

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

САЛАНСЬКИЙ Денис Васильович

Організація ефективного управління землями територіальних громад // Effective management organization of the territorial communities lands

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

Кваліфікаційна робота

Виконав студент групи ГЗ-41
Д. В. Саланський

Науковий керівник:
д.т.н., доцент, І. Л. Перович

Кваліфікаційну роботу допущено
до захисту:

" ____ " _____ 20__ р.

Завідувач кафедри

_____ **Б. О. Язлюк**

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ	3
ВСТУП	4
РОЗДІЛ 1. ОБҐРУНТУВАННЯ НАУКОВО-МЕТОДОЛОГІЧНОЇ БАЗИ ДЛЯ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ В УКРАЇНІ	6
1.1. Науково-організаційні основи формування системи управління земельними ресурсами	6
1.2. Система структур, спрямованих на управління земельними ресурсами	15
1.3. Юридичне регулювання управління земельними ресурсами	17
1.4. Забезпечення інформації в систему управління земельними ресурсами	19
1.5. Зв'язок з оцінкою земель	21
Висновки до розділу 1	23
РОЗДІЛ 2. МЕТОДИ ТА ПІДХОДИ ДЕРЖАВНОГО УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ НА РІВНІ ТГ	24
2.1. Організація управління земельними ресурсами в умовах реформи місцевого самоврядування	24
2.2. Розвиток моніторингу в системі управління земельними ресурсами	29
2.3. Проблеми та особливості управління землею в умовах децентралізації влади	32
Висновки до розділу 2	36
РОЗДІЛ 3. РІЗНОМАНІТНІ АСПЕКТИ В УПРАВЛІННІ ЗЕМЛЯМИ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАДАХ	38
3.1. Потенціал земельних ресурсів територіальної громади у сферах ринкового, інвестиційного та бюджетного розвитку	38
3.2. Джерела фінансування територіальної громади	40
3.3. Роль організації системи управління земельними ресурсами	42
3.4. Основні планувальні документи просторового розвитку територій	43
Висновки до розділу 3	51
ВИСНОВКИ	53
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	55

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ

ТГ – Територіальна громада

ДЗК – Державний земельний кадастр

ЗК – Земельний Кодекс

ГІС – Геоінформаційні системи

МЗ – Моніторинг Земель

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Організація ефективного управління землями територіальних громад надзвичайно актуальна тема через потребу в сталому використанні ресурсів, соціальній справедливості, охороні довкілля та економічному розвитку.

Земля є обмеженим ресурсом, тому важливо ефективно використовувати її для задоволення потреб сучасного суспільства без шкоди для майбутніх поколінь. Ефективне управління земельними ресурсами допомагає забезпечити стале використання землі і уникнути надмірного забудовування або вирубування лісів.

Планування та управління земельними ресурсами впливають на розвиток інфраструктури, такої як дороги, школи, лікарні, комунікаційні мережі тощо. Ефективне управління землею дозволяє забезпечити раціональне розміщення цих об'єктів та оптимальне використання інфраструктури.

Відповідне управління земельними ресурсами може допомогти забезпечити рівний доступ до землі для всіх верств населення. Це важливо для забезпечення соціальної справедливості та запобігання конфліктам через нерівність у доступі до землі.

Ефективне управління земельними ресурсами включає збереження природних ресурсів, біорізноманіття та зменшення негативного впливу на довкілля. Це важливо для збереження екологічної рівноваги та забезпечення сталого розвитку. Ефективне використання землі сприяє економічному розвитку територій, створенню робочих місць та залученню інвестицій. Правильне планування розвитку земельних ресурсів може сприяти зростанню економіки територій.

Мета дослідження полягає в розумінні та ідентифікації оптимальних стратегій, методів та інструментів, які можуть бути використані для забезпечення ефективного управління земельними ресурсами на рівні територіальних громад.

Основні завдання дослідження:

- Аналіз поточного стану: Оцінка сучасного стану управління земельними ресурсами у територіальних громадах для виявлення проблем, недоліків та можливостей для поліпшення.

- Вивчення законодавства та політики: Аналіз законодавчого середовища та політики, що регулює управління земельними ресурсами, з метою визначення правових аспектів, які впливають на ефективність управління.

- Виявлення пріоритетів і потреб громад: Дослідження потреб та пріоритетів територіальних громад у використанні земельних ресурсів з метою визначення найбільш важливих аспектів управління.

- Аналіз найкращих практик: Вивчення найкращих практик управління земельними ресурсами на рівні територіальних громад та інших муніципалітетів з метою визначення ефективних стратегій та методів.

- Розробка рекомендацій: Розроблення конкретних рекомендацій щодо вдосконалення системи управління земельними ресурсами з урахуванням виявлених проблем, потреб громад та найкращих практик.

- Оцінка впровадження: Оцінка можливостей та перешкод для впровадження запропонованих рекомендацій та визначення потенційних вигод і ризиків.

- Підготовка звіту та доповідей: Підготовка звітів, доповідей та матеріалів для представлення результатів досліджень зацікавленим сторонам та владним органам.

Об'єктом дослідження є процеси, методи, інструменти та стратегії, які використовуються для управління земельними ресурсами на рівні територіальних громад.

Предметом дослідження є самі земельні ресурси територіальних громад, а також процеси їх управління. Це охоплює аналіз структури, розміщення, призначення, використання та розподілу земельних ділянок і об'єктів у відповідних громадах.

РОЗДІЛ 1

ОБҐРУНТУВАННЯ НАУКОВО-МЕТОДОЛОГІЧНОЇ БАЗИ ДЛЯ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ В УКРАЇНІ.

1.1. Науково-організаційні основи формування системи управління земельними ресурсами

У зв'язку з проведенням земельної реформи, виникла потреба в глибокому аналізі екологічних і економічних аспектів ефективного використання, відтворення та збереження земельних ресурсів. Це зумовлено тим, що земельні ресурси є одним із ключових складових природного середовища, що використовуються для виробництва матеріальних благ.

Земля, як об'єкт управління, представляє собою комплексну структуру. З природно-екологічного погляду, земля розглядається як матеріальний об'єкт, фізичне тіло. Засобом виробництва вона стає лише тоді, коли починає брати участь у виробничих процесах [1,2].

Це свідчить про те, що земля у сільському господарстві вважається основним засобом виробництва. Земля, як засіб, відрізняється від інших засобів виробництва за наявністю ряду специфічних особливостей. (рис. 1.1) [3].

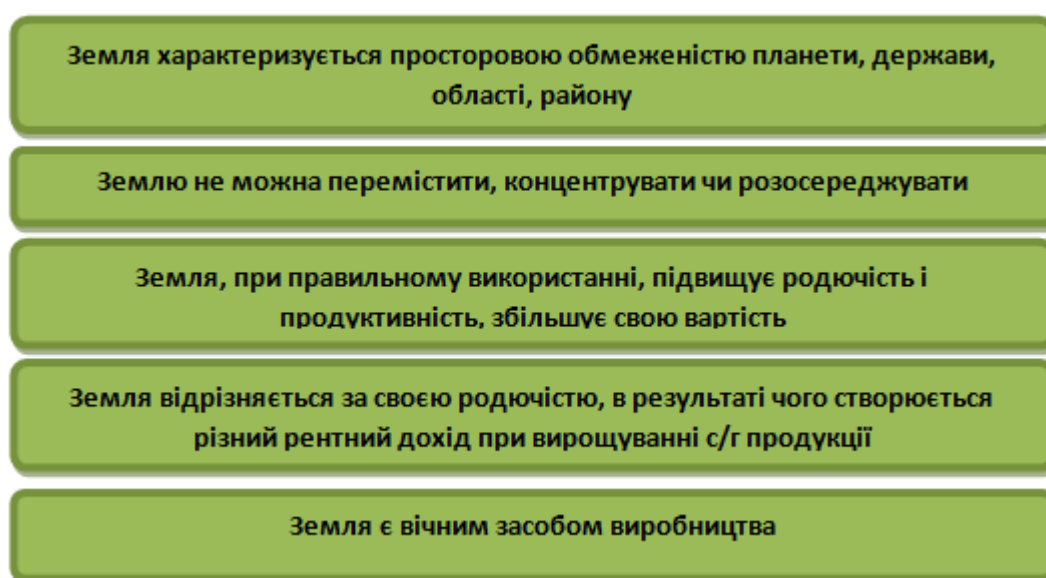


Рис 1.1. Характеристики землі як ресурсу для виробництва

У загальних рисах термін "управління" використовується для опису будь-яких систем, будь то біологічні, соціальні або технологічні.

Згідно з цим, існують різні сфери управління:

- Управління діяльністю в природному середовищі;
- Управління процесами, що пов'язані з функціонуванням суспільства;
- Управління процесом функціонування та взаємодії технологічних систем [4,5].

Серед них найскладнішими є управління в живій природі і соціальне управління. Проте варто відзначити, що управління в живій природі включає не тільки управління несвідомими живими організмами, але і управління земельними ресурсами як біокосним тілом. Під час аналізу проблем управління земельними ресурсами ми вважаємо, що управління в широкому розумінні це спрямований вплив системи управління на об'єкт управління з метою забезпечення його стійкості або досягнення нового стану, відповідно до встановленої мети. Іншими словами, процес управління це організація соціальної системи, яка впорядковує систему «земельні ресурси» [4,6].

Аналізуючи сутність управління, французький інженер А. Файоль зазначив: "Управляти - це передбачати, організовувати, розпоряджатись, координувати і контролювати". Це означає, що управління земельними ресурсами передбачає цілеспрямований, систематичний вплив суб'єкта управління на об'єкт управління (земельні ресурси) з метою забезпечення їх стійкого стану або переходу до нового бажаного стану [7].

Економічний зміст процесу управління земельними ресурсами тісно пов'язаний із системою земельних відносин, які виникають між окремими особами, групами, державою та іншими структурами в процесі землекористування. З огляду на це, відносини між суб'єктами управління земельними ресурсами можна класифікувати як міжособистісні, міжсистемні та змішані [8].

Багато науковців вказують, що управління - це дія, що виконується якоюсь активною стороною щодо конкретних об'єктів або від імені суб'єкта управління щодо об'єкта управління. Ця дія має на меті досягнення певної цілі або бажаного результату.

Метою управління є досягнення визначеного результату, який відображає стан об'єкта. Для досягнення цієї мети використовуються різні способи і методи регулювання, спрямовані на соціально-економічний розвиток і покращення екологічного стану [9].

Напрямок досягнення поставленої мети завжди визначає соціально-економічну та екологічну діяльність. Управління, яке не має за мету розвиток, а забезпечує функціонування керованої системи, можна розглядати як регулювання.

Управління земельними ресурсами це систематичний та свідомий вплив держави та суспільства з метою раціонального використання земельних площ шляхом ринкових земельних відносин. Управління можливе лише за умови, що ми розглядаємо систему як набір взаємозалежних елементів або частин, спрямованих на досягнення загальної мети, і ці елементи, в процесі аналізу, розглядаються як невідільна частина системи.

У системі управління існують дві основні підсистеми: управляюча і керована. (рис. 1.2) [10].



Рис 1.2 Структура системи управління земельними ресурсами

Систему управління земельними ресурсами формують об'єкт, суб'єкт, предмет, мета, завдання та функції управління.

Об'єкт управління земельними ресурсами це - весь земельний фонд України, а також адміністративно-територіальні одиниці, різноманітні земельні угіддя, земельні ділянки з різним правовим статусом та ті, що залишаються без використання [10].

Метою управління земельними ресурсами є забезпечення та створення ефективного землекористування та функціонування системи земельних відносин. Це буде задовольняти потреби суспільства [11].

Предметом управління земельними ресурсами є процеси організації використання землі, які, в межах визначеної території, задовольняють всі різноманітні потреби її мешканців [11].

Дослідження і аналіз науково-організаційних принципів управління земельними ресурсами, а також визначення об'єкта науки управління свідчать про потребу в умовній управлінській градації, яка може бути відображена на двох площинах: перша - це об'єкт управління, тобто земельні ресурси, а друга - управління як вид діяльності. Варто підкреслити, що сюди відносяться знання про управління та його передові досягнення - наука управління.

Основа науки управління полягає у теоретичному відтворенні двох площин, які виражаються формулою "об'єкт-суб'єкт - управління".

У ході наукового дослідження використовуються різноманітні методи, які є зібранням прийомів, способів та принципів, за допомогою яких досягаються результати дослідження.

Отже, метод управління визначає спосіб вивчення об'єкта науки. Проте, діалектичний метод займає привілейоване місце як основа будь-яких наукових досліджень в управлінні. У науці управління часто застосовуються такі методи пізнання, як синтез та аналіз, дедукція та індукція, розглядання частин і цілого, та інші методи.

Для глибшого розуміння еволюції управлінської теорії, її концепційних засад та аналізу історії управлінської думки, необхідно ретельно розглянути всю її спадщину та провести критичний аналіз, враховуючи, що краще слід використовувати, а гірше — відкидати. В цьому контексті очевидно, що всі

реформи, що здійснювалися, потребували відповідної управлінської концепції. Розвиток передбачав управління державою, фінансами, торгівлею та іншими аспектами її функціонування. Вивчення досвіду управління земельними ресурсами під час Столипінської реформи підтвердило, що управління набуло конкретно вираженого характеру. Це стало очевидним через прийняття управлінських рішень щодо перетворення державного майна та Міністерства землеробства на головне управління землеустрою і землеробства ще до початку реформи. Додатково, Указом від 6 травня 1905 року було створено Комітет по земельних ресурсах та організовано губернські і повітові землевпорядні комісії. Однак лише через півтора року уряд прийняв Указ про земельну реформу [12,13].

Столипін мав на меті розірвати сільські общини, організувати переселення безземельних, забезпечити селян кредитами для купівлі землі та створити земельні банки. Чітка послідовність у його діях свідчила про успішне виконання цих завдань. Таким чином, управління виявилось не просто окремою функцією, а необхідною складовою суспільного життя [14].

Унаслідок цього тривалого історичного процесу сталися якісні зміни у способі використання землі. Було розпочато облік земельних ділянок та реєстрацію їх використання [11].

Мета ефективного управління земельними ресурсами є ключовим стимулом для ефективного управління земельними ресурсами. Особливу увагу слід зосередити на забезпеченні умов для оптимального використання землі та відповіді на потреби ринку. Зазначають, що постановка мети є мистецтвом управління. Без чіткої мети втрачається контроль над процесом використання та охорони землі, зникає творчість та ініціативність, а також появляється почуття безвідповідальності за виконану роботу [15,16].

Завдання ефективного управління земельними ресурсами включає такі аспекти:

- Оптимізація використання землі: Розробка та реалізація стратегій, спрямованих на оптимальне використання земельних ділянок з урахуванням їхнього природного потенціалу, екологічних обмежень та потреб суспільства.

- Збереження та відновлення земельних ресурсів: Розробка та впровадження програм збереження та відновлення ґрунтів, ландшафтів та біорізноманіття для забезпечення сталого використання землі.

- Контроль за використанням земель: Встановлення ефективної системи моніторингу та контролю за використанням земельних ресурсів з метою запобігання незаконному вирубу лісів, забрудненню ґрунтів та водойм, неправомірному перерозподілу землі тощо.

- Забезпечення сталого розвитку: Розвиток та впровадження стратегій, спрямованих на забезпечення сталого використання землі з урахуванням потреб сьогодення та майбутніх поколінь.

- Залучення громадськості та стейкхолдерів: Залучення громадськості, місцевих громад, науково-дослідних установ, бізнесу та інших зацікавлених сторін до участі у процесах управління земельними ресурсами для забезпечення широкого врахування різноманітних потреб та інтересів.

Виконання наведених завдань сприятиме ефективному управлінню земельними ресурсами в Україні в умовах ринкових відносин [11,17].

Методи ефективного управління земельними ресурсами класифікуються згідно з механізмом (способом) впливу на працівника та земельні ресурси та за ознаками їх змісту. Внаслідок цього є дві основні групи методів відносин, що розрізняються за критерієм примусовості і переконання. У науковій і спеціальній літературі ці групи методів часто описуються як методи прямого впливу (активні) і методи опосередкованого впливу (пасивні) (рис. 1.3) [3].



Рис.1.3. Групування методів управління земельними ресурсами

Запитання про принципи управління земельними ресурсами є дуже важливим, оскільки вони визначають стратегічний підхід до їхнього раціонального використання та охорони. Враховуючи зростання продуктивних сил і зміни земельних відносин, принципи управління неперервно еволюціонують. У контексті ринкової економіки основними принципами управління земельними ресурсами можуть бути:

1. Врахування особливостей регіону.
2. Пріоритет загальнодержавних інтересів.
3. Відповідність.
4. Стимулювання.
5. Об'єктивність.
6. Науковість управління.
7. Єдиноначальність у поєднанні з колегіальністю.
8. Зворотний зв'язок.
9. Самоуправління.
10. Поєднання принципів демократії та ефективного економічного управління.
11. Єдність гілок влади.
12. Врахування людського чинника та ін.

Враховуючи методи та принципи управління, ретельно проаналізовані функції управління земельними ресурсами [18,19].

Основні функції управління земельними ресурсами включають:

1. Планування: Ця функція передбачає розроблення стратегічних та тактичних планів щодо використання земельних ресурсів з урахуванням потреб суспільства і економічних умов.

2. Організація: Включає створення необхідних структур, процедур і систем для ефективного виконання планів управління земельними ресурсами.

3. Координація: Ця функція передбачає забезпечення гармонійної взаємодії між різними структурами, підрозділами та процесами, що займаються управлінням земельними ресурсами.

4. Регулювання: Охоплює встановлення правил, стандартів та політик, які регулюють використання та охорону земельних ресурсів з метою забезпечення сталого розвитку.

5. Контроль: Передбачає моніторинг та оцінку виконання планів, виявлення відхилень від поставлених цілей та прийняття відповідних корективних заходів.

Ці функції є загальними для будь-якої системи управління, включаючи управління земельними ресурсами.

До спеціальних функцій управління земельними ресурсами відносяться:

1. Земельний менеджмент: Організація та координація процесів використання, розвитку та охорони земельних ресурсів з метою досягнення стратегічних цілей.

2. Законодавче та нормативно-методичне забезпечення: Розроблення та впровадження нормативно-правових актів і методичних матеріалів щодо управління земельними ресурсами.

3. Державний контроль за використанням та охороною земель: Моніторинг та забезпечення виконання законодавства щодо використання та охорони земель.

4. Вирішення земельних спорів: Розгляд та вирішення конфліктів та суперечностей, що виникають у земельних відносинах.

5. Стандартизація і нормування в галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунту: Розроблення стандартів і нормативів, спрямованих на забезпечення ефективного використання та охорону земельних ресурсів.

6. Експертиза вишукувальної та землепорядної документації: Оцінка та аналіз документації, пов'язаної з використанням та розпорядженням земельними ресурсами.

7. Розвиток державної системи підготовки, перепідготовки і підвищення кваліфікації фахівців для роботи в системі державних земельних органів: Організація системи професійної підготовки та підвищення кваліфікації працівників, що займаються управлінням земельними ресурсами.

8. Землепорядкування: Проведення організаційних та технічних заходів з встановлення кордонів, розподілу та землекористування.

Ці функції забезпечують ефективне управління земельними ресурсами та враховують різноманітні аспекти їх використання і охорони [7, 18].

Управління - це процес, що включає збір, передачу та обробку інформації, яка є основою для формування рішень, здійснення цілеспрямованих дій, контролю та керування господарським комплексом.(рис. 1.4) [7].



Рис.1.4. Схема управління земельними ресурсами

Отже, можна зазначити, що управління земельними ресурсами ще не є повністю сформованою системою. Ця область потребує уточнення, поглиблення, принципів, форм, методів і функцій діяльності людини в контексті землекористування на різних рівнях управління [9, 10, 20].

1.2. Система структур, спрямованих на управління земельними ресурсами

Особливе значення в галузі землекористування відводиться проблемі державного регулювання земельних відносин та управління земельними ресурсами. Згідно з положеннями ЗК України, відповідальність за регулювання земельних відносин покладається на сільські, селищні, міські, районні, обласні ради, а також на Верховну Раду Автономної Республіки Крим та України [22].

Управління в галузі використання і охорони земель, відповідно до ЗК України, здійснюється такими органами, як Державна служба України з питань геодезії та картографії (Держгеокадастр), Кабінет Міністрів України, Державне агентство водних ресурсів України (Держводагентство), місцеві державні адміністрації, Міністерство екології та природних ресурсів, Міністерство аграрної політики та продовольства України, Міністерство охорони здоров'я України, Уряд Автономної Республіки Крим, та інші уповноважені державні органи відповідно до їхніх повноважень. Згідно зі статтею 15 ЗК України та Указом Президента України від 13 травня 1996 року, Держгеокадастр є центральним органом державної виконавчої влади, що підпорядкований Кабінету Міністрів України [22, 23].

Прокуратура України є вищим наглядовим органом за дотриманням земельного законодавства. У сфері судочинства контрольну діяльність здійснюють Вищий арбітражний та Верховний суди України.

Система управління земельними ресурсами за своїми повноваженнями включає три основних блоки:

- Органи прокурорського нагляду та судочинства;
- Органи законодавчої влади;
- Органи виконавчої влади.

Спільна діяльність відповідних органів державної влади, спільно з управлінськими механізмами (функціями управління, методами, принципами, тощо), утворюватиме систему державного управління земельними ресурсами.

Відомо, що Кабінет Міністрів України є вищим органом державного управління у галузі використання та охорони земель. До його компетенції входять наступне:

а) У межах, визначених ЗК, розпоряджається землями державної власності.

б) Здійснює реалізацію державної політики у сфері використання та охорони земель.

в) У порядку, визначеному законом, здійснює викуп земельних ділянок для суспільних потреб.

г) Координує проведення земельної реформи.

г) Розробляє та забезпечує виконання загальнодержавних програм охорони та використання земель.

д) Організовує ведення ДЗК, здійснює державний контроль за використанням і охороною земель та здійснює землеустрій.

е) Встановлює порядок проведення моніторингу земель.

є) Вносить до Верховної Ради України пропозиції щодо встановлення та зміни меж районів, міст.

ж) Вирішує інші питання у сфері земельних відносин відповідно до закону [6].

Повноваження центрального органу виконавчої влади, який забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин (Держгеокадастр), включають:

а) Розроблення та реалізація стратегій та програм у галузі земельних відносин.

б) Забезпечення функціонування ДЗК.

в) Координація робіт щодо ведення земельного кадастру та контролю за використанням і охороною земель.

г) Розроблення та впровадження нормативно-правових актів у сфері земельних відносин.

г) Проведення аналізу та моніторингу стану використання та охорони земельних ресурсів.

д) Здійснення міжнародного співробітництва у сфері земельних відносин.

е) Надання консультацій та методичної допомоги органам виконавчої влади та іншим зацікавленим сторонам щодо питань земельного господарства.

є) Здійснення інших функцій, передбачених законодавством у сфері земельних відносин [23].

1.3. Юридичне регулювання управління земельними ресурсами

Основні напрямки реформування територіальної організації влади на основі децентралізації як частини нової регіональної політики в Україні встановлені в ключових нормативно-правових актах стратегічного та програмного спрямування.

Децентралізація та реформа державного управління зазначені серед десяти пріоритетних реформ. Мета цієї політики в сфері децентралізації полягає в переході від централізованої моделі управління в державі до забезпечення здатності місцевого самоврядування та створення ефективної системи територіальної організації влади в Україні. Ця політика спрямована на повне втілення принципів Європейської хартії місцевого самоврядування, а саме принципи субсидіарності, повсюдності та фінансової самодостатності місцевого самоврядування [4].

На підставі вказаних стратегічних документів розроблено концептуальні принципи перетворення територіальної організації влади в Україні. Одночасно активно працюють над створенням відповідного законодавчого та нормативного базису для здійснення реформ в основних аспектах адміністративно-територіального устрою та місцевого самоврядування, зокрема на рівні територіальних громад [3].

Згідно з Законом України "Про добровільне об'єднання територіальних громад" від 5 лютого 2015 року, встановлені правила та умови, за якими відбувається добровільне об'єднання територіальних громад сіл, селищ і міст.

Цей закон визначає принципи, за якими здійснюється об'єднання, встановлює умови і порядок цього процесу, а також форми державної підтримки, що надаються для добровільного об'єднання територіальних громад. Все це створює конкретний механізм, який раніше відсутній, для здійснення добровільного об'єднання територіальних громад [18,14].

Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень у сфері архітектурно-будівельного контролю та удосконалення містобудівного законодавства" від 9 квітня 2015 року спрощено процедури отримання дозволів та згод на будівництво, збільшено роль місцевих органів виконавчої влади і органів місцевого самоврядування у проведенні комплексного розвитку територій у відповідності до інтересів територіальних громад [19].

Згідно із Законом України "Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та деяких інших законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», повноваження з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень передаються виконавчим органам місцевого самоврядування міст обласного значення, а також іншим виконавчим органам рад може бути надано такі повноваження [7].

Планування розвитку території об'єднаної територіальної громади - це складний та багатофункціональний процес, який потребує детальної розробки та ефективної реалізації. Цей процес ускладнюється розгалуженістю простору і тривалістю часу. Тому система просторового планування розвитку території об'єднаної територіальної громади на місцевому рівні не обмежується лише підготовкою однієї містобудівної документації. Вона складається з послідовної серії документів, які утворюють цілісну систему планування.

Суть юридичної концепції землі як об'єкта нерухомості полягає у тому, що з переходом на сучасний етап процесу ліквідації монополії державної власності на землю сутність і характер земельних відносин істотно змінилися.

Завдяки встановленню різноманітних форм земельної власності та користування, а також включенню землі як об'єкта нерухомості до системи ринкових відносин, таких як купівля-продаж, застава, спадщина, оренда, суперфіційне право, емфітевзис, земельні відносини набули майнового характеру. Під нерухомістю в цьому контексті розуміються земельні ділянки, ділянки надр, окремі водні об'єкти та будь-які інші об'єкти, які тісно пов'язані з землею і не можуть бути переміщені без значної шкоди їхньому призначенню.

Як фізичні характеристики, так і юридичні обмеження впливають на спосіб використання землі, привертаючи увагу різних соціальних груп до питання про те, яким чином мають розподілятися відповідні права. Деякі особи ставлять за мету збереження природної краси землі й акцентують на екологічних аспектах землекористування - це соціальна концепція. Інші розглядають землю як важливий ринковий товар і прагнуть максимально ефективно її використовувати - це економічна концепція землі. Також існують інші комбінації інтересів цих груп, а їх регулювання визначається як на державному та регіональному рівнях, так і місцевими органами влади [2, 24].

1.4. Забезпечення інформації в систему управління земельними ресурсами

Хоча термін "інформація" вже давно використовується в практиці, його точне визначення залишається предметом суперечок. Зазвичай під інформацією розуміють відомості або повідомлення про певний предмет, явище чи подію. Однак, якщо задати питання про те, що саме означають ці відомості та повідомлення, можна отримати відповідь, що це інформація про об'єкти, які цікавлять нас [25].

У загальноприйнятому розумінні джерелом інформації може бути лише певний матеріальний "об'єкт", такий як земельні ділянки, наприклад. Інформація складається з сукупності сигналів, що надходять у кібернетичну систему від об'єктів, які аналізуються, і можуть використовуватися для цілей управління [25, 26].

У цьому визначенні акцентується наступні ключові характеристики інформації:

1. Інформація нерозривно пов'язана з сигналами, які несе її носій, і виникає тільки через взаємодію двох систем: джерела і кібернетичного приймача інформації. Без такої взаємодії саме поняття "інформація" стає безпредметним.

2. Поняття "інформація" має сенс у контексті поняття "управління". Інформаційні процеси працюють у кібернетичних системах, що реалізують алгоритми цілеспрямованого управління.

Щодо інформаційного забезпечення, важливо враховувати нові комп'ютерні інформаційні технології, які сприяють технічному прогресу і впливають на наше сприйняття світу. До цього переліку належить система "Internet" [25].

Земельний кадастр, разом з землепорядкуванням, є важливим інструментом для ефективного управління земельними ресурсами. Він включає систему даних і документів, що описують правовий статус земель, їх розподіл серед власників та користувачів, у тому числі орендарів, а також інформацію про якість та цінність землі, місцезнаходження земельних ділянок і багато іншого.

Лише наявність достовірної та повної інформації про земельні ресурси та об'єкти нерухомості, що тісно пов'язані із земельними ділянками, може дозволити приймати обґрунтовані рішення щодо охорони земель та раціонального використання, вирішення земельних спорів, проведення землепорядкування, захисту прав юридичних та фізичних осіб, ефективного функціонування ринку землі, та інших важливих аспектів управління земельними ресурсами. Метою ДЗК є надання необхідної інформації органам державної влади та місцевого самоврядування, а також зацікавленим підприємствам, установам, організаціям і громадянам [10, 20].

Державний земельний кадастр призначений для забезпечення необхідною інформацією органів державної влади та місцевого самоврядування, а також

зацікавлених підприємств, установ і організацій, громадян. Основні цілі включають регулювання земельних відносин, раціональне використання та охорону земель, визначення розміру плати за землю і цінності земель, контроль за їх використанням і охороною, а також економічне та екологічне обґрунтування бізнес-планів і проектів землеустрою [22].

Сьогодні неможливо уявити ефективне управління землею без обліку кожної земельної ділянки та чіткого визначення її характеристик, таких як розмір, місцезнаходження, межі, правовий статус, кадастровий номер, функціональне призначення та інші параметри.

Це підтверджується тим, що управління земельними ресурсами можливе лише за умови належної реєстрації земельних ділянок та прав на них [5, 22].

1.5. Зв'язок з оцінкою земель

Відповідно до ЗК України та статті 5 Закону України "Про оцінку земель", існує три види оцінки земель, одна з яких, поділяється на нормативну та експертну (Рис.1.5.) [5].

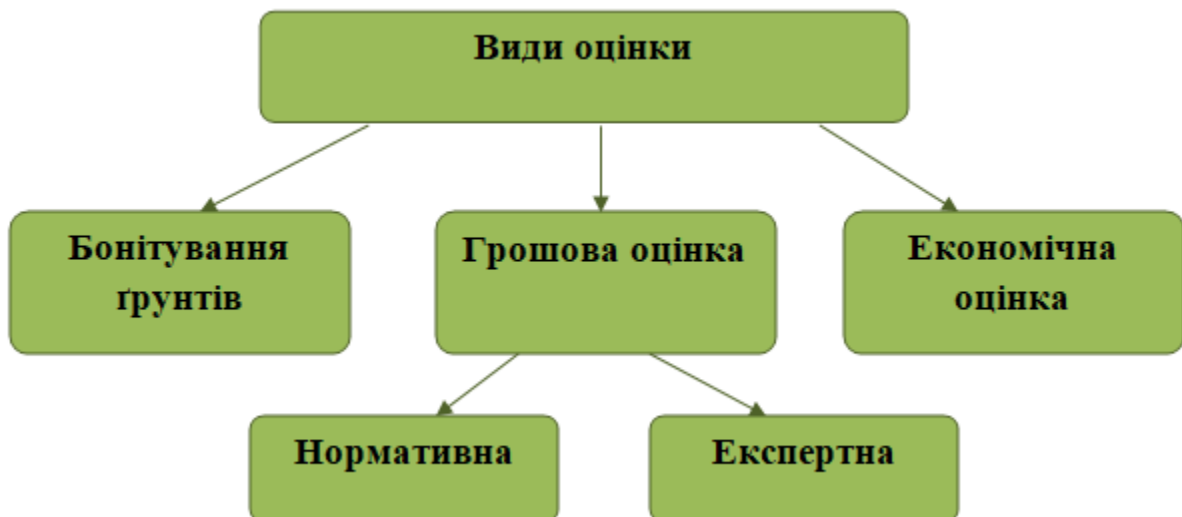


Рис.1.5. Види оцінки земельних ділянок

Відповідно до статті 16 Закону України "Про оцінку земель", бонітування проводиться не рідше, ніж один раз у сім років. Висновок бонітування ґрунтів є основою для проведення економічної оцінки земель. Економічна оцінка земель, в свою чергу, повинна здійснюватися не рідше, ніж один раз у п'ять-сім років. Економічна оцінка земель та бонітування ґрунтів є основою для нормативної

грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, яка також повинна проводитися кожні п'ять-сім років. Ці три види оцінки встановлюють взаємозв'язок між собою та вказують на спрямованість земельного законодавства на постійність процесу оцінки [27].

Система управління земельними ресурсами і оцінка землі взаємодіють у багатьох аспектах. Оцінка землі надає важливу інформацію про характеристики земельних ділянок, їхню придатність для різних видів використання, ринкову вартість та інші параметри. Ця інформація є основою для прийняття рішень у сфері управління земельними ресурсами.

Система управління земельними ресурсами використовує дані з оцінки землі для розробки стратегій розвитку земельних територій, планування використання земель, прийняття рішень щодо надання прав на землю та контролю за використанням земельних ресурсів. В свою чергу, результати управлінських рішень можуть впливати на процес оцінки землі, наприклад, шляхом зміни умов використання землі або зміни її ринкової вартості.

Оцінка земель допомагає визначити ринкову вартість земельних ділянок, що є важливим для прийняття рішень щодо купівлі, продажу або оренди земель. Це також сприяє збалансованому розвитку громад та стимулює інвестиції у розвиток територій.

Одним із основних аспектів взаємозв'язку між управлінням землями громад та оцінкою землі є прийняття рішень щодо раціонального використання та розвитку земельних ресурсів. Результати оцінки землі надають органам місцевого самоврядування необхідну інформацію для розробки планів землекористування, зонування територій, регулювання використання землі для різних цілей, таких як житлове будівництво, промисловість, сільське господарство тощо.

Отже, оцінка землі відіграє ключову роль у процесі управління землями громад, забезпечуючи необхідну інформацію та сприяючи раціональному використанню та розвитку земельних ресурсів.

Висновки до розділу 1

Ліквідація відсторонення місцевого самоврядування від участі у вирішенні питань у сфері земельних відносин є однією з ключових проблем, що потребує негайного та ефективного вирішення в Україні. Відновлення повноважень місцевих органів управління є важливим кроком для забезпечення ефективного та прозорого управління земельними ресурсами на місцевому рівні. Це дозволить забезпечити більшу відповідність прийнятих рішень реальним потребам громад та забезпечити збалансований та сталий розвиток територій. Повернення місцевим органам влади їх повноважень у цій сфері також сприятиме збільшенню відповідальності та активності на місцях, що сприятиме зростанню довіри громадян до органів влади та покращенню управління земельними ресурсами в цілому.

Метою децентралізації влади є надання більшої автономії та повноважень місцевим органам влади для ефективного управління справами на місцевому рівні. Ця стратегія спрямована на збільшення відповідальності місцевих органів перед громадою, зближення владних структур з населенням, сприяння розвитку регіональних ініціатив та економічному зростанню на місцях. Децентралізація також сприяє покращенню якості надання комунальних послуг, забезпечує більшу прозорість та відкритість у прийнятті рішень, а також сприяє розвитку місцевої демократії та громадянського суспільства. У загальному, метою децентралізації влади є забезпечення ефективного та демократичного управління на всіх рівнях влади, зокрема на місцевому рівні.

Україна потребує науково-методичного обґрунтування системи управління земельними ресурсами, яке би відповідало сучасним викликам і стандартам. Основні напрямки цього обґрунтування включають аналіз законодавства, вивчення міжнародного досвіду, використання інноваційних технологій, таких як ГІС, та впровадження ефективних механізмів контролю та моніторингу.

РОЗДІЛ 2

МЕТОДИ ТА ПІДХОДИ ДЕРЖАВНОГО УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ НА РІВНІ ТГ

2.1. Організація управління земельними ресурсами в умовах реформи місцевого самоврядування

Децентралізацію в Україні часто називають реформою "№1". Її головна мета - передача більшої влади та відповідальності з центрального рівня влади на місцевий, що сприяє зміцненню місцевого самоврядування та підвищенню ефективності управління на рівні об'єднаних територіальних громад. Початок реформи децентралізації в Україні охоплював період з 2014 року, коли було прийнято перші законодавчі акти щодо децентралізації влади та реформування місцевого самоврядування, до наступних кроків у цьому напрямку. Під час цього етапу було прийнято закони та здійснено ряд заходів, спрямованих на передачу більшої влади та фінансових ресурсів на місцевий рівень, створення об'єднаних територіальних громад, реорганізацію та оптимізацію територіальної організації влади. Цей етап був важливим фундаментом для подальшого розвитку реформи децентралізації в Україні [28].

Децентралізація, зокрема реформа в галузі місцевого самоврядування, передбачає зміцнення ролі територіальних громад, включаючи надання їм більшої автономії щодо управління земельними ресурсами. Це означає, що територіальні громади отримують право самостійно приймати рішення щодо використання, розпорядження та розвитку земельних ділянок на своїй території [23, 28].

Ця ініціатива спрямована на забезпечення більшої ефективності та відповідальності управління земельними ресурсами, зокрема у відповідності з потребами місцевого населення та розвитком території. Надання територіальним громадам права самостійно розпоряджатися землею сприяє стимулюванню місцевого розвитку, залученню інвестицій та збільшенню ефективності використання земельних ресурсів.

забезпечення економічного розвитку, соціального забезпечення мешканців, створення сприятливого середовища для бізнесу та збереження природних ресурсів і екологічної стійкості. Ефективне управління землею допомагає місцевим громадам реалізувати свій потенціал та вирішувати проблеми, що стосуються їх розвитку.

Необхідно вивчити землю як ресурс більш глибоко, розглянувши її функції та складові елементи. Потрібно розуміти, як земля може використовуватися для різних цілей, таких як сільське господарство, житлове будівництво, промисловість тощо. Потрібно також проаналізувати, яким чином управляють земельними ресурсами в наш час та які можливості є для покращення цього процесу. Зокрема, важливо розглянути, що потрібно зробити, щоб земля стала дійсною матеріальною та фінансовою основою для об'єднаних територіальних громад [8, 20].

До повномасштабного вторгнення в Україні загалом нараховувалося понад 60 мільйонів гектарів землі, із яких більше 70% (42 мільйони гектарів) призначені для сільськогосподарського використання та розташовані за межами населених пунктів. З цієї площі 32 мільйони гектарів розпайовані, однак 10,5 мільйонів гектарів є досі державною власністю. Важливо зазначити, що значна частина цих земель розташована в межах об'єднаних територіальних громад, але громади не мають права розпоряджатися ними. Натомість землею управляють Центральні органи влади.

На початок 2020 року земельний фонд становив 60,3 мільйонів гектарів, що приблизно дорівнює 6% території Європи. Сільськогосподарські угіддя складала близько 19% загальноєвропейських, зокрема рілля – приблизно 27%. Показник площі сільськогосподарських угідь на душу населення один із найвищих серед європейських країн, становлячи 0,9 гектара, з них 0,7 гектара – це рілля (в середньому по Європі відповідно 0,44 та 0,25 гектара відповідно). Площа чорноземів в Україні оцінювалась від 15,6 до 17,4 мільйонів гектарів, що становить близько 8% світових запасів (Рис 2.2). На даний момент точної інформації немає.

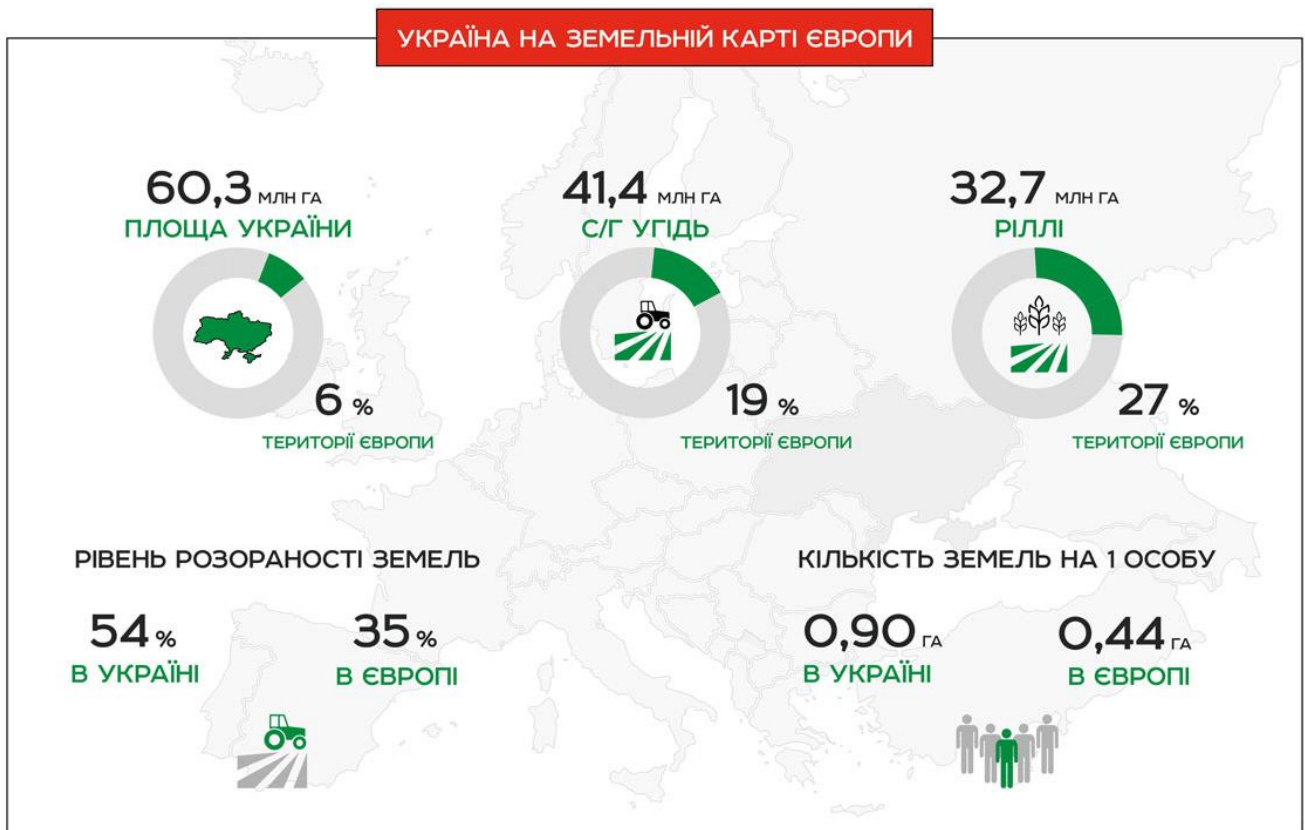


Рис.2.2. Земельний фонд України

Ця інформація свідчить про значний земельний потенціал України, який може стати важливим ресурсом для розвитку сільського господарства та інших галузей економіки. Зазначені показники, такі як обсяг земельного фонду, величина сільськогосподарських угідь на душу населення та наявність чорноземів, підкреслюють потенціал України як великого аграрного виробника [16].

Особливо важливою є інформація про наявність чорноземів, оскільки цей тип ґрунту вважається одним з найродючіших і добре підходить для сільськогосподарського виробництва. З урахуванням великої площі чорноземів в Україні, країна має потенціал стати одним з провідних постачальників сільськогосподарської продукції на світовому ринку.

Враховуючи ці фактори, у відповідності з правильним управлінням і розвитком сільського господарства, Україна може забезпечити стабільне зростання виробництва сільськогосподарської продукції, сприяти підвищенню економічного розвитку та підтримувати життєздатність сільських громад.

Україна використовує понад 91% своєї території для господарських цілей. Це супроводжується надзвичайно високим рівнем розораності, який перевищує

53%, що вище ніж у розвинених країнах Європи, де цей показник не перевищує 36%. Фактичний лісовий покрив України складає всього 16%, що недостатньо для забезпечення екологічної рівноваги, особливо порівняно з середнім показником країн Європи, що становить 25-30%. [10, 28]

Ці дані свідчать про серйозні проблеми управління природними ресурсами та екології в Україні. Високий рівень господарського використання території, а також значна розораність і недостатня лісистість свідчать про неефективне використання земельних ресурсів і недбале ставлення до екологічних питань.

Значна розораність може призвести до проблем з ерозією ґрунтів, втратою біорізноманіття та зниженням якості ґрунтів для сільськогосподарського використання. Недостатній лісовий покрив також має негативний вплив на клімат, водні ресурси та загальний стан довкілля.

Для вирішення цих проблем потрібні комплексні заходи з охорони природи, включаючи збереження і відновлення лісів, впровадження ефективних програм землекористування, заохочення сталого сільського господарства та розвиток екологічно чистих технологій. Такі заходи допоможуть забезпечити екологічну рівновагу і покращити якість навколишнього середовища.

Україна має понад 1,1 мільйона гектарів земель, які зазнали деградації, мають низьку продуктивність або стали техногенно забрудненими і потребують консервації. Крім того, існує 143,4 тисячі гектарів земель, які пошкоджені і потребують рекультивації, а також 315,6 тисяч гектарів малопродуктивних земель, які потребують поліпшення. Наявність такої великої площі деградованих, малопродуктивних та техногенно-забруднених земель свідчить про недооцінку або неправильне використання земельних ресурсів в минулому. Ця ситуація може мати негативний вплив на середовище, а також на аграрну економіку та соціально-економічний розвиток регіонів, де розташовані ці землі [2, 25].

Необхідно приділити увагу вирішенню цих проблем шляхом впровадження ефективних заходів консервації, рекультивації та поліпшення

ґрунтів. Це може включати в себе застосування сучасних технологій управління земельними ресурсами, створення програм екологічної рекультивації, а також заохочення фермерів та інших суб'єктів господарювання до використання екологічно чистих методів обробітку ґрунтів. Успішне відновлення та поліпшення деградованих земель може призвести до створення стійкого та екологічно збалансованого аграрного сектору

2.2. Розвиток моніторингу в системі управління земельними ресурсами

Моніторинг земель представляє собою систематичний процес збору, аналізу та оновлення інформації про стан та використання земельних ресурсів. Цей процес спрямований на відстеження змін у стані землі, способах її використання, виявлення екологічних аспектів та контроль виконання законодавства у сфері земельних відносин.

Завданням МЗ є систематичне збирання, аналіз та оновлення інформації про стан і використання земельних ресурсів. Це допомагає забезпечити ефективне управління земельними ресурсами, виявити екологічні проблеми, визначити зміни використання земель та забезпечити виконання законодавства у сфері земельних відносин.

Моніторинг земель є ключовим інструментом для забезпечення ефективного управління земельними ресурсами. Шляхом систематичного збирання та аналізу інформації про стан і використання земель, можна чітко визначити їх кількісні та якісні характеристики.

Це дозволяє не тільки забезпечити належне використання земель, але й вчасно реагувати на будь-які негативні тенденції чи проблеми, які можуть виникнути. Наприклад, якщо МЗ показує зменшення родючості ґрунту або забруднення водойм, влада може вжити відповідних заходів для запобігання подальшому погіршенню ситуації [16].

Функцію ведення МЗ часто покладають на центральні органи виконавчої влади або спеціалізовані агентства, які відповідають за земельну політику та управління земельними ресурсами у країні.

Центральні органи виконавчої влади можуть мати відділи або управління, спеціалізовані на земельних питаннях, які відповідають за здійснення моніторингу. Вони забезпечують збір та аналіз інформації про стан і використання земель, розробляють стратегії та політику в сфері земельних відносин, а також вживають необхідних заходів для покращення управління земельними ресурсами.

Централізоване ведення МЗ дозволяє забезпечити координацію та системність у зборі та аналізі інформації на національному рівні, що є важливим для ефективного управління земельними ресурсами та збереження природного середовища.

Розвиток МЗ може бути ускладнений впливом різних зовнішніх та внутрішніх чинників. Наприклад, екологічні зміни, економічні кризи, політичні перетворення, технологічні вдосконалення та соціальні тенденції це все може вплинути на ефективність МЗ.

Моніторинг земель може бути розділений на декілька рівнів залежно від масштабу та обсягу збору та аналізу інформації:

1. Національний рівень: Цей рівень моніторингу охоплює всю країну і включає загальнонаціональні програми та системи збору та аналізу даних щодо стану та використання земельних ресурсів. Він забезпечує оглядовий аналіз національної земельної ситуації.

2. Регіональний рівень: Цей рівень охоплює конкретні регіони або області в межах країни. Моніторинг на регіональному рівні дозволяє виявляти регіональні варіації в стані та використанні земель.

3. Локальний (місцевий) рівень: Моніторинг на місцевому рівні проводиться в межах конкретних муніципалітетів, районів або сіл. Він орієнтований на виявлення місцевих проблем та визначення стратегій управління земельними ресурсами на місцевому рівні.

4. Секторальний рівень: Моніторинг може також бути розділений за секторами, такими як сільське господарство, промисловість, лісове господарство тощо. Кожен сектор може мати свої специфічні потреби в моніторингу, пов'язані з особливостями використання земель у даному секторі.

Ці рівні МЗ можуть взаємодіяти між собою для забезпечення комплексного та системного аналізу стану та використання земельних ресурсів (Рис 2.3.) [24].



Рис. 2.3. Рівні моніторингу земель

На кожному рівні МЗ важливо враховувати вплив антропогенного навантаження, оскільки це допомагає зрозуміти, як людська діяльність впливає на земельні ресурси та навколишнє середовище. Аналіз антропогенного впливу на різних рівнях дозволяє здійснювати ефективні заходи для збереження та охорони земель, а також забезпечує підґрунтя для розробки політики та стратегій управління земельними ресурсами.

Суспільство дійсно потребує сучасних підходів до збору, зберігання, аналізу та прогнозу стану об'єктів та явищ навколишнього середовища і земельних ресурсів. З урахуванням зростаючих екологічних викликів, швидкого розвитку технологій та змін у вимогах суспільства до сталого розвитку, важливо розвивати та впроваджувати нові методи та інструменти для забезпечення ефективного управління навколишнім середовищем і земельними ресурсами.

Сучасні підходи включають в себе використання передових технологій дистанційного зондування та ГІС для збору та аналізу даних, що дозволяє

отримувати детальну інформацію про стан земель, виявляти зміни та прогнозувати їхні наслідки. Крім того, важливо враховувати наукові дослідження та експертні оцінки для розробки стратегій збереження та охорони земельних ресурсів.

Застосування цих підходів дозволить ефективніше вирішувати проблеми екологічного забруднення, втрати родючості ґрунтів, втрати біорізноманіття та інших негативних наслідків людської діяльності для навколишнього середовища та забезпечити стале використання земельних ресурсів для майбутніх поколінь [29].

2.3. Проблеми та особливості управління землею в умовах децентралізації влади

Після довгих пошуків шляхів вирішення різноманітних суспільних, економічних, політичних та інших питань у регіонах було виявлено проблеми та можливості для активізації внутрішнього потенціалу адміністративно-територіальних утворень [28].

Найбільш актуальні проблемні питання управління земельними ресурсами в об'єднаних територіальних громадах (ТГ) можуть включати:

1. Незаконне використання земель: Недотримання власниками та користувачами землі встановлених правил використання, що може призводити до незаконної забудови, зміни цільового призначення та знищення природних ресурсів.

2. Недостатня регулятивна база: Відсутність чітких правил та нормативно-правового забезпечення управління земельними ресурсами, що може призводити до конфліктів та недорозумінь у процесі використання землі.

3. Недостатня транспарентність та відкритість: Відсутність ефективних механізмів моніторингу та звітності за використанням землі може створювати умови для корупції та недобросовісного управління.

4. Екологічні проблеми: Неправильне використання земельних ресурсів може призводити до забруднення навколишнього середовища, втрати біорізноманіття та знищення природних екосистем.

5. Нерівномірний доступ до землі: Нерівності у розподілі земельних ресурсів можуть призводити до соціальних конфліктів та нерівності в доступі до можливостей розвитку для різних груп населення.

6. Неефективне використання землі: Недостатнє планування та некоординоване використання землі може призводити до втрати ресурсів та втрати потенціалу для розвитку території.

Розв'язання цих проблем вимагає комплексного підходу та впровадження ефективних стратегій управління земельними ресурсами в ТГ [7].

Земельні ресурси є ключовим елементом розвитку сільської економіки та основою для життєдіяльності громад. Вони відіграють важливу роль у створенні робочих місць, забезпеченні продовольчої безпеки, розвитку сільського господарства та інфраструктури. Земельні ресурси також є важливим джерелом доходів для об'єднаних територіальних громад (ТГ), оскільки земля може бути використана для комерційних цілей, а також для оподаткування [29].

Важливо забезпечити раціональне використання земельних ресурсів громади, щоб максимізувати їх потенціал для розвитку та забезпечити сталість природних ресурсів. Це може включати здійснення земельного планування з урахуванням потреб сільськогосподарських, промислових, житлових та інших секторів, а також впровадження стратегій збереження ґрунтів, водних ресурсів та біорізноманіття.

Раціональне використання землі також передбачає захист від незаконного використання, ефективне використання земельних пайових відносин, а також розвиток механізмів управління та контролю за земельними ресурсами. Важливо також забезпечити участь громади у процесах управління землею та розвитку їх територій, щоб забезпечити врахування потреб та інтересів всіх зацікавлених сторін.

Проблема відстороненості місцевого самоврядування від вирішення питань у сфері земельних відносин може стати перешкодою для розвитку місцевих громад. Ця відстороненість може виникати через централізований характер прийняття рішень у цій сфері та обмежені повноваження місцевих органів. Недостатні ресурси та кваліфікація кадрів також можуть ускладнювати ефективне вирішення земельних питань на місцевому рівні. Для подолання цієї проблеми необхідно вдосконалювати систему місцевого самоврядування, забезпечуючи більше повноважень та ресурсів місцевим органам, а також розвивати їхню кваліфікацію та сприяти співпраці з центральними структурами. Такий підхід дозволить ефективніше враховувати потреби та інтереси місцевих громад у сфері земельних відносин [22].

Процес створення об'єднаних територіальних громад (ТГ) стикається зі значною кількістю проблем у управлінні земельними ресурсами, що перешкоджає їх ефективному використанню та розпорядженню. До основних проблем в сфері земельних відносин, можна віднести:

- Невизначеність меж територій ТГ: Відсутність чітко визначених меж може призвести до конфліктів та непорозумінь у використанні земельних ресурсів.
- Недотримання надходжень до місцевого бюджету від плати за землю: Невідповідна збір та відшкодування плати за землю може призвести до втрати потенційних доходів для ТГ та обмежити їхні можливості розвитку.
- Недостатня інформація про земельні ресурси: Брак детальної інформації про земельні ділянки ускладнює планування та прийняття ефективних рішень з управління земельними ресурсами.
- Забруднення земель: Небажані впливи на довкілля можуть призвести до забруднення земельних ділянок, що ускладнює їхнє подальше використання.
- Недостатнє задоволення потреб громадян у земельних ділянках: Невідповідність попиту та пропозиції на земельні ділянки може призвести до незадоволення потреб населення та спричинити соціальні конфлікти.

- Відсутність інвестицій та бізнес-ініціатив: Відсутність привабливих пропозицій для інвесторів та підприємців може обмежувати розвиток бізнесу та інвестицій в ТГ.

- Нездійснення резервування перспективних територій: Недостатній контроль за розпорядженням земельними ресурсами може призвести до втрати можливостей для подальшого розвитку та зростання ТГ.

- Недостатній догляд за меліоративними системами: Недостатня увага до меліораційних систем може призвести до їхнього занедбання та втрати ефективності.

- Незаконне використання безхазяйних лісів: Нелегальне використання безвласних лісів може призвести до порушення екологічного балансу та не виправної шкоди довкіллю [3, 5, 13].

Фахівці з управління земельними ресурсами визначили загальний алгоритм для подолання вищезазначених проблем у об'єднаних територіальних громадах. Алгоритм вирішення проблем об'єднаних територіальних громад може включати наступні кроки:

1. Аналіз проблем: Проведення комплексного аналізу проблем у сфері земельних відносин та інших сферах діяльності ТГ, виявлення основних причин та чинників, які їх викликають.

2. Аналіз зацікавлених сторін: Визначення зацікавлених сторін у вирішенні проблем та їхніх потреб.

3. Розробка стратегії: Визначення стратегії вирішення проблем, встановлення конкретних цілей та завдань, а також вибір інструментів та методів впровадження.

4. Залучення ресурсів: Забезпечення необхідних людських, фінансових та матеріальних ресурсів для впровадження стратегії.

5. Впровадження та моніторинг: Реалізація стратегії в діяльність, поетапний контроль за її виконанням, а також оцінка ефективності заходів.

6. Взаємодія та комунікація: Забезпечення активної комунікації зі стейкхолдерами, взаємодія з місцевою громадськістю та іншими організаціями для забезпечення підтримки та спільної роботи над вирішенням проблем.

7. Адаптація та вдосконалення: Систематичне оновлення та адаптація стратегій та методів роботи на основі отриманих результатів та змін у суспільному середовищі.

Цей алгоритм може варіюватися в залежності від конкретних умов та потреб об'єднаних територіальних громад [4, 27].

Висновки до розділу 2

У розділі досліджено різноманітні методи та підходи, які застосовуються для державного управління земельними ресурсами на рівні територіальних громад. Основною метою управління є забезпечення ефективного, раціонального та сталого використання земельних ресурсів, що сприятиме соціально-економічному розвитку громад.

Дослідження показало, що управління земельними ресурсами базується на кількох ключових підходах. Перш за все, це правове регулювання, яке визначає порядок використання земельних ресурсів через нормативно-правові акти. Важливим аспектом є кадастровий облік, що забезпечує точну інформацію про земельні ділянки та їхні характеристики, що є основою для прийняття управлінських рішень.

Економічні методи включають встановлення податків і зборів, що стимулюють ефективне використання земель, а також розробку програм фінансової підтримки для територіальних громад. Використання сучасних технологій, зокрема геоінформаційних систем (ГІС), дозволяє здійснювати моніторинг і аналіз земельних ресурсів, що підвищує точність і оперативність управлінських рішень.

Окремо варто відзначити важливість залучення громадськості до процесу управління. Відкритість і прозорість у прийнятті рішень, а також участь мешканців у плануванні та контролі за використанням земельних ресурсів,

підвищують ефективність управління та сприяють розвитку довіри між владою і громадою.

Таким чином, державне управління земельними ресурсами на рівні територіальних громад потребує комплексного підходу, що поєднує правові, економічні, технологічні та соціальні аспекти. Впровадження цих методів та підходів забезпечить сталий розвиток територіальних громад, сприятиме раціональному використанню земельних ресурсів та підвищенню якості життя населення.

РОЗДІЛ 3

РІЗНОМАНІТНІ АСПЕКТИ В УПРАВЛІННІ ЗЕМЛЯМИ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАДАХ.

3.1. Потенціал земельних ресурсів територіальної громади у сферах ринкового, інвестиційного та бюджетного розвитку

Землі населених пунктів в Україні мають значний ринковий потенціал і є легкодоступними для приватизації. З великою кількістю учасників земельних відносин, високим рівнем їх персоніфікації, значною інфраструктурою та низьким рівнем зайнятості, ці землі оцінюються як досить прибуткові, що створює сприятливі умови для їх активного включення у економічний обіг [16].

Ураховуючи інвестиційну привабливість та можливості для інвестування в землі населених пунктів, їх включення в економічний обіг передбачає залучення як прямих, так і опосередкованих інвестицій. Це може включати кошти, отримані від продажу ділянок, а також додаткові інвестиції через бюджетну систему, що надходять внаслідок придбання земельних участків.

Створення ринку земель населених пунктів може значно розширити дохідну базу бюджетів на всіх рівнях управління. Шляхом формування такого ринку можуть бути створені механізми, які сприяють постійному поповненню бюджетів територіальних громад.

Формування ринку землі вимагає вирішення комплексу перспективних та актуальних завдань. Створення цивілізованого ринку землі включає в себе впровадження комплексу заходів та політик, спрямованих на забезпечення законності, прозорості та ефективності у земельних відносинах, розробку та впровадження ефективних нормативно-правових механізмів, забезпечення доступності та об'єктивності інформації про земельні ділянки, а також створення умов для конкурентного середовища та захисту прав власників землі. Додатково, важливим є розвиток інфраструктури для проведення операцій з нерухомістю, встановлення ефективних механізмів контролю та моніторингу за

дотриманням встановлених правил та процедур, а також залучення громадськості до участі у формуванні та контролі ринку землі [13, 14].

Продаж земельних ділянок може стимулювати інвестиції в економіку за кількома способами:

1. Створення нових підприємств: Інвестори можуть придбати земельні ділянки для будівництва нових об'єктів, таких як заводи, офісні комплекси або торгові центри, що сприятиме створенню нових робочих місць та розвитку бізнесу.

2. Розвиток інфраструктури: Інвестиції в землю можуть сприяти розвитку інфраструктури, такої як будівництво доріг, енергетичних мереж, водопостачання та іншого комунікаційного обладнання, що покращить життя місцевого населення та створить додаткові можливості для бізнесу.

3. Підвищення власності: Приватизація земельних ділянок може підвищити власність та власницьку зацікавленість учасників економіки, що сприяє їхньому більш активному участю у розвитку території та стимулює інвестиційні процеси [5].

Основними поточними завданнями в сфері управління землями комунальної власності в ринкових умовах є:

1. Оптимізація використання земельних ресурсів: Потрібно постійно оцінювати та аналізувати ефективність використання земельних ділянок комунальної власності з метою максимізації їхньої продуктивності та вартості.

2. Забезпечення прозорості та відкритості: Необхідно впроваджувати механізми для забезпечення прозорого та відкритого управління землями комунальної власності, що включає публічне розголошення інформації про земельні ділянки та процедури їх використання.

3. Земельне планування та розвиток інфраструктури: Важливо розробляти стратегії земельного планування, які враховують потреби населення та розвиток місцевої інфраструктури, забезпечуючи ефективне використання земельних ресурсів.

4. Управління конфліктами та врегулювання спорів: Потрібно розробляти механізми для врегулювання конфліктів щодо використання земель комунальної власності, враховуючи інтереси різних сторін та забезпечуючи законність та справедливість у вирішенні спорів.

5. Стимулювання інвестицій: Важливо створювати сприятливі умови для інвестування в розвиток земель комунальної власності, включаючи заохочення приватних інвесторів та розвиток партнерських відносин між владою та бізнесом.

6. Екологічне забезпечення: Земельні ресурси комунальної власності повинні бути ефективно використані з урахуванням збереження природних екосистем та екологічної безпеки місцевого середовища [4, 23].

Ці завдання спрямовані на забезпечення сталого та ефективного управління землями комунальної власності в умовах ринкової економіки.

3.2. Джерела фінансування територіальної громади

У сучасних умовах проведення децентралізації та розвитку об'єднаних територіальних громад надзвичайно важливим є зміцнення їх фінансової спроможності шляхом впровадження різноманітних фінансових та соціально-економічних механізмів. Держава забезпечує створення необхідних умов для реалізації функцій та завдань, які покладені на громади.

На сьогодні об'єднані територіальні громади (ТГ) отримали доступ до різноманітних внутрішніх та зовнішніх фінансових ресурсів. Важливою характеристикою кожного з цих ресурсів для місцевого соціально-економічного розвитку є їхня доступність та зацікавленість місцевих органів влади у їх використанні. Ключовими факторами, що визначають цю доступність, є регулярність, стабільність та постійність фінансового потоку. Такі параметри дозволяють враховувати ці ресурси при формуванні довгострокових планів та використанні їх у майбутньому [28].

Джерела фінансування місцевого соціально-економічного розвитку можна класифікувати залежно від методу привласнення на такі категорії:

1. Бюджетні кошти: це фінансування, що надходить з місцевих, регіональних або державних бюджетів і використовується для реалізації різних програм та проектів розвитку на місцевому рівні.

2. Інвестиційні ресурси: це кошти, які залучаються від приватних інвесторів або корпорацій для реалізації конкретних проектів розвитку в місцевих громадах.

3. Кредитні засоби: це фінансування, отримане від банків або фінансових установ у вигляді позик або кредитів для реалізації розвиткових заходів.

4. Альтернативні джерела (грантові): це фінансові ресурси, які надаються безповоротно або на конкурсній основі у формі грантів або субсидій для підтримки специфічних програм чи проектів розвитку [28].

Усі ці джерела фінансування мають свою вагому роль у розвитку об'єднаних територіальних громад. Серед переваг бюджетних ресурсів можна виділити безоплатність та безповоротність, а також можливість отримання додаткового фінансування у вигляді цільових трансфертів з державного бюджету. Однак, існують і недоліки, наприклад, бюджетні ресурси мають обмежені обсяги та вичерпний характер, що може призвести до нестачі коштів для покриття всіх потреб громади [28].

Кредитні ресурси: отримання значних обсягів фінансування, які можна повертати поступово протягом тривалого терміну. Це може сприяти прискоренню розбудови місцевої інфраструктури та інших проектів. Проте, залучення кредитних ресурсів може призвести до збільшення боргового навантаження на місцевий бюджет і зменшення фінансування поточних видатків. Також існує ризик неуспішної реалізації проектів, що може послабити фінансову стійкість громади.

Інвестиційні ресурси створюють можливість розподілу ризиків, витрат та майбутніх доходів між учасниками інвестиційного процесу, що може бути важливим у здійсненні різноманітних проектів. Однак вони також зумовлюють виникнення обов'язків перед інвестором, які можуть включати сплату відсотків або повернення вкладених коштів у майбутньому [2, 16].

У більшості наукових досліджень, що стосуються формування місцевих доходів громад та їх розвитку, основна увага зосереджується на бюджетних ресурсах. Фінансування місцевих бюджетів може здійснюватись за рахунок внутрішніх джерел ТГ, таких як податки, збори, продаж та оренда комунальної власності, а також за рахунок зовнішніх ресурсів, таких як цільові субвенції з державного бюджету та фінансування проєктів з Державного фонду регіонального розвитку та інші джерела.

Альтернативні джерела фінансування відіграють вирішальну роль у фінансуванні проєктів місцевого соціально-економічного розвитку. Ці фінансові ресурси сприяють підвищенню фінансової спроможності територіальних громад. На сьогодні вони виконують підтримуючу функцію щодо інших джерел фінансування та є перспективним напрямом фінансування реалізації проєктів і завдань розвитку об'єднаних територіальних громад. Альтернативні джерела фінансування розвитку об'єднаних територіальних громад можуть включати різноманітні джерела підтримки, такі як грантові програми, спонсорська допомога від приватних компаній або благодійних організацій, інвестиційні проєкти, публічно-приватні партнерства, меценатська допомога, фонди і стипендії, використання природних ресурсів та інші. Ці джерела фінансування можуть бути використані для реалізації різних проєктів і програм розвитку громади.

3.3. Роль організації системи управління земельними ресурсами

Земля є основою будь-якого виробництва, тому проблема управління земельними ресурсами завжди залишалася актуальною. У несільськогосподарській сфері землю часто не беруть до уваги, але в лісовому та сільському господарстві вона виступає головним засобом виробництва. Це свідчить про її велике значення [10].

Вдосконалення державного управління земельними ресурсами є ключовим завданням для забезпечення порядку на землі і оптимізації використання цих ресурсів. Ось кілька можливих напрямків удосконалення:

1. Реформа законодавства: Необхідно переглянути та оновити законодавство щодо земельних відносин, зробивши його більш прозорим, доступним і ефективним. Це може включати уточнення прав власності, правил використання, та процедур обміну і продажу землі.

2. Цифрові технології: Впровадження цифрових систем управління земельними ресурсами може спростити процеси реєстрації власності, визначення меж земельних ділянок, моніторингу використання землі тощо. Це сприятиме зменшенню корупції та забезпечить більшу прозорість.

3. Створення громадських механізмів контролю: Важливо залучити громадські організації, експертів і громадськість до моніторингу використання та охорони земель. Це може здійснюватися через створення громадських рад або платформ для обміну інформацією.

4. Екологічна орієнтація: Управління земельними ресурсами повинно бути спрямоване на збереження природних екосистем і біорізноманіття. Це може включати в себе розробку програм охорони ґрунтів, лісів, водних ресурсів та інших екологічно важливих аспектів.

5. Розвиток земельного планування: Ефективне земельне планування дозволить раціонально використовувати земельні ресурси, забезпечуючи баланс між розвитком і збереженням природних ресурсів.

6. Система моніторингу і аналізу: Важливо розробити систему постійного моніторингу та аналізу стану земельних ресурсів, що дозволить оперативно реагувати на будь-які негативні тенденції та приймати рішення на основі об'єктивних даних [10, 11].

Ці напрямки можуть допомогти вдосконалити державне управління земельними ресурсами і забезпечити більш ефективне та стабільне використання землі.

3.4. Основні планувальні документи просторового розвитку територій

Згідно із діючим чинним законодавством, основними планувальними документами системи просторового розвитку населеного пункту можуть бути наступні:

1. Генеральний план населеного пункту (містобудівний план): Цей документ визначає загальну стратегію розвитку населеного пункту, включаючи розміщення житлових, промислових, комерційних, транспортних та інших функціональних зон, а також інженерну і транспортну інфраструктуру

2. План територіальної організації населеного пункту (територіальний план): Цей документ більш детально визначає структуру та функціональне призначення окремих територій в межах населеного пункту.

3. Детальний план території (детальний план землеустрою): Цей документ містить конкретні вимоги до забудови та використання земельних ділянок, включаючи розміщення будівель та інфраструктури.

4. Схема планування території водопроводу та каналізації: Ця схема визначає мережі водопроводу та каналізації для населеного пункту та його околиць.

5. Містобудівний регламент (зонування): Цей документ встановлює вимоги та обмеження для будівництва в різних зонах населеного пункту, включаючи висотність будівель, густоту забудови та інші параметри.

Ці планувальні документи спільно визначають розвиток населених пунктів і забезпечують гармонійне використання території з урахуванням потреб мешканців та збереження природних ресурсів [31].

Генеральний план населеного пункту (містобудівний план) є одним з основних планувальних документів для регулювання просторового розвитку місцевостей. Він визначає стратегію розвитку населеного пункту на довгострокову перспективу та включає наступні складові:

1. Територіальний аналіз: Генеральний план проводить аналіз території населеного пункту, враховуючи природні, географічні, економічні та соціокультурні умови.

2. Функціональне зонування: Визначаються функціональні зони, такі як житлові, комерційні, промислові, рекреаційні тощо. Це встановлює місце та спосіб використання земельних ділянок для різних цілей.

3. Транспортна інфраструктура: Генеральний план враховує розвиток транспортної мережі, включаючи дороги, вулиці, громадський транспорт та інші комунікації, щоб забезпечити зручний доступ до всіх частин населеного пункту.

4. Зони зелених насаджень та рекреації: Встановлюються місця для зелених насаджень, парків, скверів та інших зон для відпочинку та рекреації мешканців.

5. Охорона природних ресурсів: Генеральний план враховує необхідність збереження природних та культурних цінностей, охорони екосистем та забезпечення екологічної стійкості.

6. Містобудівні умови та обмеження: Встановлюються правила забудови та архітектурного оформлення, висотні обмеження, параметри благоустрою та інші містобудівні норми [32].

Генеральний план є основним документом, який визначає загальну стратегію розвитку населеного пункту і служить основою для подальшого розвитку місцевого будівництва, планування і інфраструктурних проєктів.

Тривалість дії генерального плану населеного пункту може визначатися законодавством кожної конкретної країни або регіону. Зазвичай генеральний план розробляється на довгостроковий період, наприклад, на 10, 20 або навіть 30 років вперед. Протягом дії генерального плану він може підлягати періодичному перегляду та оновленню в залежності від зміни умов, потреб та цілей розвитку населеного пункту. Оновлення може враховувати такі фактори, як демографічні зміни, економічні тенденції, технологічний прогрес, зміни в умовах середовища та інші чинники. Таким чином, його актуальність та ефективність можуть переглядатися та коригуватися впродовж часу з урахуванням змін у суспільстві та навколишньому середовищі. (Рис.1.6).



Рис 1.6. Генеральний план села Байківці

План зонування території розробляється з рядом конкретних умов, включаючи:

1. Оптимізація використання земельних ресурсів: План зонування дозволяє визначити оптимальні області для різних видів діяльності, таких як житлова забудова, комерційні центри, промислові зони, аграрні ділянки та зони рекреації. Це допомагає максимізувати використання доступної землі та забезпечує ефективне розміщення різних видів діяльності.

2. Створення екологічно стійкого середовища: План зонування враховує потреби в охороні природних ресурсів та дотримання екологічних стандартів. Він може включати в себе створення зелених зон, охоронних областей, водоохоронних зон та інших заходів для забезпечення сталого використання території.

3. Забезпечення безпеки інфраструктури: План зонування може визначати зони для розміщення важливих інфраструктурних об'єктів, таких як дороги, залізниці, аеропорти та інші. Це дозволяє уникнути конфліктів між різними видами інфраструктури та забезпечити безпеку для мешканців.

4. Створення комфортного життєвого середовища: План зонування може враховувати потреби мешканців у доступі до інфраструктури, такої як

магазини, школи, медичні заклади, парки та інші. Він також може враховувати питання про доступність до громадського транспорту та інші аспекти, які впливають на якість життя населення.

Отже, план зонування території розробляється з метою забезпечення ефективного, сталого та комфортного розвитку населених пунктів і їх інфраструктури.

Зонування території здійснюється з метою організації простору для максимально ефективного та сталого використання. Це включає в себе розподіл функціональних зон, таких як житлові, комерційні, промислові, рекреаційні та інші, з урахуванням потреб місцевого населення та забезпечення відповідної інфраструктури для зручного та безпечного життя. Крім того, зонування спрямоване на збереження природних та культурних ресурсів, охорону навколишнього середовища та забезпечення стійкого розвитку, уникнення конфліктів із сусідніми територіями та врахування потенційних загроз для безпеки та здоров'я громадян.

Генеральний план являє собою дуже важливий документ, який визначає загальну стратегію розвитку території на довгострокову перспективу. Проте безпосереднє втілення цих стратегічних принципів в конкретні будівельні проекти неможливе. Для цього розробляються детальні плани території, відомі також як містобудівні документи, які конкретизують та деталізують встановлені у генеральному плані принципи для конкретних районів, мікрорайонів, кварталів або районів реконструкції існуючої забудови населених пунктів.(Рис.1.7.)

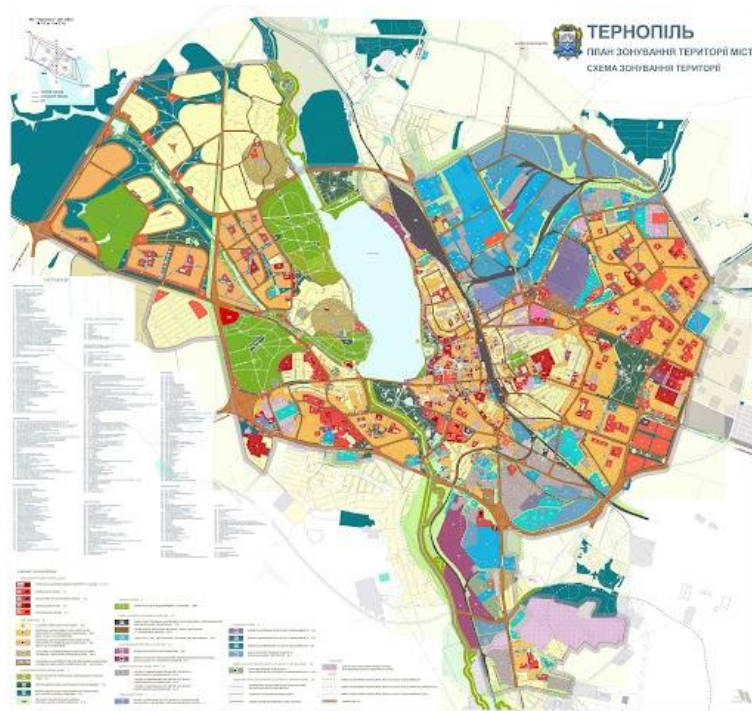


Рис.1.7. План зонування міста Тернопіль

Детальні плани території - це містобудівні документи, які конкретизують та реалізують загальні принципи розвитку, встановлені в генеральному плані населеного пункту. Вони охоплюють конкретні райони, мікрорайони, квартали або зони, де розробляється нова забудова або проводяться реконструкційні заходи. Детальні плани території визначають:

1. Розміщення забудови: Вони встановлюють конкретне місце розташування будівель, об'єктів інфраструктури та зелених зон в межах визначеної території.

2. Умови забудови: Ці плани включають правила та обмеження для будівництва, такі як висота будівель, густота забудови, структура кварталу тощо.

3. Організацію простору: Детальні плани території встановлюють мережу вулиць, доріг, пішохідних доріжок, місця для паркування, зони відпочинку та інші елементи організації простору.

4. Інфраструктуру: Вони включають планування інженерної інфраструктури, такої як системи водопостачання, каналізації, електропостачання, газопостачання, транспортні мережі тощо.

5. Публічні та соціальні служби: Детальні плани території враховують потреби в місцях для шкіл, лікарень, магазинів, культурних центрів та інших соціальних та громадських служб.

6. Охорону та збереження природних ресурсів: Вони враховують важливість охорони природного середовища, встановлюючи зони зеленого землекористування, парки, захищені природні території та інші заходи для збереження природи [33].

Детальні плани території є інструментом для конкретизації і втілення стратегій розвитку та забезпечують підґрунтя для реалізації конкретних проектів у населених пунктах. (Рис 1.8)



Рис 1.8. Детальний план території

Проектна документація є більш детальним містобудівним документом, ніж детальні плани території. Вона включає в себе конкретні технічні рішення та деталізовані плани для реалізації конкретного будівельного проекту або об'єкта. Проектна документація містить в собі різноманітні елементи, такі як архітектурні рішення, інженерні мережі, конструкції будівель, матеріали, технічні специфікації, розрахунки тощо.

У проектній документації детально описуються всі етапи будівництва або реконструкції, враховуючи всі технічні, правові, архітектурні та інші вимоги.

Цей документ служить основою для виконання будівельних робіт та контролю за їх якістю.

Наразі більшість територій адміністративно-територіальних одиниць не мають закріплених на місцевості меж. Відсутність чітких та координованих меж територій населених пунктів, районів та областей може виникати з різних причин, включаючи історичні, адміністративні, територіально-адміністративні зміни, а також недостатню увагу до процесів регулювання територіального планування. Така ситуація може призвести до ряду проблем, включаючи:

1. Плутанина в правовому статусі: Відсутність чітких меж може призвести до непорозумінь щодо правового статусу конкретних територій, що ускладнює вирішення питань щодо власності, управління та розвитку.

2. Конфлікти між громадами: Недостатня чіткість меж може призвести до конфліктів між різними громадами чи адміністративними одиницями, особливо відносно власності на земельні ділянки та інші ресурси.

3. Неефективне використання ресурсів: Без чітких меж може важко здійснювати планування розвитку та використання природних та інших ресурсів, що може призвести до їх неефективного використання.

4. Потреба в адміністративному регулюванні: У відсутності чітких меж може виникати потреба в адміністративному регулюванні та встановленні нових територіальних меж для вирішення проблем та конфліктів [11].

Для вирішення цих проблем необхідно провести ретельний аналіз та встановлення чітких та координованих меж для всіх територіальних одиниць.

Це може вимагати співпраці між різними рівнями влади та участь зацікавлених сторін у процесі вирішення цих питань. Також важливо розробити та впровадити ефективні механізми моніторингу та контролю за виконанням встановлених меж територій.

Співпраця між різними рівнями влади у встановленні меж адміністративно-територіальних одиниць може включати ряд учасників з різних сфер управління та діяльності. Ось деякі з них:

1. Центральний уряд: Представники центрального уряду можуть бути включені в процес встановлення меж адміністративно-територіальних одиниць для забезпечення відповідності рішень національним законам і стандартам.

2. Місцеві органи влади: Місцеві ради, муніципальні установи та інші місцеві органи влади грають ключову роль у встановленні меж своїх адміністративних одиниць.

3. Експерти з геодезії та географії: Професійні геодезисти та географи можуть бути запрошені для проведення досліджень щодо оптимального розташування меж адміністративних одиниць.

4. Учасники громадськості: Місцеві жителі, громадські організації та інші зацікавлені сторони можуть брати участь у консультаціях і громадських обговореннях щодо встановлення меж.

5. Експертні консультанти: Уряд може наймати зовнішні консалтингові компанії або експертів для надання консультацій та рекомендацій з питань встановлення меж.

6. Міжнародні організації та міжнародні програми: У випадках, коли межі адміністративних одиниць перетинають міжнародні кордони, міжнародні організації та програми можуть надавати підтримку і допомогу у вирішенні цих питань [11].

Ці учасники можуть співпрацювати між собою, обмінюючись інформацією, проводячи консультації та спільно приймаючи рішення для забезпечення ефективного та справедливого встановлення меж адміністративних одиниць.

Висновки до розділу 3

Процес управління земельними ресурсами є складним і багатограним, і він дійсно повинен розглядатися як комплекс дій активного суб'єкта, спрямованих на об'єкт управління - земельні ресурси. Цей процес має організований характер і спрямований на досягнення конкретної мети, результатів або станів.

Важливо, щоб управління земельними ресурсами було системним, прозорим і здійснювалося з урахуванням інтересів різних зацікавлених сторін. Такий підхід дозволяє оптимізувати використання земельних ресурсів, зменшувати конфлікти та ризики, а також сприяє сталому розвитку територій.

Складність управління земельними ресурсами постає через різноманітні фактори, що впливають на цей процес. Це включає багато функцій, які виконує земля, конфлікти інтересів між різними зацікавленими сторонами, постійні зміни в умовах середовища, правову складність та інші чинники. Управління земельними ресурсами вимагає збалансованого підходу, який враховує різноманітність цих факторів і забезпечує ефективне використання землі для задоволення потреб суспільства та збереження природних ресурсів для майбутніх поколінь.

Земельна реформа в Україні є важливою складовою економічних трансформацій та переходу до ринкових відносин. Ця реформа спрямована на децентралізацію влади, забезпечення рівних умов для всіх суб'єктів господарювання щодо доступу до земельних ресурсів, підтримку розвитку аграрного сектору та правову безпеку для власників та користувачів землі. Важливою метою цієї реформи є створення умов для рівноправного та успішного розвитку всіх форм власності та користування землею.

Надання органам місцевого самоврядування базового рівня повноважень у вирішенні питань потребує глибокого вивчення та законодавчо-нормативного обґрунтування. Це означає, що розподіл влади між центральною владою та органами місцевого самоврядування повинен бути здійснений на основі виважених рішень, які враховують специфіку регіонів, їхні потреби та можливості.

ВИСНОВКИ

У процесі дослідження теми було здійснено комплексний аналіз сучасних підходів до управління земельними ресурсами на рівні територіальних громад, виявлено проблеми та визначено перспективні напрями удосконалення управлінської діяльності в цій сфері. Управління землями територіальних громад є важливим аспектом місцевого самоврядування, що впливає на соціально-економічний розвиток громад. Ефективне управління земельними ресурсами сприяє раціональному використанню земель, забезпеченню екологічної стійкості та зростанню добробуту населення.

Аналіз законодавчої бази України показав, що існує значна кількість нормативно-правових актів, які регулюють земельні відносини на рівні територіальних громад. Однак, для підвищення ефективності управління необхідно вдосконалювати законодавчі норми та забезпечувати їх належне виконання. Виявлено низку проблем, які перешкоджають ефективному управлінню земельними ресурсами, зокрема: недосконалість кадастрового обліку, недостатня прозорість у прийнятті управлінських рішень, відсутність єдиної стратегії розвитку земельних ресурсів, а також низький рівень залучення громадськості до процесу управління.

Для удосконалення управління земельними ресурсами територіальних громад необхідно впроваджувати сучасні геоінформаційні системи (ГІС) для точного обліку та моніторингу земельних ресурсів, забезпечувати прозорість і відкритість управлінських процесів за допомогою електронних платформ, активно залучати мешканців громади до процесу прийняття рішень через проведення громадських обговорень та консультацій. Важливо також розробляти довгострокові стратегії, які враховують економічні, екологічні та соціальні аспекти використання земель.

Практичні рекомендації для органів місцевого самоврядування включають навчання кадрів, удосконалення нормативно-правової бази, впровадження сучасних технологій та активізацію громадської участі. Дослідження підтвердило, що ефективне управління земельними ресурсами

територіальних громад є складним, але необхідним процесом, що потребує системного підходу та тісної співпраці між органами влади, громадськістю та фахівцями в галузі земельних відносин.

Впровадження запропонованих заходів сприятиме сталому розвитку територіальних громад, підвищенню якості життя населення та забезпеченню екологічної безпеки регіону.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Про охорону земель: Закон України від 19 червня 2003 р. № 962&IV / Верховна Рада України. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 39. Ст. 349. URL: <https://zakon.ra&da.gov.ua/laws/show/962&15>
2. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України від 19 чер. 2003 р. № 963&IV: Верховна Рада України. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 39. Ст. 350. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963&15>
3. Механізми управління земельними відносинами в контексті забезпечення сталого розвитку / Ш. І. Ібатуллін, О. В. Степенко, О. В. Сакаль [та ін.]. – К. : Державна установа «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України», 2012. – 52 с.
4. Козарезенко Л. В. Фонд цільового капіталу як альтернатива бюджетного фінансування розвитку людського потенціалу / Л. В. Козарезенко // Економічний вісник університету. – 2014. – Вип. 22 (1). – С. 218-225.
5. Внутрішні та зовнішні ресурси для розвитку громади або Чому брак грошей не є первинною проблемою громади? (навчальний модуль) / Анатолій Ткачук, Маркіян Дацишин. – К. : ІКЦ «Легальний статус», 2016. – 152 с.
6. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні : монографія / А. Г. Мартин. – К. : Аграр Медіа Груп, 2011. – 254 с.
7. Планування соціально-економічного розвитку територій України: навч. пос./ авт.-упор. О. В. Берданова, В. М. Вакуленко, І. В. Валентюк, В. В. Юзефович [та ін.];
8. Положення про моніторинг ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення: Наказ Мінагрополітики України від 26.02.04 р. № 51. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0383&04>
9. Планування соціально-економічного розвитку міста [Текст]: монографія /авт.-упоряд. О. В. Берданова, В. М. Вакуленко, В. В. Юзефович [та ін.] / за ред. В. М. Вакуленка, М. К. Орлатого. – К. : НАДУ, «Фенікс», 2011. – 160 с.

10. Регулювання земельних відносин у сучасному місті : монографія / [Ю. Ф. Дехтяренко, О. І. Драпіковський, І. Б. Іванова] ; за ред. В. М. Вакуленка, М. К. Орлатого. – К. : НАДУ, 2009. – 156 с. 117
11. Третяк А. М. Управління земельними ресурсами / А. М. Третяк, О.С. Дорош. – Вінниця.: Нова книга, 2006. – 360 с.
12. Джерела та механізми фінансування місцевого економічного розвитку. Навчальний посібник. / Авт. кол. : В. Мамонова, Н. Балдич, Н.Гринчук, Л. Чорній, К. Рубановський, М. Борода. – К. : Центр громадської експертизи. Проект «Місцевий економічний розвиток міст України», 2013. – 176 с.
13. Куйбіда В. С. Територіальне планування в Україні: європейські засади та національний досвід [Текст] / В. С. Куйбіда, Ю. М. Білоконь. – К. : Логос, 2009. – 108 с.
14. Об'єднання громад: від ініціативи до ефективної діяльності. / Упорядник: Богдан Зелений. – Львів, 2016. – 288 с .
15. Про схвалення Концепції реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні: розпорядження Кабінету Міністрів України від 01.04.2014 № 333-р [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/333-2014-%D1%80>
16. Про державне прогнозування та розроблення програм економічного та соціального розвитку України [Текст] : Закон України від 23.03.2000 р. № 1602 / Офіційний Вісник України. – 2000 р. – № 16.
17. Проект Закону України про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо управління земельними ресурсами в межах території об'єднаних територіальних громад : зареєстр. 18.09.2017 № 7118
18. Мірошниченко А. М. Колізії в правовому регулюванні земельних відносин в Україні / А. М. Мірошниченко. – 2-ге вид., перероб. і допов. – К. : Алерта ; КНТ ; ЦУЛ, 2010. – 270 с.

19. Основи регіонального управління в Україні: підручник // авт.- упоряд.: В. М. Вакуленко, М. К. Орлатий, В. С. Куйбіда та ін.; за заг. ред. В. М. Вакуленка, М. К. Орлатого. – К.: НАДУ, «Фенікс», 2012. – 576 с.
20. Угода про Коаліцію депутатських фракцій «Європейська Україна» від 27.11.2014 [Електронний ресурс]: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/n0001001-15>
21. Земельний кодекс України : прийнятий 25 жовт. 2001 р. № 2768-III // 27 Відом. Верхов. Ради України. – 2002. – № 3-4. – С. 27.
22. Закон України про місцеве самоврядування в Україні : прийнятий 25 трав. 1997 р. № 280/97-ВР // Відом. Верхов. Ради України. – 1997. – № 24. – С. 170.
23. Закон України про регулювання містобудівної діяльності : прийнятий 17 лют. 2011 р. № 3038-VI // Відом. Верхов. Ради України. – 2011. – 26 № 34. – Ст. 343.
24. Положення про моніторинг земель: Постанова Кабінету Міністрів України від 20 серп. 1993 р. № 661. Земельне Право України. 1994. № 1. Ст. 5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/661&93&%D0%BF>
25. Публічний геопортал Центру досліджень соціальних комунікацій [Електронний ресурс] // Режим доступу: <http://nbuviap.gov.ua>.
26. Ткачук А. Ф. Стратегічне планування у громаді (навчальний модуль) / Анатолій Ткачук, Василь Кашевський, Петро Мавко. – К. : ІКЦ «Легальний статус», 2016. – 96 с.
27. Концепція, створена Асоціацією міст України в рамках проекту «розробка курсу на зміцнення місцевого самоврядування в Україні» (ПУЛЬС). [Електронний ресурс] // Режим доступу: <https://www.google.com/search>
28. Інструменти розвитку об'єднаних територіальних громад в умовах децентралізації влади / За заг. ред. доктора наук з державного управління, професора, Заслуженого юриста України В.М. Олуйко. – К. : Ваіте, 2017. – 432 с.

29. Про регулювання містобудівної діяльності [Текст] : Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI / Відомості Верховної Ради України. – 2011 р. – № 34 – Ст. 343.

30. Бюджетний кодекс України : прийнятий 8 липня 2010 року № 2456-VI (зі змінами) // Відом. Верхов. Ради України. – 2010. – № 50-51. – 572 с.

31. Про основи містобудування [Текст] : Закон України від 16.08.1992 р. № 2780-XII // Відомості Верховної Ради України – 1992 р. – № 52. – Ст. 683.

32. Про містобудівний кадастр: Постанова Кабінету Міністрів України № 559 від 25.05.11р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.rada.gov.ua>.

33. Про затвердження Порядку проведення громадських слухань щодо містобудівної документації [Текст]: постанова Кабінету Міністрів Укр. від 25.05.2011 р. №555 / Офіційний вісник України. – 2011 р. – № 41. – Ст. 1669.

