі місця, покращують інфраструктуру та підвищують якість життя населення. Наприклад, розвиток агропромислових комплексів в сільських районах сприяє підвищенню рівня зайнятості.

Успішні проекти враховують екологічні стандарти та використовують стійкі практики, що знижують негативний вплив на довкілля. Наприклад, впровадження системи крапельного зрошення у сільському господарстві зменшує витрати води та запобігає деградації ґрунтів.

5. Проблеми та виклики існуючих проектів

- *Законодавчі обмеження:* Недосконалість та часті зміни у законодавчій базі можуть ускладнювати процес розробки та реалізації проектів землеустрою.
- *Фінансові ризики:* Високі витрати на розробку проектів та їх реалізацію можуть становити значний фінансовий ризик, особливо для малих підприємств.
- *Екологічні виклики:* Зростаючий антропогенний вплив на природні ресурси вимагає впровадження ефективних екологічних заходів, що не завжди виконується на практиці.

6. Перспективи розвитку проектів землеустрою для оренди

- *Інноваційні підходи:* Впровадження новітніх технологій, таких як GIS (геоінформаційні системи), дистанційне зондування, дрони для картографування, підвищують точність та ефективність проектів землеустрою.

- *Сталий розвиток:* Зростаюча увага до стійких практик землекористування, збереження біорізноманіття та екологічного землеробства сприятиме збереженню довкілля.
- *Міжнародний досвід:* Використання найкращих світових практик та досвіду інших країн може сприяти вдосконаленню національних проектів землеустрою для оренди земельних ділянок.

Огляд існуючих проектів землеустрою для оренди земельних ділянок дозволяє виявити успішні приклади реалізації, а також проблеми та виклики, з якими стикаються розробники та орендарі. Розуміння цих аспектів допомагає визначити напрями для вдосконалення процесів землеустрою та сприяє створенню ефективних і стійких проектів у майбутньому.

2.2 Оцінка ефективності існуючих проектів землеустрою для оренди земельних ділянок

Ефективність використання земельних ресурсів через оренду залежить від ряду економічних, соціальних та екологічних показників. Оцінка ефективності включає аналіз різних аспектів, які впливають на результативність оренди земельних ділянок.

1) Економічні показники ефективності

Основним показником економічної ефективності є доходи, отримані від орендної плати. Висока орендна плата свідчить про вигідне використання земельної ділянки.

Аналіз рентабельності включає співвідношення між витратами на оренду та доходами від використання землі. Висока рентабельність свідчить про ефективне використання земельних ресурсів.

Оренда землі може залучати інвесторів, що готові вкласти кошти в розвиток орендованої ділянки. Інвестиційна привабливість залежить від місцезнаходження, інфраструктури та умов оренди (рис. 2.1):

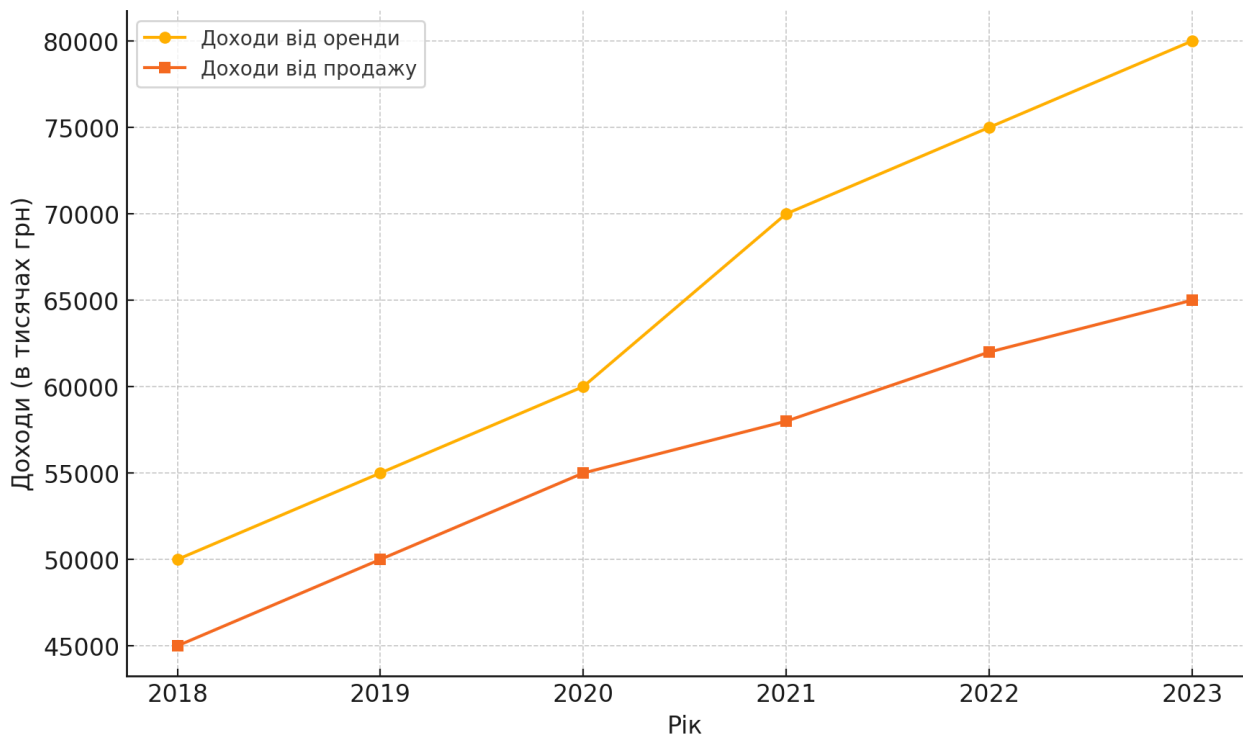


Рис. 2.1 Графік економічної вигоди від оренди земельних ділянок

Діаграма показує доходи від оренди земельних ділянок та доходи від їх продажу за період з 2018 по 2023 рік. Доходи від оренди земельних ділянок демонструють стабільне зростання щороку.

У 2018 році доходи становили 50,000 тис. грн, а до 2023 року вони зросли до 80,000 тис. грн. Це свідчить про збільшення попиту на оренду земельних ділянок та ефективне управління цими ресурсами.

Зростання доходів від продажу:

Доходи від продажу також зростають, але не такими високими темпами, як доходи від оренди. У 2018 році доходи від продажу становили 45,000 тис. грн, а до 2023 року вони зросли до 65,000 тис. грн. Хоча доходи від продажу теж зростають, їх рівень залишається нижчим за доходи від оренди на протязі всього аналізованого періоду.

Порівняння оренди та продажу:

Протягом всього періоду доходи від оренди значно перевищують доходи від продажу земельних ділянок. У 2023 році різниця між доходами від оренди та продажу складає 15,000 тис. грн (80,000 тис. грн від оренди проти 65,000 тис.

грн від продажу). Це підкреслює економічну вигоду від оренди земельних ділянок порівняно з їх продажем.

Оренда земельних ділянок є економічно вигіднішою стратегією порівняно з їх продажем. Стабільний і високий дохід від оренди робить цей підхід привабливішим для власників земель.

Стабільне зростання доходів від оренди свідчить про надійність та прогнозованість цього джерела доходу.

Високі доходи від оренди земельних ділянок можуть залучати більше інвесторів та стимулювати подальший розвиток ринку оренди землі.

Фактори, що впливають на ефективність:

- **Вид земельних ділянок:**

Різні види земельних ділянок мають різну цінність та можуть використовуватися з різною ефективністю.

Наприклад, земельні ділянки, розташовані в сприятливих кліматичних умовах, мають більшу цінність, ніж земельні ділянки, розташовані в несприятливих кліматичних умовах.

- **Умови оренди:**

Умови оренди, такі як термін оренди, розмір орендної плати, умови використання земельної ділянки, можуть впливати на ефективність її використання.

2) **Соціальні показники ефективності**

Оренда земельних ділянок під бізнес-проекти сприяє створенню нових робочих місць, що підвищує рівень зайнятості в регіоні.

- *Покращення інфраструктури:* Реалізація проектів на орендованих землях може включати будівництво доріг, комунікаційних мереж, об'єктів соціальної інфраструктури.

- *Підвищення рівня життя:* Зростання економічної активності на орендованих землях сприяє підвищенню рівня життя місцевого населення через збільшення доходів та покращення умов праці.

3) **Екологічні показники ефективності**

Оцінка екологічної ефективності включає аналіз впливу орендованих земель на навколишнє середовище. Впровадження стійких практик землекористування, таких як органічне землеробство, збереження біорізноманіття та екологічно чисті технології, є важливими показниками. Графік, що показує екологічні показники ділянок до і після впровадження проекту землеустрою подано на рисунку 2.2 (рис. 2.2):

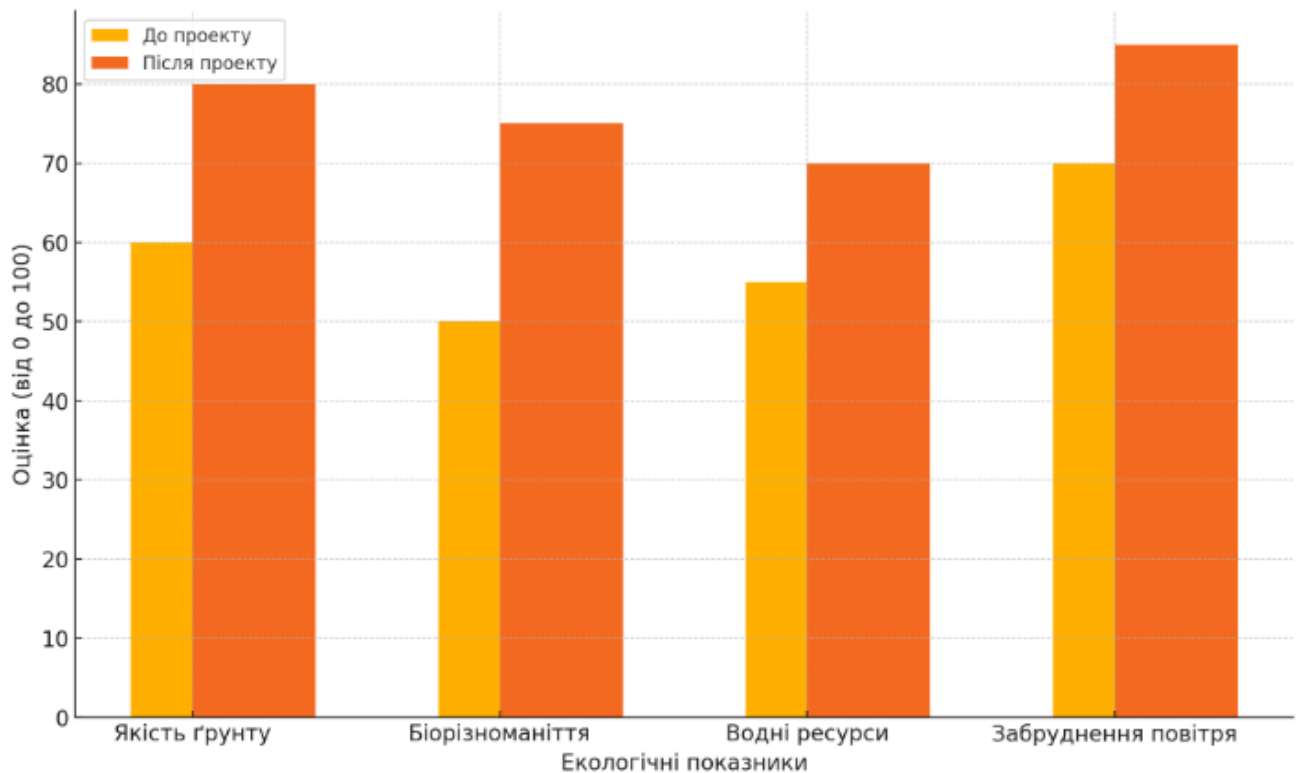


Рис. 2.2 Графік екологічних показників ділянок до і після впровадження проекту землеустрою

Проект землеустрою має позитивний вплив на всі розглянуті екологічні показники. Покращення якості ґрунту, біорізноманіття, стану водних ресурсів та зниження забруднення повітря свідчать про ефективність впроваджених заходів і підкреслюють важливість комплексного підходу до управління земельними ресурсами.

Орендарі можуть впроваджувати заходи для збереження природних ресурсів, такі як раціональне використання водних ресурсів, захист ґрунтів від ерозії та зниження викидів забруднюючих речовин.

Важливою складовою є впровадження систем екологічного моніторингу, які дозволяють відстежувати стан навколишнього середовища та вчасно реагувати на негативні зміни.

4) Вплив на розвиток регіону

Оренда земельних ділянок сприяє розвитку регіону через збільшення економічної активності, залучення інвестицій та розвиток підприємництва.

Оренда земель може мати позитивний вплив на соціально-економічний розвиток регіону, підвищуючи рівень життя населення, сприяючи розвитку місцевої інфраструктури та послуг.

Важливо забезпечити баланс між економічними, соціальними та екологічними інтересами, що сприяє сталому розвитку регіону.

5) Методологія оцінки ефективності

Оцінка ефективності повинна проводитися з урахуванням усіх зазначених аспектів, використовуючи комплексний підхід. Це дозволяє отримати всебічну картину ефективності використання земельних ресурсів через оренду.

Використання як кількісних, так і якісних методів оцінки дозволяє врахувати різні фактори впливу та отримати точні результати. Наприклад, економічна ефективність може бути оцінена за допомогою фінансових показників, а соціальний вплив – через опитування та соціальні дослідження.

Постійний моніторинг та оцінка ефективності проектів оренди земельних ділянок дозволяють вчасно виявляти проблеми та коригувати стратегії землекористування для досягнення кращих результатів.

6) Результати оцінки:

На основі оцінки ефективності використання земельних ділянок через оренду можна зробити наступні висновки:

- Чи є оренда земельних ділянок ефективним способом використання земельних ресурсів?
- Які фактори найбільше впливають на ефективність використання земельних ділянок через оренду?

- Як можна підвищити ефективність використання земельних ділянок через оренду?».

Оцінка ефективності використання земельних ресурсів через оренду є важливим інструментом для визначення результативності та стійкості проектів землекористування. Врахування економічних, соціальних та екологічних показників дозволяє забезпечити всебічний аналіз та прийняття обґрунтованих рішень для покращення управління земельними ресурсами.

Висновки до розділу 2

У розділі Аналіз існуючої практики відведення земельних ділянок для оренди, проаналізовано поточний стан та ефективність використання земельних ресурсів через оренду. Існуючі проекти землеустрою демонструють різні підходи до відведення земельних ділянок для оренди. Досвід показує, що важливо враховувати як економічні, так і екологічні фактори при розробці таких проектів. Найбільш успішні проекти характеризуються комплексним підходом, що включає сучасні методи планування та управління.

Аналіз існуючої практики відведення земельних ділянок для оренди підкреслює важливість комплексного підходу, що включає правові, економічні та екологічні аспекти. Ефективне управління орендою земельних ресурсів базується на вдосконаленні нормативно-правової бази, використанні сучасних технологій та методів планування. Приклади успішних проектів вказують на необхідність інтегрованого підходу для досягнення стійкого та ефективного використання земельних ресурсів.

РОЗДІЛ 3 РОЗРОБКА ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ПРОДАЖУ ПРАВА ОРЕНДИ

Згідно з розробленим проектом, планується відведення земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної власності для майбутнього продажу орендних прав на термін 7 років на земельних аукціонах. Ділянка площею 1,2900 га (з кадастровим номером 6121210100:01:001:2064) призначена для ведення товарного сільськогосподарського виробництва і знаходиться за межами населеного пункту на території Бучацької міської ради Бучацького району Тернопільської області.

3.1 Характеристика досліджуваної земельної ділянки

Відповідно до вимог ст. 19 «Категорії земель» Земельного кодексу України, «...дана земельна ділянка належить до категорії земель сільськогосподарського призначення з цільовим призначенням: Секція К. Землі загального користування, резервного фонду та загального користування 18.00 – землі загального користування. До цієї категорії входять землі будь-якої категорії, які використовуються як майдани, вулиці, проїзди, шляхи, громадські пасовища, набережні, пляжі, парки, зелені зони, сквери, бульвари, водні об'єкти загального користування, а також інші землі, якщо рішенням відповідного органу комунальної влади чи місцевого самоврядування їх віднесено до земель загального користування. Вид земельних угідь визначено за Класифікацією видів земельних угідь (КВЗУ): група 002, підгрупа 02 – пасовища».

Матеріали землевпорядного проектування включають інформацію про просторове розташування агровиробничих груп ґрунтів. Ця інформація представлена згідно з загальнонаціональною нормативною оцінкою земель, призначених для сільськогосподарського використання і наведена в таблиці 3.1 (табл. 3.1):

Таблиця 3.1

Інформація про агровиробничі групи ґрунтів

Шифр агрогрупи	Назва агровиробничих груп ґрунтів
45e	Темно-сірі опідзолені ґрунти та чорноземи опідзолені глеюваті важкосуглинкові

Ґрунти, що належать до зазначених агровиробничих груп, як описано у наказі Державного комітету України по земельних ресурсах від 6 жовтня 2003 року за номером 245 «Про затвердження переліку особливо цінних груп ґрунтів», не відносяться до категорії особливо цінних груп ґрунтів провінції Лісостепова Західна.

Ділянка землі, яка планується для відведення, знаходиться за межами населеного пункту на території Бучацької міської ради, Бучацького району, Тернопільської області, та прилягає до земель, які описані у графічній частині проекту.

Оскільки ця земельна ділянка була створена та додана до АС ДЗК), роботи, пов'язані із геодезичними вишукуваннями, землевпорядним проектуванням та розрахунком її площі не виконувалися.

3.2 Дозвіл на створення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної власності для подальшого продажу права оренди

Ця земельна ділянка не потребує затвердження від виконавчих органів, які регулюють державну політику у даній області, оскільки вона не входить до складу природно-заповідного фонду, прибережної захисної смуги, пам'яток культурної спадщини національного значення або їх охоронних зон. Вона також не знаходиться на території охоронюваних археологічних об'єктів, земель історико-культурного призначення, пам'яток культурної спадщини місцевого значення або їх охоронних зон, історичних ареалів населених місць

або інших земель історико-культурного призначення (рис. 3.1). Земельна ділянка не входить до жодної з цих категорій, тому не потребує погодження.



Рис. 3.1 Викопіювання з планово-картографічного матеріалу території місцезнаходження земельної ділянки

Таблиця 3.2

Експлікація земель по угіддях

н рядка	Назва землекористувачів за рахунок яких відводяться земельні ділянки	шифр р я д к а	Категорія цільового використання землі	умови відведення	Загальна площа (га)	Сільськогосподарські землі	
						всього	у тому числі
							пасовища
А	Б	В			2	4	12
12.4	Землі загального користування	97	Для ведення товарного сільськогоспо дарського виробництва 01.01	оренда	1,2900	1,2900	1,2900
			ВСЬОГО		1,2900	1,2900	1,2900

3.3 Кадастровий план земельної ділянки

Кадастрові плани земельних ділянок є картографічними матеріалами, які включають графічне представлення земельних ділянок з вказівкою місцезнаходження їх меж, меж земель, обмежених (обтяжених) правами третіх осіб, контури земельних угідь, контури об'єктів нерухомості, що розташовані на земельних ділянках, а також кадастровий номер земельної ділянки.

Таблиці, в яких вказуються координати всіх поворотних точок меж земельної ділянки, перелік земельних угідь, їх площі, інформація про цільове призначення земельної ділянки та розробник документації із землеустрою на земельну ділянку є важливими елементами кадастрового плану земельної ділянки.

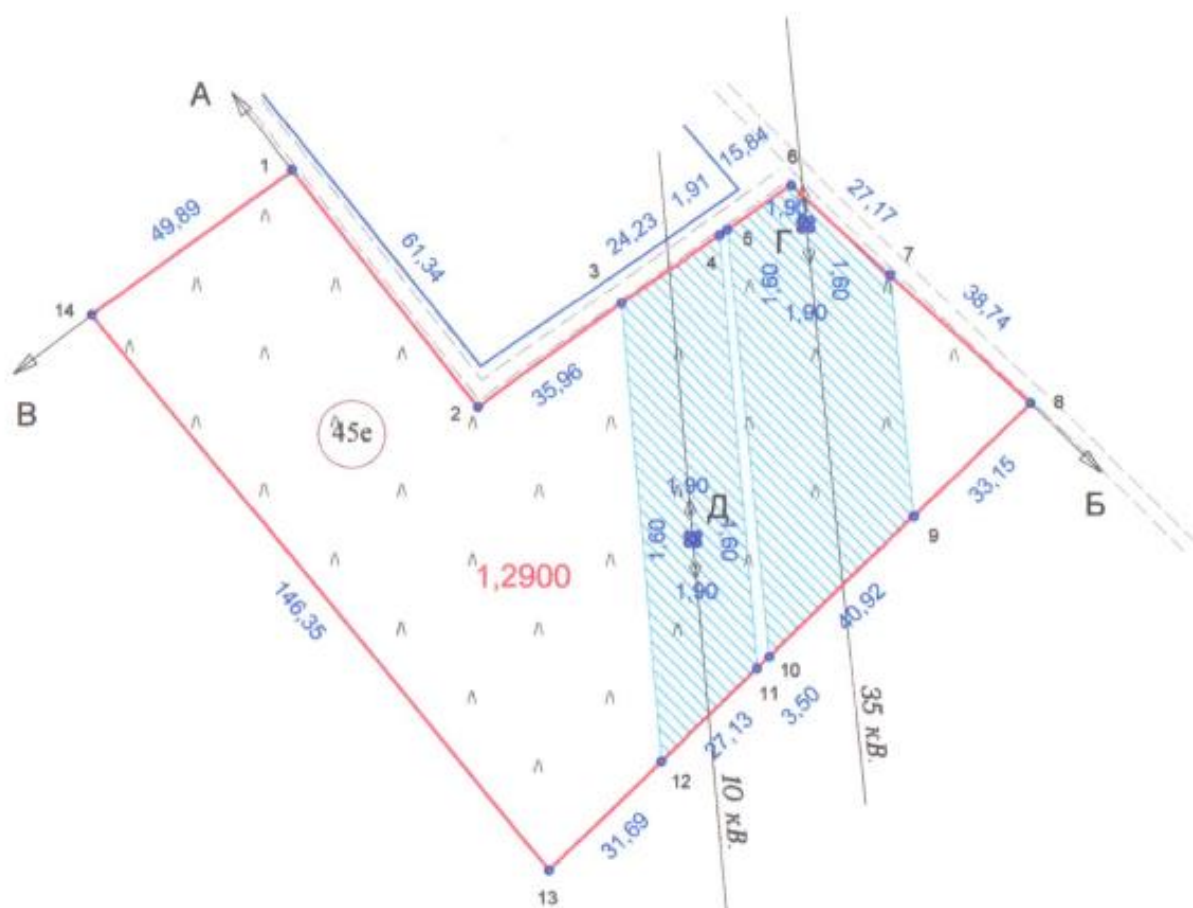


Рис. 3.2 Кадастровий план земельної ділянки

ОПИС МЕЖ

Від А до Б	землі державної власності сільськогосподарського призначення за межами населеного пункту на території Бучацької міської ради (кад. номер не визначений)
Від Б до В	землі Непийвода В. Т. (6121210100:01:001:0024)
Від В до А	землі державної власності сільськогосподарського призначення за межами населеного пункту на території Бучацької міської ради (кад. номер не визначений)
Від Г до Г	землі БАТ "Тернопільобленерго"
Від Д до Д	землі БАТ "Тернопільобленерго"

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ



Масштаб 1:2000

Таблиця 3.3

Координати поворотних точок меж земельної ділянки

№	X	Y	Довжина	Кут	Внутрішній
1	5 426 872,01	2 217 045,49	61,34	141°40'22"	092°07'24"
2	5 426 823,89	2 217 083,53	35,96	053°39'10"	268°01'12"
3	5 426 845,20	2 217 112,49	24,23	054°54'47"	178°44'23"
4	5 426 859,13	2 217 132,32	1,91	054°48'41"	180°06'07"
5	5 426 860,23	2 217 133,88	15,84	054°53'43"	179°54'57"
6	5 426 869,34	2 217 146,84	27,17	132°09'57"	102°43'46"
7	5 426 851,10	2 217 166,98	38,74	132°09'16"	180°00'42"
8	5 426 825,10	2 217 195,70	33,15	225°33'44"	086°35'32"
9	5 426 801,89	2 217 172,03	40,92	225°33'52"	179°59'52"
10	5 426 773,24	2 217 142,81	3,50	225°34'43"	179°59'08"
11	5 426 770,79	2 217 140,31	27,13	225°34'03"	180°00'40"
12	5 426 751,80	2 217 120,94	31,69	225°32'59"	180°01'04"
13	5 426 729,61	2 217 098,32	146,35	320°30'03"	085°02'57"
14	5 426 842,54	2 217 005,23	49,89	053°47'46"	086°42'16"
15	5 426 872,01	2 217 045,49			
17	5 426 797,89	2 217 126,23	1,60	180°00'00"	270°00'00"
18	5 426 796,29	2 217 126,23	1,90	090°00'00"	270°00'00"
19	5 426 796,29	2 217 128,13	1,60	000°00'00"	270°00'00"
20	5 426 797,89	2 217 128,13	1,90	270°00'00"	270°00'00"
21	5 426 797,89	2 217 126,23			
23	5 426 862,10	2 217 148,91	1,60	180°00'00"	270°00'00"
24	5 426 860,50	2 217 148,91	1,90	090°00'00"	270°00'00"
25	5 426 860,50	2 217 150,81	1,60	000°00'00"	270°00'00"
26	5 426 862,10	2 217 150,81	1,90	270°00'00"	270°00'00"
			551,82		4320°00'00"

3.4 План зон обмежень на земельну ділянку

Обмеження власницьких прав на землю включає в себе встановлення владними органами заборон на проведення певних видів діяльності, які пов'язані з використанням земельних ділянок. Це також включає вимоги до

1) **Оцінка ринкової вартості земельної ділянки**

- Аналіз ринкових цін:

Дослідження ринку, вивчення поточних цін на оренду земельних ділянок у даному регіоні, зокрема, аналіз вартості аналогічних ділянок. Порівняння об'єкта дослідження з іншими подібними ділянками за площею, місцем розташування, доступністю інфраструктури та іншими характеристиками.

- Оцінка вартості ділянки:

Використання даних про продаж або оренду подібних ділянок для визначення ринкової вартості об'єкта. Оцінка потенційного доходу від використання земельної ділянки та його капіталізація для визначення вартості.

2) **Розрахунок витрат на оренду та утримання ділянки**

- Основні витрати:

Визначення суми орендної плати на підставі ринкових цін і умов договору оренди. Оцінка витрат на сплату земельного податку, орендної плати за державну або комунальну землю та інших обов'язкових платежів.

- Додаткові витрати:

Оцінка витрат на утримання ділянки, включаючи комунальні платежі, витрати на охорону, утримання інфраструктури. Оцінка витрат на благоустрій, підготовчі роботи, облаштування інфраструктури та благоустрій ділянки для забезпечення її придатності для запланованого використання.

- Амортизаційні витрати:

Амортизація основних витрат на обладнання та інфраструктуру, необхідні для ефективного використання ділянки.

- Адміністративні витрати:

Управлінські витрати на адміністративне управління та юридичний супровід оренди ділянки. Витрати на маркетинг і рекламу для залучення орендарів, якщо ділянка здається в суборенду.

3) **Аналіз потенційних доходів**

- Джерела доходів:

Оцінка комерційного використання, потенційних доходів від використання ділянки для комерційних цілей (будівництво офісів, торгових центрів, промислових об'єктів). Агропромислове використання, оцінка доходів від сільськогосподарського використання (вирощування сільськогосподарських культур, тваринництво).

- Прогнозування доходів:

Короткострокові доходи: Оцінка доходів на початкових етапах реалізації проекту. Довгострокові доходи: Оцінка перспективних доходів від використання ділянки протягом тривалого періоду, включаючи прогнозування змін ринкових умов.

- Оцінка альтернативних варіантів використання ділянки:

Визначення та оцінка альтернативних варіантів використання земельної ділянки, які можуть принести додаткові доходи. Порівняння економічної ефективності різних сценаріїв використання ділянки.

4) **Оцінка економічної ефективності**

- Розрахунок основних показників ефективності:

I. Чиста приведена вартість (NPV): Розрахунок NPV для оцінки поточної вартості майбутніх грошових потоків від використання ділянки з урахуванням витрат.

II. Внутрішня норма рентабельності (IRR): Визначення IRR для оцінки процентної ставки, при якій чиста приведена вартість інвестицій дорівнює нулю.

III. Період окупності (PP): Розрахунок періоду, за який проект окупиться і почне приносити чистий прибуток.

IV. Коефіцієнт прибутковості (PI): Розрахунок PI як співвідношення чистої приведеної вартості до початкових інвестиційних витрат.

- Аналіз чутливості проекту:

Варіантний аналіз: Проведення аналізу чутливості проекту до змін основних параметрів (наприклад, зміни орендної плати, витрат на утримання,

прогнозованих доходів). Визначення та оцінка основних ризиків, що можуть вплинути на реалізацію проекту та його економічну ефективність.

Страховання ризиків: Визначення можливих заходів зі страхування основних ризиків, пов'язаних з орендою та використанням ділянки.

- Фінансова стійкість:

Оцінка ліквідності: Аналіз здатності проекту покривати короткострокові зобов'язання.

Оцінка платоспроможності: Оцінка можливості проекту покривати довгострокові зобов'язання та генерувати достатні грошові потоки.

5) **Висновки щодо доцільності оренди**

- Загальний аналіз:

Співвідношення доходів і витрат: Порівняння отриманих доходів від оренди з витратами на утримання та облаштування ділянки.

Економічна доцільність: Оцінка загальної економічної доцільності оренди земельної ділянки на підставі розрахунків NPV, IRR та інших показників.

Соціально-економічний ефект: Визначення впливу проекту на соціально-економічний розвиток регіону, включаючи створення робочих місць, підвищення місцевих доходів та покращення інфраструктури.

- Рекомендації:

Оптимізація умов оренди: Розробка рекомендацій щодо оптимізації умов оренди для підвищення її економічної ефективності. Рекомендації щодо наступних дій для успішної реалізації проекту оренди земельної ділянки, включаючи можливі інвестиційні заходи та стратегії управління.

Моніторинг та оцінка: Впровадження системи моніторингу та оцінки ефективності використання ділянки протягом усього періоду оренди.

Економічне обґрунтування доцільності оренди земельної ділянки є ключовим елементом, який визначає фінансову привабливість проекту. Воно допомагає оцінити потенційні вигоди, ризики та забезпечити обґрунтованість прийняття рішень щодо використання земельних ресурсів.

3.6 Екологічна оцінка проекту землеустрою

Екологічна оцінка проекту землеустрою є невід'ємною частиною процесу відведення земельних ділянок для оренди. Ця оцінка спрямована на визначення впливу планованої діяльності на навколишнє середовище, забезпечення раціонального використання природних ресурсів та дотримання екологічних норм і стандартів. Основними етапами екологічної оцінки є визначення екологічних факторів, оцінка потенційного впливу проекту на довкілля, розробка заходів з пом'якшення негативного впливу та моніторинг екологічних показників.

1) **Визначення екологічних факторів**

- Характеристика земельної ділянки:

Ґрунтово-кліматичні умови: Визначення типу ґрунтів, їх властивостей та придатності для планованого використання. Це включає аналіз ґрунтових характеристик, таких як рН, органічна речовина, структура, текстура, вологість і здатність до дренажу.

Оцінка наявності водних ресурсів, рівня ґрунтових вод та можливих ризиків затоплення або підтоплення. Це включає аналіз водоносних горизонтів, якості підземних вод та потенційного впливу на них.

Вивчення наявності рослинного і тваринного світу, зокрема, рідкісних і зникаючих видів, а також місць їх проживання. Це включає інвентаризацію флори і фауни на ділянці та оцінку їх стану.

- Визначення наявних екологічних обмежень:

Виявлення природоохоронних територій, що можуть бути розташовані поблизу або безпосередньо на ділянці (заповідники, заказники, пам'ятки природи). Важливо врахувати режими охорони і допустимі види діяльності.

Визначення зон санітарної охорони, які встановлюються навколо джерел водопостачання, промислових підприємств та інших об'єктів. Це включає розрахунок радіусів охоронних зон та їх вплив на земельну ділянку.

Оцінка ризиків ерозійних процесів та їх можливого впливу на земельну ділянку. Визначення ділянок, схильних до водної або вітрової ерозії, і необхідність заходів проти ерозії.

2) Оцінка потенційного впливу проекту на довкілля

- **Антропогенний вплив:**

Зміни ландшафту: Оцінка впливу запланованих будівельних та інших робіт на зміну ландшафту та геоморфології території. Це включає моделювання змін рельєфу, стабільності схилів та можливого виникнення зсувів.

Визначення можливих змін у гідрологічному режимі, зокрема, на поверхневі та підземні води, які можуть спричинити забруднення або зміну водного балансу. Включає оцінку ризиків хімічного та біологічного забруднення вод.

Оцінка можливих викидів шкідливих речовин у повітря під час будівництва та експлуатації об'єктів. Включає оцінку впливу на якість повітря та можливих шкідливих речовин (пил, газ, летючі органічні сполуки).

- **Вплив на флору і фауну:**

Оцінка втрат рослинного покриву внаслідок забудови, вирубки лісу чи інших дій. Включає розрахунок площі вирубаних зелених насаджень та їх екологічної цінності.

Оцінка впливу на місця проживання тварин, зокрема, на рідкісні і зникаючі види. Включає аналіз міграційних маршрутів, розмноження та харчування тварин.

- **Соціально-економічний вплив**

Вплив на здоров'я населення: Оцінка впливу проекту на здоров'я людей, що проживають у прилеглих районах, зокрема, ризики забруднення повітря, води та ґрунтів. Включає аналіз потенційних джерел забруднення та їх впливу на громадське здоров'я.

Вплив на місцеву економіку: Вивчення потенційного позитивного або негативного впливу на місцеву економіку, зокрема, створення нових робочих місць, розвиток інфраструктури та можливі екологічні витрати.

3) **Розробка заходів з пом'якшення негативного впливу**

- **Природоохоронні заходи:**

Відновлення рослинності: Реалізація заходів з відновлення рослинного покриву на порушених територіях, зокрема, рекультивація земель та висадка нових рослин. Це включає використання місцевих видів рослин та запобігання інвазії чужорідних видів.

Охорона водних ресурсів: Впровадження заходів з охорони водних ресурсів, включаючи створення очисних споруд, дренажних систем та захист від забруднення. Це також включає використання екологічно чистих технологій та зменшення водовикористання.

Впровадження технологій зниження викидів шкідливих речовин у повітря та забезпечення моніторингу якості повітря. Включає використання фільтрів, каталітичних нейтралізаторів та інших технологій очищення викидів.

- **Заходи з охорони тваринного світу:**

Визначення та створення охоронних зон для збереження місць проживання рідкісних і зникаючих видів тварин. Включає обмеження доступу людей та діяльності в цих зонах.

Забезпечення безпечних маршрутів міграції для тварин, що можуть бути порушені під час будівництва або експлуатації об'єктів. Включає будівництво екодуків, тунелів для тварин та інших пристосувань.

- **Моніторинг та контроль:**

Регулярний екологічний моніторинг: Впровадження системи регулярного моніторингу екологічних показників для виявлення можливих негативних змін та своєчасного реагування. Включає використання автоматичних систем моніторингу та залучення незалежних експертів.

Проведення регулярної оцінки відповідності діяльності проекту екологічним стандартам та нормам, зокрема, через незалежні екологічні аудити. Включає аналіз даних моніторингу та внесення корективів у проект.

4) **Моніторинг екологічних показників**

- **Встановлення системи моніторингу:**

Облік базових екологічних показників: Визначення базових показників стану довкілля перед початком реалізації проекту (якість повітря, води, стан ґрунтів, біорізноманіття). Включає створення бази даних з початковими значеннями показників.

Встановлення графіку періодичних вимірювань та аналізу екологічних показників для виявлення змін. Включає частоту вимірювань та відповідальні організації.

- Аналіз та звітність:

Регулярний аналіз даних: Аналіз даних моніторингу для оцінки впливу проекту на довкілля та виявлення негативних тенденцій. Включає використання статистичних методів та моделювання.

Підготовка та представлення звітів щодо стану довкілля і заходів з його охорони перед зацікавленими сторонами, включаючи державні органи, громадськість та інвесторів. Включає публікацію звітів у відкритому доступі та проведення громадських слухань.

5) **Висновки та рекомендації**

- Загальні висновки:

Оцінка екологічної стійкості: Підсумкова оцінка екологічної стійкості проекту, враховуючи результати всіх етапів екологічної оцінки. Включає аналіз ризиків та користі для довкілля.

Вплив на довкілля: Визначення загального впливу проекту на довкілля та можливі довгострокові наслідки. Включає оцінку позитивних та негативних аспектів проекту.

- Рекомендації щодо покращення:

Рекомендації щодо підвищення екологічної ефективності проекту, зокрема, впровадження додаткових природоохоронних заходів. Включає розробку плану дій з мінімізації впливу на довкілля.

Визначення напрямків для забезпечення сталого розвитку проекту, включаючи інтеграцію екологічних, соціальних та економічних аспектів,

включає розробку стратегії сталого розвитку та впровадження найкращих практик.

Екологічна оцінка проекту землеустрою є важливим інструментом для забезпечення екологічної безпеки та сталого використання земельних ресурсів. Вона дозволяє мінімізувати негативний вплив на довкілля та забезпечити дотримання екологічних стандартів і норм.

3.7 Рекомендації щодо вдосконалення процесу відведення земельних ділянок під оренду

Вдосконалення процесу відведення земельних ділянок під оренду є ключовим завданням для забезпечення ефективного використання земельних ресурсів, підвищення інвестиційної привабливості та збереження екологічного балансу. Нижче наводяться рекомендації, які можуть сприяти оптимізації цього процесу.

1) Вдосконалення нормативно-правової бази

- Оновлення законодавства

Актуалізація нормативних актів: Перегляд та оновлення законодавчих актів з урахуванням сучасних вимог та міжнародних стандартів. Це включає введення чітких норм щодо процедури відведення земельних ділянок, умов оренди та захисту прав орендарів.

Приведення українського законодавства у відповідність з європейськими стандартами та практиками, що сприятиме інтеграції України в європейський економічний простір.

- Спрощення адміністративних процедур:

Скорочення бюрократичних бар'єрів: Зменшення кількості необхідних документів та процедур для отримання дозволу на оренду земельної ділянки. Це включає впровадження принципу "єдиного вікна" для подачі документів та отримання дозволів.

Digital (Діджиталізація) процесів: Впровадження електронних сервісів для подачі заявок, отримання інформації та ведення реєстрів. Це сприятиме

прозорості, зменшенню корупційних ризиків та прискоренню процесу відведення земельних ділянок.

2) Підвищення прозорості та відкритості процесу

- **Громадське обговорення проектів:**

Залучення місцевих громад та зацікавлених сторін до обговорення проектів землеустрою. Це забезпечить врахування інтересів громадськості та підвищить рівень довіри до процесу.

Забезпечення відкритого доступу до інформації про заплановані проекти землеустрою, умови оренди та результати екологічних оцінок. Це включає створення спеціальних інформаційних порталів та публікацію даних у ЗМІ.

- **Прозорі аукціони:**

Відкриті торги: Проведення аукціонів з оренди земельних ділянок у відкритому форматі, що забезпечить рівні можливості для всіх учасників та сприятиме конкуренції. Включає трансляцію аукціонів в режимі онлайн та публікацію результатів.

Антикорупційні заходи: Впровадження механізмів контролю за проведенням аукціонів та запобігання корупційним схемам. Це включає залучення незалежних спостерігачів та використання автоматизованих систем контролю.

3) Оптимізація управління земельними ресурсами

- **Моніторинг використання земель:**

Створення системи регулярного моніторингу використання земельних ділянок, що дозволить оцінювати ефективність їх використання та виявляти порушення. Це включає використання геоінформаційних систем (ГІС) та аерокосмічного моніторингу.

Звітування про використання земель: Встановлення обов'язкових звітів для орендарів щодо стану земельних ділянок та результатів їх використання. Включає розробку стандартів звітності та проведення регулярних перевірок.

- **Розробка стратегій використання земель:**

Розробка довгострокових стратегій використання земельних ресурсів, що враховують економічні, соціальні та екологічні аспекти. Це включає визначення пріоритетних напрямків розвитку територій та розробку відповідних планів.

Раціональне використання земель: Впровадження принципів раціонального використання земельних ресурсів, зокрема, запобігання їх деградації та збереження біорізноманіття. Включає розробку рекомендацій щодо оптимального використання земель.

4) Підвищення економічної привабливості оренди земель

- Створення стимулів для орендарів:

Введення податкових пільг та інших фінансових стимулів для орендарів, що інвестують у розвиток земельних ділянок та впроваджують екологічно чисті технології. Включає зниження ставок орендної плати та надання грантів.

Підтримка інвестиційних проектів: Забезпечення підтримки інвестиційних проектів, що сприяють розвитку територій, через державні програми та інші форми підтримки. Це включає консалтингову підтримку, фінансову допомогу та полегшений доступ до кредитних ресурсів.

- Розробка економічних моделей:

Розробка економічних моделей, що дозволяють оцінити ефективність використання земельних ділянок в оренду, зокрема, прогнозування доходів, витрат та ризиків. Включає використання сучасних економетричних методів та програмного забезпечення.

Проведення аналізу економічної віддачі від оренди земельних ділянок, що дозволить оцінити їх потенціал та перспективи розвитку. Включає оцінку рентабельності інвестицій та ефективності використання ресурсів.

5) Підвищення екологічної безпеки

- Впровадження екологічних стандартів:

Введення екологічних сертифікацій для орендарів, що впроваджують екологічно чисті технології та дотримуються принципів сталого розвитку. Це включає розробку стандартів сертифікації та проведення незалежних аудитів.

Екологічний контроль: Посилення екологічного контролю за використанням земельних ділянок, що включає регулярні перевірки, моніторинг та запобігання порушенням екологічного законодавства. Включає залучення державних та незалежних екологічних організацій.

- Підтримка екологічних проектів:

Забезпечення фінансування екологічних проектів, що спрямовані на збереження та відновлення природних ресурсів, через державні та міжнародні програми. Включає надання грантів та пільгових кредитів.

Реалізація освітніх програм для орендарів щодо впровадження екологічно чистих технологій та раціонального використання природних ресурсів. Включає проведення семінарів, тренінгів та інформаційних кампаній.

Вдосконалення процесу відведення земельних ділянок під оренду потребує комплексного підходу, що включає вдосконалення нормативно-правової бази, підвищення прозорості та відкритості процесу, оптимізацію управління земельними ресурсами, підвищення економічної привабливості оренди та забезпечення екологічної безпеки. Реалізація цих рекомендацій сприятиме раціональному використанню земельних ресурсів, розвитку економіки та збереженню навколишнього середовища.

Висновки до розділу 3

У цьому розділі розглянуто процес розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для продажу права оренди. Вибір земельної ділянки для проекту землеустрою вимагає уважного аналізу різних факторів, таких як місцеві умови, цільове призначення, доступність інфраструктури та потреби майбутніх користувачів. Обґрунтований вибір дозволяє забезпечити ефективне використання земельних ресурсів та максимізувати їхню цінність.

Розробка проекту землеустрою передбачає використання спеціалізованих методів та послідовних кроків. Вона включає збір та аналіз даних про земельну ділянку, планування та проектування використання території, а також розробку відповідної документації.

Економічне обґрунтування включає оцінку потенційного доходу від оренди земельної ділянки, аналіз витрат на її розробку та управління, а також оцінку ризиків та можливостей інвесторів. Це допомагає приймати обґрунтовані рішення щодо реалізації проекту.

Екологічна оцінка проекту землеустрою є необхідною для забезпечення сталого використання природних ресурсів та збереження природного середовища. Вона включає оцінку впливу проекту на природні екосистеми та визначення заходів щодо їхнього збереження та відновлення.

Для покращення процесу відведення земельних ділянок під оренду рекомендується вдосконалення законодавства, впровадження новітніх технологій управління та моніторингу, а також підвищення ефективності механізмів контролю та регулювання.

Даний розділ надає інформацію про процес розробки проекту землеустрою для відведення земельної ділянки під оренду. Цей процес включає в себе ретельний аналіз, планування та економічне обґрунтування кожного кроку. Реалізація проекту вимагає збалансованого підходу до екологічних, економічних та соціальних аспектів, що дозволяє досягати стійкого розвитку та ефективного використання земельних ресурсів.

ВИСНОВКИ

У даній дипломній роботі було розглянуто комплексний підхід до розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для продажу права оренди. Основні аспекти роботи включали теоретичні основи землеустрою, аналіз існуючої практики відведення земельних ділянок для оренди та практичні рекомендації з розробки проекту землеустрою. На основі проведеного дослідження можна зробити наступні висновки:

1. Землеустрій є ключовим інструментом для ефективного управління земельними ресурсами, забезпечуючи їх раціональне використання, охорону та відтворення.

2. Нормативно-правова база землеустрою та оренди земельних ділянок в Україні створює необхідні правові рамки для організації процесу відведення та оренди земель, що сприяє підвищенню прозорості та мінімізації корупційних ризиків.

3. Методи та підходи до розробки проектів землеустрою включають комплексний підхід, який поєднує картографічні, геоінформаційні, економічні та екологічні аспекти. Використання сучасних технологій, таких як ГІС, дозволяє підвищити точність та ефективність проектування.

4. Економічні та екологічні аспекти оренди земельних ділянок відіграють важливу роль у забезпеченні сталого розвитку територій та максимізації вигод від використання земельних ресурсів.

5. Аналіз існуючих проектів землеустрою для оренди земельних ділянок виявив, що більшість проектів успішно реалізуються завдяки чітко визначеним процедурам та нормативно-правовому забезпеченню.

6. Ефективність використання земельних ресурсів через оренду залежить від ряду факторів, включаючи якість землі, її розташування, умови оренди та інвестиційний клімат.

7. Нормативно-правове забезпечення значно впливає на процес відведення земельних ділянок, визначаючи права та обов'язки всіх учасників

цього процесу, що сприяє підвищенню інвестиційної привабливості земельних ресурсів.

8. Практичні приклади успішних проектів землеустрою в Україні демонструють важливість дотримання законодавства та використання сучасних технологій для досягнення високих результатів.

9. Обґрунтування вибору земельної ділянки для проекту базується на комплексному аналізі економічних, екологічних та соціальних факторів, що забезпечують максимальну вигоду від її використання.

10. Методика та послідовність дій при розробці проекту землеустрою включають детальне дослідження території, створення картографічних матеріалів, оцінку економічної доцільності та екологічних наслідків.

11. Економічне обґрунтування доцільності оренди земельної ділянки демонструє вигоди для орендаря та орендодавця, враховуючи вартість оренди, потенційні доходи та витрати на утримання ділянки.

12. Екологічна оцінка проекту землеустрою важлива для забезпечення сталого розвитку та мінімізації негативного впливу на навколишнє середовище.

Загалом, робота показала, що належне планування та розробка проектів землеустрою можуть забезпечити ефективне використання земельних ресурсів, сприяти економічному розвитку та збереженню екологічної рівноваги.

Рекомендації щодо вдосконалення процесу відведення земельних ділянок під оренду включають підвищення прозорості процедур, використання сучасних технологій та вдосконалення нормативно-правової бази.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. «Land Lease and Land Market in Agrarian Reform: A Comparative Study» - міжнародне дослідження, що розглядає оренду землі в контексті аграрної реформи в різних країнах. Автори: P. Deininger, K. Castagnini.
2. «Land Leasing and Land Sale as Instruments of Land Consolidation in Europe» - книга про європейський досвід оренди землі та її продажу, що може бути корисним для порівняльного аналізу. Автори: F. van Holst, C. Van Dijk.
3. Аграрне право: підручник / В.М. Корнієнко, Г.С. Корнієнко, І.М. Кульчій та ін. ; за ред. А.М. Статівки. Вид. 2-ге, змін. Харків : Право, 2019. 416 с.
4. Гаврилюк, І.О. (2018). Економічне обґрунтування доцільності оренди земельної ділянки: підходи та методи. Економічні науки, 2(15), 78-92.
5. Гарнага О.М. Основи ефективного використання земельних ресурсів: монографія; Нац. ун-т вод. госп-ва та природокористування. Рівне : НУВГП, 2015. 226 с.
6. Головчак, І.С. (2021). Методи та підходи до розробки проектів землеустрою: досвід України. Вісник аграрної науки, 4(29), 112-125.
7. Денисенко, М.Г. (2021). Рекомендації щодо вдосконалення процесу відведення земельних ділянок під оренду: аналітичний огляд. Міжнародний журнал землеустрою та землекористування, 4(29), 56-68.
8. Діденко, С.А. (2017). Економічні аспекти оренди земельних ділянок: теорія та практика. Економіка та управління підприємствами, 3(18), 45-56.
9. Закон України «Про землеустрій».
10. Закон України «Про державний земельний кадастр».
11. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
12. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3—4. Ст. 27 (із змінами).

13. Іваненко, М.О. (2019). Огляд існуючих проектів землеустрою для оренди земельних ділянок в Україні. Вісник геодезії та картографії, 2(15), 67-79.
14. Іванова, О.М. (2019). Нормативно-правове забезпечення оренди земельних ділянок в Україні: аналітичний огляд. Збірник наукових праць «Право і сучасність», 5(12), 78-92.
15. Ільків Н.В. Державне регулювання земельних орендних відносин. Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України. 2008. С. 260–269.
16. Ільків Н.В. Інститут поновлення договору оренди земельної ділянки як засіб протидії рейдерству. Юридичний вісник. 2020. № 1. С. 156–162. 6.
17. Коваленко, Н.А. (2021). Аналіз нормативно-правового забезпечення процесу відведення земельних ділянок під оренду. Сучасні проблеми правового регулювання, 2(17), 56-68.
18. Ковальчук, О.С. (2017). Екологічна оцінка проекту землеустрою: теорія та практика. Вісник екології та природокористування, 3(20), 112-125.
19. Корнієнко, І.В. (2020). Землеустрій та кадастр нерухомого майна: навч. посіб. Київ: Центр учбової літератури.
20. Литвиненко, В.М. (2018). Нормативно-правове забезпечення відведення земельних ділянок під оренду: досвід країн Європи. Право України, 6(42), 34-48.
21. Петренко, Г.С. (2017). Приклади успішних проектів землеустрою для оренди земельних ділянок. Журнал економічних наук, 3(10), 112-125.
22. Петров, В.П. (2018). Оренда земельних ділянок: навч. посіб. Харків: Видавництво «Сміт».
23. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння іпотечному кредитуванню: Закон України від 05.07.2012 р. № 5059-VI. Відомості Верховної Ради. 2013. № 25. Ст. 251.
24. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV. Відомості Верховної Ради України. 2004. № 51. Ст. 553 (із змінами).

25. Про оренду землі : Закон України від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>.
26. Сидоренко, О.П. (2020). Ефективність використання земельних ресурсів через оренду: аналіз і практика. Економіка і управління, 4(25), 89-102.
27. Степаненко, О.М. (2020). Обґрунтування вибору земельної ділянки для проекту землеустрою: методичні аспекти. Збірник наукових праць «Геодезія і картографія», 1(8), 45-58.
28. Степська О.В. Деякі зміни законодавства щодо регулювання орендних відносин в Україні. Одеса : Гельветика, 2020. С. 267–269.
29. Типовий договір оренди землі : Постанова Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-п>.
30. Шевченко, В.П. (2019). Розробка проекту землеустрою: методика та практика. Київ: Видавництво «Університетська книга».