

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Західноукраїнський національний університет
Навчально-науковий інститут новітніх освітніх технологій
Кафедра фінансів, банківської справи та страхування ВННІЕ

ПЛАХОТНИЙ Роман Олександрович

УДОСКОНАЛЕННЯ ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ У СФЕРІ
ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН НА МІСЦЕВОМУ РІВНІ

Спеціальність: 281 – Публічне управління та адміністрування
Освітньо-професійна програма – Публічне управління та адміністрування
Кваліфікаційна робота

Виконав студент групи ПУАзм-22
Р.О. Плахотний

Тернопіль – 2024

ЗМІСТ

ВСТУП	3
РОЗДІЛ І. ТЕОРЕТИЧНА ОСНОВА ДОСЛІДЖЕННЯ ПРОЦЕСІВ	
ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ВІДНОСИНАМИ	5
1.1. Наукове обґрунтування понять публічного управління у сфері земельних відносин місцевого рівня	5
1.2. Стратегії управління у сфері земельних відносин	10
РОЗДІЛ 2. ПРАВОВА СКЛАДОВА ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ У СФЕРІ	
ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН	18
2.1. Історичний аналіз законодавчої бази управління земельними ресурсами України.....	18
2.2. Аналітична оцінка сучасного стану публічного управління земельними відносинами	27
РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ У СФЕРІ	
ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН НА МІСЦЕВОМУ РІВНІ	34
3.1. Міжнародний досвід у галузі земельних відносин на місцевих ринках	34
3.2. Перспективи вдосконалення публічного управління земельних відносин на місцевому рівні	38
ВИСНОВКИ	42
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	45

ВСТУП

Актуальність теми. Земля є важливим ресурсом, що має значення як сьогодні, так і в майбутньому, оскільки вона виступає об'єктом суспільних відносин та джерелом поліпшення рівня життя мешканців територіальних громад. Ефективне управління земельними відносинами на місцевому рівні покликане враховувати потреби та інтереси громадян. Це питання набуває особливої важливості на фоні поточної земельної реформи в Україні. Зважаючи на це, багато дослідників активно вивчають цю проблему, аналізують можливі сценарії її розвитку та пропонують рекомендації для подальших кроків. Важливим є наукове обґрунтування шляхів покращення системи управління земельними ресурсами на рівні місцевих органів влади. Водночас, критичним є вирішення проблеми ефективної координації між місцевими структурами для належного вирішення соціально-економічних викликів громад.

Аналіз наукової літератури з цієї теми показує, що численні дослідники зверталися до вивчення публічного управління земельними відносинами на локальному рівні. Серед них можна відзначити таких авторів, як Кампо А., Л. Гунько, А. Даниленко, Ю. Білик, Р. Гринюка, В. Третяк та інші. Однак питання адміністрування земельними ресурсами в умовах децентралізації вивчалось лише обмеженою кількістю вчених, зокрема Н. Капіс та Т. Титаренко. Цей аспект вимагає подальшого детального дослідження. Зокрема, особливу увагу слід приділити нормативно-правовому регулюванню земельного управління. Вивчення цього питання проводили науковці, як-от П. Кулинич та А. Мартин.

Метою дослідження є удосконалення напрацювань з публічного управління в царині земельних відносин місцевого рівня.

Для досягнення поставленої мети необхідно виконати низку завдань:

- вивчити стратегії та моделі управління земельними ресурсами;
- дослідити основні підходи та різні тлумачення поняття публічного управління земельними відносинами на місцевому рівні;
- оцінити поточний стан публічного управління земельними відносинами

на місцевому рівні в Україні;

- здійснити аналіз розвитку нормативно-правової бази, що регулює управління земельними ресурсами в Україні;
- вивчити міжнародний досвід управління земельними ресурсами на місцевому рівні;
- дослідити можливості та шляхи удосконалення відкритого управління земельними відносинами на місцевому рівні в Україні.

Об'єктом дослідження виступає процес адміністрування та управління сфери земельних відносин. *Предмет аналізу* - це, власне, земельні відносини локального рівня.

У ході дослідження були застосовані різноманітні загальнонаукові методи, зокрема порівняння, узагальнення, прогнозування та аналіз. Для вивчення історичного контексту нормативно-правової бази використано документальні джерела. Прогнозування було застосовано з метою визначення перспектив розвитку та вдосконалення публічного управління земельними відносинами на місцевому рівні в Україні. Окрім того, було використано методи аналізу та графічного зображення, а також метод порівняння для детального вивчення показників сучасного стану досліджуваної проблеми.

Раціональне та результативне управління на місцевому рівні сприятиме більш ефективному використанню земельних ресурсів і стане потужним фактором для підтримки сталого розвитку місцевих громад. *Наукова новизна отриманих результатів* проявляється в глибшому осмисленні поняття публічного управління земельними відносинами на локальному рівні. Вивчено, як зміни в земельному законодавстві впливають на динаміку місцевих ринків. Також були запропоновані нові підходи до вдосконалення управлінських механізмів у сфері земельних відносин на рівні територіальних громад.

Практична цінність одержаних результатів полягає у наданні рекомендацій для органів місцевого самоврядування щодо покращення управління земельними ресурсами.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНА ОСНОВА ДОСЛІДЖЕННЯ ПРОЦЕСІВ ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ВІДНОСИНАМИ

1.1. Наукове обґрунтування понять публічного управління у сфері земельних відносин місцевого рівня

Економічна природа управління земельними ресурсами безпосередньо пов'язана з системою земельних відносин (ЗВ), що формуються між соціальними групами, індивідами, державними органами та іншими установами в процесі використання земель. Ураховуючи це, взаємодії між учасниками управління земельними ресурсами можна поділити на:

1. Міжсистемні відносини - «представляють собою взаємодії між різними системами та організаціями, що здійснюють вплив на управління земельними ресурсами. Це включає відносини між державними органами, регіональними та місцевими владними структурами, громадськими організаціями та іншими інституціями, які відповідають за регулювання використання землі, встановлення податків, контроль за виконанням законодавчих вимог та інші аспекти» [8].

2. Міжособисті відносини - це «взаємодії між індивідами та суб'єктами, які використовують землю для власних потреб. Це включає права та обов'язки власників, орендарів, органів державної влади та інших осіб, які мають інтереси у використанні земельних ресурсів» [11].

3. Змішані відносини - це взаємодії, що поєднують елементи як міжсистемних, так і міжособистісних відносин. Наприклад, управління земельними ресурсами може передбачати співпрацю між а державними структурами та приватними власниками, а також між підприємствами й громадськими організаціями, що орендують землю для сільськогосподарських потреб.

Ці взаємозв'язки безпосередньо впливають на економічні процеси, оскільки земля є важливим ресурсом для сільського господарства, міського розвитку,

екології, транспорту, будівництва та інших сфер. «Управління земельними ресурсами передбачає їх ефективне використання з метою задоволення потреб суспільства та забезпечення сталого розвитку» [26]. При аналізі системи управління землеустроєм, як показано на рисунку 1.1, можна виділити дві основні підсистеми.



Рис. 1.1. Підсистеми управління. Джерело: побудовано за даними [38; 40]

Управлінським об'єктом земельних ресурсів (ЗР) є весь земельний фонд України, який включає земельні угіддя окремих землекористувачів та землеволодінь, адміністративно-територіальні одиниці, що мають різні способи використання та правовий статус. Окрім того, до цього об'єкта також відносяться не використовувані земельні ділянки, наприклад землі загального користування.

«Суб'єктами управління земельними ресурсами на рівні громади є сама громада або її представницькі органи, які здійснюють контроль, регулювання,

розподіл земельних ресурсів на території. Місцеві органи самоврядування та громадські структури можуть нести відповідальність за ефективне використання та збереження земельних ресурсів на благо громади» [9].

Багато вітчизняних та іноземних науковців вивчали різні трактування поняття державного регулювання земельних взаємовідносин на локальному рівні. Проаналізуємо підходи та погляди вчених з даного питання. В.А. Боклаг досліджує управління землеустроєм, зокрема, з огляду на роль держави. В.Ю. Пересоляк у своїх дослідженнях розглядає механізми державного регулювання земельними ресурсами. А.М. Третяк зазначає, що система землеустрою є сукупністю взаємопов'язаних організаційно-правових, технічних, наукових та технологічних заходів, що сприяють регулюванню земельних відносин. Дана система включає в себе процеси оцінки, обліку й регулювання використання земельних ресурсів, а також розробку проектів землеустрою як в просторовому, так і на внутрішньогосподарському рівні, із подальшим плануванням та реалізацією самого процесу землеустрою.

У своїх дослідженнях Л. А. Гунько приділяє увагу визначенню цільового призначення земельних ділянок, що змінює основи правового регулювання власності на землю та встановлює умови для її правомірного використання. Крім того, він вивчає проблему обмеженості земельних і природних ресурсів, підкреслюючи важливість характеристик земель, які тісно пов'язані з виробничими процесами, конкретними цілями та мотивацією їхнього використання в різних сферах діяльності.

Дослідження розвитку ринку сільськогосподарських земель та «вдосконалення правового регулювання власності» [10] проводила Ю. Білик. Дивчає проблеми землевпорядкування на рівні громад О. Наковська. Науковці В. Кампо та Р. Гринюк зосереджують свою увагу на «нормативному регулюванні земельних ресурсів, розглядаючи їх як специфічний вид комунальної власності територіальних громад» [44]. А. Даниленко Ю. Білик фокусуються на аналізі механізмів врегулювання земельних відносин. В. Єрмоленко, в свою чергу, застосовує кількісно-цільовий підхід до визначення поняття «земельний ресурс,

розглядаючи його як сукупність земельних ділянок, які відповідають потребам людей і сприяють досягненню соціальних цілей» [4].

Що стосується управління земельними фондами, Н. Нижник зазначає, що принципи управління є результатом узагальнення об'єктивних законів та закономірностей, які притаманні загальним характеристикам, ознакам та фактам, що складають базу для діяльності людей. Принципи державного управління відображають суспільно-політичні відносини, визначають зміст і організаційну структуру, а також функціонування складових елементів системи державного управління.

У своїй роботі Т. Титаренко зазначає, що в останні роки вчені здійснили глибоке дослідження та систематизацію робіт, спрямованих на визначення змісту принципів, які забезпечують ефективність державної політики в регулюванні земельних відносин. Серед цих принципів виділяються такі: законність, прозорість, наукова обґрунтованість, комплексність, доступність, субсидіарність, програмний підхід, відповідальність, партнерство, конституційність та децентралізація.

До інших важливих принципів державної політики в сфері регулювання ЗВ відносяться: довгострокове та поточне планування використання земель і землекористування, гармонізація національного земельного законодавства з нормами Європейського Союзу, використання економічних механізмів для регулювання земельних відносин, визначення ключових напрямів для охорони і відновлення родючості земель, оптимізація структури сільськогосподарського землеволодіння, встановлення плати за користування землею, а також раціональне використання земель та визначення їхнього конкретного призначення.

Автор доопрацював визначені правила, доповнивши їх такими елементами, як пріоритетність, деконцентрація, координованість та поетапність. Додатково, пропонується розширити список специфічних принципів державної політики в царині адміністрування земельних відносин, включивши такі важливі аспекти, як прозорість інформації щодо стану земельних ресурсів країни, відведення

переваги екологічному компоненту землекористування над економічним, а також запровадження безконтактних послуг у сфері ЗВ.

Таким чином, можна відзначити, що численні науковці вивчають різноманітні аспекти публічного управління земельними ресурсами. Більш детальну класифікацію та аналіз цих аспектів наводимо в таблиці 1.1.

Таблиця 1.1

Дослідження публічного управління земельними ресурсами

Вчений	Напрями досліджень
К. Апанасенко, М. Бапмуратова, Р. Гринюк, В. Кампо, В. Мамонова, В. Устименко та ін.	правові та організаційні засади управління земельними ресурсами
В. Андрейцев, Ю. Білик, А. Даниленко, М. Калюжний, М. Ковальський, М. Латин і н, А. Мартин, А. Третьак та ін.	механізми державного управління земельними ресурсами
В. Андрейцева, В. Балезіна, Ю, Вовка, Б, Єрофєєва, І. Каракаш, М. Краснова, А. Мірошніченко, О. Мордвінова, В. Носік, Ю. Шемшученко, М. Шульга та ін.	необхідність розширення повноважень органів місцевого самоврядування у сфері земельних відносин
В. Цемко, В. Юрчипши	обґрунтування принципів і методів управління земельними ресурсами, у тому числі п сільськогосподарським землекористуванням.
Л.Я. Новаковський	висвітлював економічні проблеми використання земельних ресурсів
М.П. Малік	досліджує проблеми управління земельними ресурсами аграрного сектору

Джерело: сформовано за даними [8; 11; 26]

Таким чином, аналіз наукових джерел показує, що землю можна оцінювати з різних точок зору: як потенційний ресурс, що не використовується в виробничому процесі, та як вже функціонуючий фактор виробництва, який активно застосовується в даному процесі.

У відповідності із законодавством України, а конкретно, з положенням Закону України № 858-IV від 22 травня 2003 року «Про землеустрій» [21],

«система землеустрою охоплює такі складові: законодавчу діяльність у сфері землеустрою; органи, що здійснюють державне регулювання в цій області; організацію, регулювання та управління землеустроєм; проведення землеустрою на національному, регіональному, місцевому та господарському рівнях; державний і місцевий контроль за процесом землеустрою; наукове, кадрове та фінансове забезпечення цієї сфери; суб'єкти та об'єкти землеустрою» [21].

Таким чином, існує велика кількість наукових підходів і визначень поняття публічного управління та адміністрування земельними відносинами на місцевому рівні. Основні роботи та точки зору дослідників були проаналізовані в рамках даного розділу.

1.2. Стратегії управління сфері земельних відносин

Земельні ресурси є важливим та багатогранним елементом, що потребує аналізу з різних точок зору. Одним з головних завдань є створення методичних основ для управління цими ресурсами, з урахуванням сучасних підходів до моделей управління земельними ресурсами та землекористуванням, а також досвіду інших країн у цій сфері. Земельні відносини є специфічним видом майнових відносин, який вирізняється від інших через особливості, пов'язані з природною сутністю землі.

Земельні відносини мають законодавче закріплення у основному правовому акті - Земельному кодексі України. Згідно з цим документом, земельні відносини включають суспільні зв'язки, що стосуються права власності, користування та розпорядження землею. Окрім того, в ньому визначено категорії суб'єктів земельних відносин, серед яких є фізичні особи, юридичні особи, органи місцевої влади та державні органи. «Об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, включаючи земельні частини (паї)» [8].

У реальності земельні відносини охоплюють не тільки питання володіння

землею, але й інші важливі аспекти. Це включає в себе охорону земель, відповідальність за порушення земельного законодавства, забезпечення екологічної безпеки, управління земельними ресурсами, надання адміністративних послуг у цій сфері, а також взаємовідносини, що стосуються прав розпорядження та користування землею, серед інших важливих аспектів.

Ознайомимось із ключовими характеристиками земельних ресурсів територіальних громад:

- неповторний природний ресурс, що формує поверхню суші;
- фактор формування екологічного середовища, яке безпосередньо впливає на якість життя мешканців та привабливість громади для інвестицій;
- основа для виробничої діяльності, що сприяє наповненню бюджету громад та підтримці соціальної стабільності;
- включає земельні ділянки, що становлять базу для оподаткування;
- служить фундаментом для розселення жителів громади та задоволення їх економічних і соціальних потреб;
- просторово обмежений ресурс, на який поширюється юрисдикція органів місцевого регулювання та управління;
- «визначає збереження та використання інших природних ресурсів» [16].

На сьогодні актуальним є розгляд ключових проблем земельних відносин, які потребують вирішення: приведення правового регулювання власності на землю у відповідність до конституційних норм; ерозія земель; «перехід від класифікації земель за категоріями до їх територіального зонування, орієнтованого на типи (підтипи) землекористування; адаптація до нових підходів у розвитку землевпорядкування та землеустрою, а також відновлення ролі держави в цих процесах; модернізація управлінської системи земельними ресурсами та землекористуванням» [41]. З огляду на вищезазначені проблеми, варто виділити стратегії для ефективного управління в галузі земельних відносин.

Перша стратегія полягає в поліпшенні доступності та цілісності реєстрів. Прозорість кадастрової інформації має велике значення для різних аспектів землекористування та територіального розвитку. Вільний доступ до кадастрових

даних сприяє оптимізації процесів інвентаризації та землевпорядкування земель. Місцеві громади, громадські організації та професіонали можуть використовувати ці відомості для уточнення прав власності та користування земельними ділянками, що покращує ефективність планування та раціонального використання земельних ресурсів.

Кадастрові відомості можуть бути використані для визначення вартості нерухомості. Вільний доступ до цих даних дозволяє власникам земельних ділянок та оцінювачам отримувати необхідну інформацію для оцінки ринкової вартості земель і об'єктів нерухомості. Для успішного планування та розвитку територій вкрай важливо володіти доступністю до кадастрових та геодезичних даних. Публічний доступ до цієї інформації, завдяки участі територіальних громад, сприяє розробці ефективних та зручних планів розвитку. Для втілення першої стратегії необхідно:

- «забезпечити дотримання обмежень, визначених земельним Законом про обхід (№ 552-IX)» [20];
- чисельність рейдерських натисків необхідно суттєво зменшити;
- оптимізувати та цифровізувати доступність, цільність та якість реєстрових даних;
- «регулярно надавати дані про ціни на землю на основі ринкових операцій» [12];
- модернізувати інфраструктурні сервіси реєстрації нових видів прав на землю;
- законодавчі засади земельних прав населення удосконалити та покращити.

Слідуюча стратегія полягає в покращенні точності та повноти кадастрових відомостей, а також удосконаленні електронних систем з метою мінімізації корупційних ризиків. Важливим є забезпечення надійності та ефективності інформаційних платформ, що зберігають дані про земельні ділянки в «Державному земельному кадастрі» [6], оскільки це має вирішальне значення для розвитку земельних відносин і реформації галузі землекористування. Державний

земельний кадастр виступає основним джерелом інформації щодо користувачів та власників земельних ділянок. Інформаційна система повинна забезпечувати точність і надійність даних щодо прав власності та користування земельними ділянками, гарантуючи їх належний захист. Моніторинг обігу земельних ресурсів є важливим інструментом для раціонального використання земель і попередження неправомірних дій. Система повинна оснащуватися відповідними засобами для ефективного контролю цього процесу. Державний земельний кадастр виступає ключовою основою для втілення стратегічних завдань у сфері земельної реформи.

Повнота і якість інформації в земельному кадастрі є критично важливими для успішного здійснення комплексних реформ. Для втілення цієї стратегії необхідно:

1. Усунути монополію Державного геокадастру на контрольні функції, залучаючи приватний сектор до процесу.
2. «Забезпечити цілісність програмного забезпечення та даних в Державному геокадастрі» [14].
3. Розробити та запровадити стратегію для боротьби з корупцією в земельних відносинах, а також здійснювати її моніторинг на всіх етапах.
4. Встановити і впровадити систему для моніторингу земельного ринку.

Іншою важливою стратегією є вдосконалення іпотечного кредитування та розширення доступу до кредитних ресурсів для малих землевласників. Земля є цінною заставою для отримання кредитів, але банки обмежують кредитування через високі ризики, складнощі з податковим регулюванням, правову базу та необхідну документацію. Збереження доступу до інформації є критичним аспектом, що полегшує процес надання фінансової підтримки малим фермерам. Важливим є також спрощення процесу розгляду заявок на кредитування. Для реалізації цієї стратегії необхідно вжити наступних заходів:

- вдосконалення нормативно-правової бази, яка регулює надання кредитів під заставу земельних ділянок;

- створення Фонду часткового кредитного гарантування для зменшення ризиків, пов'язаних з банківським кредитуванням агропідприємств;
- підвищення фінансової грамотності серед населення;
- покращення доступу фінансових установ до надійних даних для оцінки ризиків клієнтів.

Фінальною стратегією є створення умов для місцевих громад, щоб вони могли ефективно планувати та управляти земельними ресурсами. Це передбачає проведення навчання для громадян та місцевих чиновників у питаннях земельних процедур, земельних прав, планування. Важливим аспектом є забезпечення відкритого доступу громадян до інформації про земельні ресурси та права на землю через публічні реєстри та інформаційні системи. Також потрібно стимулювати активну участь населення в процесах планування та управління землями, враховуючи їхні потреби та інтереси. Для успішного впровадження цієї стратегії необхідно здійснити такі ключові кроки:

- 1) створення прозорого нормативно-правового середовища для планування землекористування на всіх рівнях;
- 2) надання органам місцевого самоврядування прав для управління землею в межах своїх адміністративних територій;
- 3) посилення підтримки органів місцевого самоврядування в питаннях збільшення доходів від земельного оподаткування.

У контексті військової агресії та нових викликів, з якими стикається Україна, виникає необхідність перегляду підходів до земельних відносин та змін у політиці використання земельних ресурсів. Сучасні, модернізовані політики управління земельними відносинами повинні враховувати основні аспекти:

1. Процес деокупації, демілітаризації та рекультивації земель, пошкоджених війною, для їх відновлення та приведення до придатного для використання стану;
2. Проведення адміністративно-територіальної реформи, що сприятиме оптимізації управлінських процесів та підвищенню ефективності територіального устрою.

3. Прийняття нового Земельного кодексу, скасування системи постійного користування, запровадження обов'язкового кадастру земель і реформування землевпорядкування;

4. Визначення основних напрямів розвитку аграрного, промислового, сільськогосподарського, туристичного та урбаністичного секторів, а також інтеграція соціально-економічних та транспортних інфраструктурних систем в європейський контекст;

5. Перегляд системи оплати за використання земель, «введення справедливого податкового режиму» [15] та встановлення чітких норм для цільового використання земельних зборів.

6. Проведення націоналізації земель, що належать колаборантам, ухилинтам та особам, які підтримують ворога, з метою створення справедливого та регульованого механізму перерозподілу земель. Це дозволить максимально ефективно використовувати ці ресурси для забезпечення національної та продовольчої безпеки, а також сприятиме сталому розвитку територій України;

7. Перегляд пріоритетів у системі розселення та розташуванні виробничих сил, підтримка євроінтеграційного курсу, активізація урбанізації для зміцнення екологічно-економічної, геополітичної та військово-оборонної стійкості України на міжнародній арені.

Таким чином, основні стратегії управління земельними відносинами включають: удосконалення системи іпотечного кредитування та забезпечення можливості доступу малих землевласників до фінансових ресурсів; підвищення спроможності місцевих громад ефективно проектувати та керувати земельними ресурсами; поліпшення доступу до реєстрів і забезпечення їх цілісності; а також вдосконалення кадастрових даних і електронних систем з метою зниження корупційних ризиків.

Стратегічний прогрес у сфері земельних відносин повинен сприяти створенню циркулярної економіки, яка базується на екологічних та економічних засадах, де еколого-економічні пріоритети стають фундаментом національних цінностей та екофілософії, що охоплює кожного громадянина, громади, регіони

та всю державу.

Якісне управління земельними відносинами та земельними ресурсами є сьогодні надзвичайно важливим з кількох причин:

1. Економічна ефективність: Земля є основним ресурсом для сільського господарства, будівництва, промисловості та інших сфер. Ефективне використання земельних ресурсів дозволяє збільшити виробництво, оптимізувати витрати та підвищити економічну стабільність країни.

2. Екологічна стабільність: Раціональне управління землями допомагає зберігати природні ресурси, зменшувати ерозію, забруднення та інші екологічні проблеми. Земельне управління сприяє охороні екосистем, збереженню біорізноманіття та боротьбі з кліматичними змінами.

3. Соціальна справедливість: Чітка система земельних відносин гарантує справедливий доступ до земельних ресурсів, забезпечує права власності та користування землею. Це допомагає знизити соціальну нерівність і забезпечити більш рівномірний розвиток територій.

4. Правова стабільність: Якісне управління земельними ресурсами створює сприятливе правове середовище для інвесторів та громадян, що зменшує правові конфлікти і спори. Це забезпечує правову визначеність щодо прав на землю та їх використання.

5. Сталий розвиток: Управління земельними ресурсами є основою для планування сталого розвитку територій. Це дозволяє ефективно розподіляти землі для сільськогосподарського, промислового, житлового та іншого використання, зберігаючи при цьому екологічну рівновагу.

6. Інвестиційна привабливість: Чітка, прозора система земельного управління підвищує інвестиційну привабливість країни. Інвестори зацікавлені в стабільних, передбачуваних умовах для ведення бізнесу, що також сприяє економічному зростанню.

Отже, ефективне та прозоре управління земельними відносинами не лише сприяє економічному, екологічному і соціальному розвитку України, але й забезпечує стабільність та справедливість у суспільстві.

РОЗДІЛ 2

ПРАВОВА СКЛАДОВА ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

2.1. Історичний аналіз законодавчої бази управління земельними ресурсами України

Нормативно-правова база охоплює норми, які регулюють множину аспектів земельних відносин, включаючи зміну права власності, цільове призначення, управління та використання земельних ресурсів. Ефективне використання земельного фонду є важливим індикатором розвитку суспільства, після чого земля набуває значної ролі у процесах задоволення потреб людей. Таким чином, публічне адміністрування та управління в галузі земельних відносин покликане регулюватися на рівні законодавства. Законодавчі акти встановлюють процедури, правила та відповідальність, пов'язані з управлінням земельними запасами, і мають вирішальне значення для забезпечення стабільності, правової визначеності та прозорості в цій галузі.

«Значення законодавчого регулювання публічного управління земельними відносинами» [23] полягає в таких аспектах:

1. Створення правової основи. Закони встановлюють правову основу для ефективного керування земельними ресурсами. Вони чітко окреслюють права і обов'язки власників, користувачів та інших залучених осіб, що сприяє стабільності правового середовища та дозволяє вирішувати суперечки.

2. Відкритість і доступність. Норми законодавства зобов'язують органи влади та управлінські структури забезпечувати доступність інформації та публічність у процесах управління земельними ресурсами. Це підвищує рівень прозорості та зменшує ризики корупційних проявів.

3. Забезпечення правового порядку. Закони визначають правила для врегулювання суперечок, конфліктів та протиправних дій у сфері земельних відносин.

4. Охорона прав і інтересів громадян. Норми законодавства гарантують захист прав та інтересів громадян у земельних питаннях, включаючи право на власність, користування земельними ділянками та інші права.

5. Створення стабільної практики. Закони встановлюють чіткі процедури та методи управління земельними ресурсами, що сприяє розвитку стійкої та ефективної системи.

6. «Міжнародна вимір. Законодавство може відповідати міжнародним стандартам та зобов'язанням, що є важливими для розвитку міжнародного співробітництва та залучення інвестицій» [36].

Законодавче підґрунтя публічного управління земельними питаннями є фундаментом для забезпечення справедливості, ефективності та стабільності в управлінні цим важливим ресурсом. Детальніше з переліком законодавчих актів, що регулюють публічне управління земельними відносинами в Україні, можна ознайомитися в таблиці 2.1.

Таблиця 2. 1

Нормативно-правова основа публічного управління у сфері земельних відносин в Україні

Документ	Характеристика
Конституція України	У цьому документі закріплено, що Земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси в межах території України, у континентального шельфу та економічної зони є об'єктами власності Українського народу. Земля є основним національним багатством та перебуває під особливою охороною держави (ст. 14).
Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III	Цей закон є ключовим у регулюванні відносин у сфері земельних ресурсів в Україні. Він містить важливі положення та норми, визначаючи правовий статус землі, умови її використання, права та обов'язки суб'єктів господарювання, а також механізми державного контролю та регулювання в цій сфері.
Закон України «Про землеустрій?» від 22 травня 2003 р. № 55-IV	Закон визначає порядок та процедури земельного оформлення, реєстрації та кадастру, а також встановлює правила та вимоги щодо використання та обміну земельними ділянками.
Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» від 19 червня 2003 р. № 963-IV	Закон визначає механізми та процедури державного контролю за використанням та охороною земель, спрямовані на забезпечення належного та сталого використання земельних ресурсів.
Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07 липня 2011 р. № 3613-VI	Закон встановлює систему організації та функціонування земельного кадастру з метою точного, актуального та достовірного зберігання та надання інформації про земельні ділянки та земельні відносини. Спрямований на забезпечення належного управління та контролю над інформацією в цій сфері.
Закон України «Про оцінку земель?» від 11 грудня 2003 р. № 1375-IV	Визначає об'єктивні інформаційні основи для прийняття рішень в сфері земельних відносин, регулюючи процес оцінки земельних ділянок. Важливий інструмент для визначення ринкової вартості землі та прийняття рішень у сфері земельних відносин.

Указ Президента України «Про Міністерство аграрної політики та продовольства України» від 23 квітня 2011 р. № 500/2011	Виданий для регулювання організаційних питань та діяльності Міністерства аграрної політики та продовольства України. Встановлює структуру, завдання та функції цього міністерства в контексті аграрної політики та продовольства в Україні.
Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку визнання статусу саморегульованої організації у сфері землеустрою» від 05 червня 2013 р. №3981	Прийнята для визначення процедури та критеріїв визнання організацій у ⁷ сфері землеустрою як саморегульованих організацій. Саморегульованні організації визначають стандарти та вимоги для своїх членів.
Постанова Кабінету Міністрів України, якою затверджено Положення про Державну ⁷ службу України з питань геодезії, картографії та кадастру ⁷ від 14 січня 2015 р. № 15	Це Положення визначає організаційну ⁷ структуру ⁷ та завдання Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру ⁷ у сфері геодезії, картографії та кадастру.
Розпорядження Кабінету ⁷ Міністрів України від 20 січня 2016 р. № 112-р «Про надання дозволу на розроблення проекту ⁷ землеустрою щодо відведення земельних ДІЛЯНОК»	Видано для надання дозволу ⁷ на розроблення проектів землеустрою, пов'язаних з відведенням земельних ділянок. Проекти такого роду розробляються для вирішення питань використання, розміщення, розподілу ⁷ чи обміну ⁷ земельними ділянками.
Указ Президента «Про деякі заходи щодо прискорення реформ у сфері земельних відносин» №449/2020 від 05.11.2020 р.	Спрямований на прискорення та поліпшення реформ у сфері земельних відносин в Україні, включаючи впровадження ринку ⁷ землі та забезпечення доступу громадян до земельних ресурсів.
Постанова Кабінету Міністрів України від 16.11.2020 № 1113 «Деякі заходи щодо прискорення реформ у сфері земельних відносин»	Має на меті прискорити реформу земельних відносин в Україні та забезпечити більшу ⁷ доступність та ефективність використання земельних ресурсів. Передбачає тимчасовий мораторій на продаж землі іноземцям.
Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних ВІДНОСИН в умовах воєнного стану» від 12.05.2022 р.	Згідно з цим законом, в умовах воєнного стану в Україні передбачено оперативне надання земельних ділянок державної та комунальної власності в оренду для розміщення виробничих потужностей підприємств, які бу ⁷ ли переміщені із зони бойових дій. Це здійснюється без проведення земельних торгів та з обмеженнями умов оренди. Також передбачено надання земельних ділянок для розміщення об'єктів тимчасового перебування внутрішньо переміщених осіб, а також дія забезпечення стійкого функціонування мереж електропостачання, газорозподільних, водопровідних, теплопровідних, каналізаційних та електронних комунікаційних мереж, а також об'єктів магістральних газопроводів. Метою цього закону є забезпечення ефективного та оперативного використання земельних ресурсів в умовах воєнного стану ⁷ для вирішення нагальних завдань, пов'язаних із переміщенням підприємств та осіб, а також забезпечення необхідних інфраструктурних умов для функціонування життєво важливих мереж і комунікацій.
А також накази центральних органів виконавчої влади, рішення органів місцевого самоврядування та місцевих органів виконавчої влади, інші нормативно-правові акти.	

Джерело: сформовано за даними [8; 11; 26]

Публічне управління земельними відносинами у своїх функціях покладається на ключові інституційні органи країни:

1. «Верховна Рада України. Цей орган приймає закони та нормативні акти,

що регулюють земельні відносини та визначають політику в даній галузі. Верховна Рада є найвищим законодавчим органом у країні» [1].

2. «Верховна Рада Автономної Республіки Крим. Вона відповідає за законодавство та рішення, пов'язані із земельними відносинами в межах території Автономної Республіки Крим. Сьогодні територія Криму є окупованою» [4].

3. Кабінет Міністрів України є органом, який розробляє загальну стратегію та політику щодо управління землеустроєм та земельними ресурсами, а також видає постанови і розпорядження, що визначають конкретні кроки та заходи в цій галузі.

4. «Рада міністрів Автономної Республіки Крим. Схожа до Кабінету Міністрів України, вона визначає стратегію та політику землеустрою на території Криму» [30]. Сьогодні територія Криму є окупованою.

5. Місцеві органи самоврядування. Місцеві ради та виконавчі комітети займаються регулюванням земельних питань на регіональному рівні, приймають рішення щодо використання земельних ділянок, встановлення податкових ставок та зборів, а також вирішують інші питання в цій сфері.

6. Міністерство аграрної політики та продовольства України. Це відомство відповідає за формування політики та стандартів у галузі землеустрою, реалізацію земельної реформи, оцінку та контроль за земельним ринком, а також за управління мисливським й лісовим господарством.

7. «Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру: Ця служба забезпечує ведення Державного земельного кадастру, геодезичні та картографічні роботи, оцінку земель та інші завдання, пов'язані із землеустроєм та земельними ресурсами» [3]. Спільними зусиллями ці органи формують та координують політику в сфері землеустрою та земельних відносин в Україні, підтримують реалізацію земельної реформи та охорону земельних ресурсів.

Розглянемо історичний розвиток нормативної бази, що регулює управління земельними ресурсами в Україні. Першим правовим актом, який встановлював правила земельних відносин в Україні, стала «Постанова Верховної Ради України «Про земельну реформу» від 18 грудня 1990 року» [20]. Цей документ оголосив

всі земельні ресурси об'єктом реформи та започаткував процес їх інвентаризації, який триває й до сьогодні.

Наступним етапом у хронології став прийом Постанови Верховної Ради України від 13 березня 1992 року «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі» [27]. В цьому документі йшлося про те, що «всі органи влади, починаючи від Кабінету Міністрів України та завершуючи міськими та обласними радами, зобов'язані розробити і затвердити відповідні державні, республіканські, обласні (міські) програми земельної реформи на період 1992-1995 років» [4].

Наступним етапом у розвитку земельного законодавства та регулювання процесу приватизації землі стало введення Указу Президента України № 666/94 від 10 листопада 1994 року «Про невідповідні заходи щодо прискорення земельної реформи в аграрному секторі» [27]. Основними положеннями цього указу були: «виведення громадян із колективних сільськогосподарських підприємств, кооперативів та акціонерних товариств, включаючи ті, що були утворені на базі державних сільськогосподарських підприємств; розподіл земель, що знаходяться в колективній власності; методологія оцінки вартості земельних ділянок; запровадження системи державного контролю за використанням та охороною земель; створення єдиної державної служби земельного впорядкування та формування Земельного банку» [27].

Наступним етапом став «Указ Президента України від 8 серпня 1995 року «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям», який визначав процедуру розподілу земель на частки (паї) та видачу членам цих підприємств сертифікатів єдиного зразка. Ці сертифікати гарантували право на земельну частку, що знаходиться в колективній власності» [26].

Остаточне формування комунальної власності було завершено після набрання чинності «Законом України від 12 червня 1997 року Про місцеве самоврядування в Україні» [28]. Згідно з цим законом, майно, яке до прийняття зазначеного закону передавалося державі, «ставало комунальною власністю адміністративно-територіальних одиниць, а також набувалося ними на інших

правових підставах» [28], визначених Конституцією для комунальної власності територіальних громад, міст с селищ. Закон також закріплює повноваження органів місцевого самоврядування у галузі земельних взаємовідносин та охорони довкілля.

Однак заходи земельної реформи не мали достатнього фінансового забезпечення. Для забезпечення ефективного використання значного потенціалу земельних ресурсів України у 2001 році було розроблено та затверджено Указом Президента України від 30 травня 2001 року «Основні напрями земельної реформи в Україні на 2001-2005 роки» [13].

Земельний Кодекс був ухвалений 25 жовтня 2001 року був, він створив правову та організаційну основу для розвитку різних форм господарської діяльності на ринкових засадах. Однією з основних новел цього документа стало: «закріплення права власності на землю для юридичних та фізичних осіб» [11]; визнання трьох форм власності на землю - державної, приватної та комунальної; «визначення максимальних площ земельних ділянок, які можуть безкоштовно отримати громадяни України у приватну власність» [8]; чітке формулювання призначення та понять державного земельного кадастру; запровадження обов'язкової юридичної реєстрації земельних ділянок.

22 травня 2003 року був ухвалений Закон України «Про землеустрій», що прописував «основи діяльності у сфері землеустрою і регулював відносин, що виникають між суб'єктами землекористування (органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами) і стосуються питань забезпечення сталого розвитку землекористування» [21].

«9 червня 2003 року в Україні був прийнятий Закон «Про оцінку земель», який встановлює юридичні принципи та нормативи для здійснення оцінки земельних ділянок і регулювання професійної діяльності в цій сфері» [25]. Цей акт має на меті упорядкувати правові взаємини, що виникають у процесі оцінки земель, надавати необхідну інформаційну підтримку, забезпечувати захист інтересів держави та інших суб'єктів у питаннях земельної оцінки, а також сприяти ефективному оподаткуванню та розвитку ринку землі.

2005 року спостерігалось деяке зменшення активності в законодавчій діяльності. Водночас цього року був ухвалений Закон України від 20 січня 2005 року «Про захист конституційних прав громадян на землю» [19], який визначав основні положення щодо обмеження вартості робіт з підготовки необхідної землевпорядної документації, встановлюючи максимальні тарифи для таких послуг. Також у тому ж році Верховна Рада ухвалила «Постанову, що містила Рекомендації парламенту щодо сучасного стану та перспектив розвитку земельних відносин в Україні, датовану 22 вересня 2005 року» [28].

Прийняття Закону України «Про відчуження земельних ділянок та інших об'єктів нерухомості, що знаходяться в приватній власності, для задоволення суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності» 17 листопада 2009 року стало важливою віхою у регулюванні відповідних правових відносин. Цей закон встановлює порядок визначення викупної вартості та визначає перелік суспільних потреб, що дають право органам виконавчої влади та місцевого самоврядування проводити викуп земельних ділянок і нерухомості, що на них розташовані, з подальшим переходом у власність юридичних або фізичних осіб.

Далі було ухвалено Закон України «Про мораторій на зміну цільового призначення окремих земельних ділянок рекреаційного призначення в містах та інших населених пунктах» [31] від 17 березня 2011 року. Основною метою цього закону є «обмеження практики зміни цільового призначення та забудови окремих земель, призначених для рекреаційних потреб, незалежно від їх власності, в міських і інших населених пунктах (зокрема, зелені зони, парки, спортивні майданчики тощо)» [31]. Це спрямоване на покращення санітарно-гігієнічних умов, розвиток рекреаційних і спортивно-оздоровчих зон, а також на підтримку фізичного та естетичного розвитку дітей і молоді.

3 липня 2013 року була ухвалена Постанова Кабінету Міністрів «Про затвердження Порядку інформаційної взаємодії між кадастрами та інформаційними системами» [18], що регулює процес електронного врядування земель. Цей документ змінює порядок обміну даними між кадастрами та іншими інформаційними базами даних, а також визначає перелік інформації, що може

бути переданою під час такої взаємодії. Додатково, постанова передбачає, що повідомлення між кадастрами та іншими системами можуть здійснюватися в електронному вигляді, однак за запитом учасника обміну вони можуть бути надані і у вигляді паперових носіїв.

У 2015-2016 роках було ухвалено низку законодавчих актів, спрямованих на регулювання земельних відносин. Серед них були такі: «Про внесення змін до деяких законів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності на територіях об'єднаних територіальних громад та врегулювання інших земельних відносин» [32], а також «Про внесення змін до деяких законів України, що розширюють повноваження органів місцевого самоврядування щодо розпорядження земельними ділянками та контролю за їх використанням і охороною» [30]. Крім того, були внесені зміни до Закону України «Про оцінку земель» та прийнято законодавчі ініціативи, що сприяють відродженню фермерства та збереженню українського села.

З 2018 року почався процес «децентралізації земельних ресурсів в Україні. 24 травня 2021 року Президент України підписав Закон №1423-IX, який вносить зміни до Земельного кодексу та інших нормативно-правових актів» [19]. Цей закон спрямований на покращення системи управління земельними відносинами, зокрема через дерегуляцію у сфері землеустрою, а також на боротьбу з корупційними ризиками в управлінні земельними ресурсами. Крім того, документ передбачає передачу земель, що знаходяться за межами населених пунктів, до комунальної власності територіальних громад.

З липня цього року набрав чинності Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» [33], який передбачає поетапне скасування заборони на продаж земель сільськогосподарського призначення, що перебувають у приватній власності. Закон вводить ряд обмежень, серед яких основними є обмеження на набуття таких земель лише певними суб'єктами та обмеження на концентрацію земельної власності, зокрема щодо максимальної площі, яку може мати один власник.

У 2022 році було ухвалено Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» [2]. Цей закон вносить зміни до кількох нормативних актів, зокрема до Земельного кодексу та Закону України «Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності російської федерації та її резидентів» [2], а також до інших законодавчих документів. Закон визначає особливості застосування нормативних актів в умовах воєнного стану в Україні. Головною метою цього законодавчого акту є оперативне надання земельних ділянок, що перебувають у державній та комунальній власності, в оренду для розміщення виробничих потужностей підприємств, які були релоковані з районів активних бойових дій. Це забезпечується шляхом передачі таких земель без проведення аукціонів та з мінімальними вимогами до умов оренди. Закон також передбачає надання землі для будівництва тимчасових споруд для розміщення внутрішньо переміщених осіб, а також для організації стабільної роботи важливих інфраструктурних мереж, таких як водопровідні, теплопостачальні системи, енергопостачання, каналізація, газові, а також для магістральних газопроводів й комунікаційних й електронних мереж.

Таким чином, можна зробити висновок, що Україна має тривалу історію та велику кількість нормативно-правових актів, що регулюють земельні відносини. Однак, часто ці акти носять здебільшого декларативний характер і не завжди виконуються належним чином. Багато з них зазнають змін і доповнень на законодавчому рівні.

2.2. Аналітична оцінка сучасного стану публічного управління земельними відносинами на місцевому рівні

У 2021 році в Україні розпочалась земельна реформа, яка значно подіяла на комплекс публічного управління в галузі земельних відносин місцевого рівня. Сьогодні ринок землі працює з високим рівнем прозорості, відповідаючи принципам ринкової економіки. Тепер важливо детальніше розглянути процес управління земельними відносинами в країні. Кожен громадянин, чи то сільський

житель, чи мешканець міста, має право на доступ до якісних медичних та освітніх послуг, а також на отримання адміністративних, комунальних і соціальних послуг. Водночас, рівень якості цих послуг може змінюватися лише тоді, коли ті, хто їх надає, перебувають на місцях і мають прямий контакт з громадою. Органи місцевого самоврядування, такі як сільські, селищні та міські ради разом з їх виконавчими комітетами, є найближчими представниками влади для громадян. Для ефективного вирішення місцевих проблем ці органи повинні мати необхідні повноваження та ресурси, а також бути готовими до відповідальності за прийняті рішення.

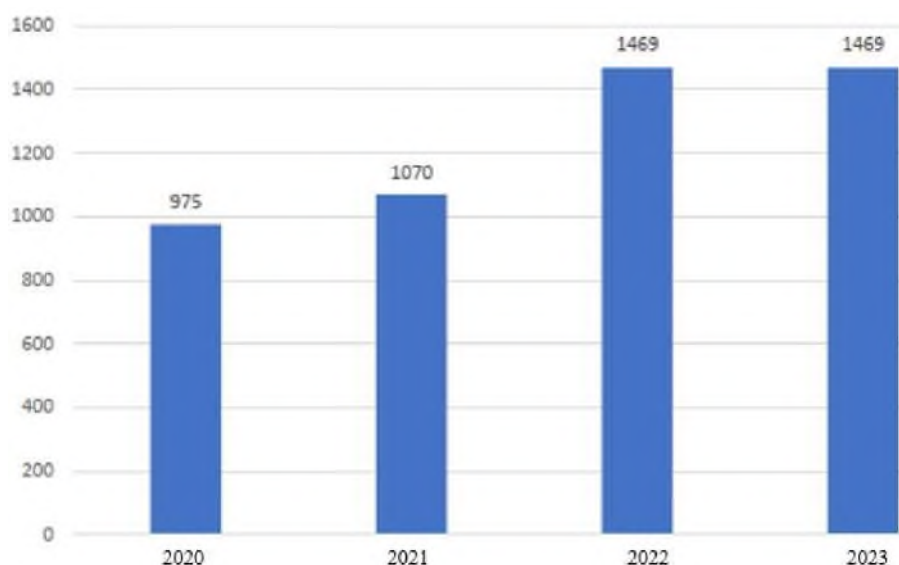


Рис.2.1. Чисельність ОТГ, за даними [11]

В Україні активно реалізується процес децентралізації, який передбачає передачу управлінських функцій та фінансових засобів від центральних органів влади до місцевих структур. Це дозволяє наблизити управлінські рішення до потреб громадян та забезпечити більш оперативну реакцію на виклики на місцях.

В Україні кількість об'єднаних громад наближається до позначки півтора тисячі. Це підтверджується інформацією моніторингу процесів реформування та децентралізації місцевого самоврядування, проведеного Міністерством розвитку громад та територій України (Мінрегіон). Давайте детальніше розглянемо, як змінювалася структура місцевих територіальних громад. На рис. 2.1 представлена інформація про кількість об'єднаних територіальних громад.

Отже, за даними, представленими на рис. 2.1, можна відзначити позитивну

тенденцію до зростання кількості об'єднаних територіальних громад, яка на 2022 рік становить 1469 ОТГ. Це свідчить про те, що питання земельних відносин будуть вирішуватися все більше на локальному рівні. Далі надаємо характеристику кількості громад в межах областей за категоріями (табл. 2.2).

Таблиця 2.2

Чисельність ОТГ по областях України

Область	Міські	Селищні	Сільські	Усього
Вінницька	18	22	23	63
Волинська	11	18	25	54
Дніпропетровська	20	25	41	86
Донецька	43	14	9	66
Житомирська	12	22	32	66
Закарпатська	11	18	35	64
Запорізька	14	17	36	67
Івано-Франківська	15	23	24	62
Київська	24	23	22	69
Кіровоградська	12	16	21	49
Луганська	20	12	5	37
Львівська	39	16	18	73
Миколаївська	9	14	29	52
Одеська	19	25	47	91
Полтавська	16	20	24	60
Рівненська	11	13	40	64
Сумська	15	15	21	51
Тернопільська	18	16	21	55
Харківська	17	26	13	56
Херсонська	9	17	23	49
Хмельницька	13	22	25	60
Черкаська	16	10	40	66
Чернівецька	11	7	34	52
Чернігівська	16	24	17	57
Загалом	409	435	625	1469

Джерело: сформовано за даними [15; 26]

Таким чином, за даними, наведеними в табл. 2.2, найбільшу кількість об'єднаних територіальних громад можна спостерігати в Одеській області, а найменшу - в Луганській. Якщо провести аналіз цього показника по регіонах України, ми отримаємо наступний рейтинг, який представлений у табл. 2.3.

Таблиця 2.3

Рейтинг областей за процесом формування спроможних громад

Область	Загальний рейтинг	Рейтинг областей щодо формування спроможних громад
---------	-------------------	--

		Кількість населення ОП. МОЗ (тис. осіб)	Площа ОП. МОЗ	К-сть х П, що не об'єдналися	Районів, не охоплених об'єднанням, присланим	К-сть ОП. з чисельністю менше 5 тис. осіб	ОП з адмін. центрами у МОЗ	Покриття перспект. планами
Житомирська	1	5	3	4	1	10	3	4
Хмельницька	2	8	5	5	2	6	4	1
Дніпропетровська	3	2	2	3	1	14	9	1
Чернігівська	4	4	4	4	1	13	1	6
Запорізька	5	3	1	1	1	19	7	1
Львівська	20	19	20	20	11	7	11	12
Київська	21	21	22	21	14	5	4	15
Вінницька	22	23	23	22	12	12	4	13
Кіровоградська	23	18	21	23	16	22	11	3
Закарпатська	24	24	24	24	15	1	11	17

Джерело: сформовано за даними [15; 26] ; МОЗ - міста обласного значення.

У табл. 2.3 представлено п'ять областей, які займають перші позиції в рейтингу, а також п'ять останніх. Лідерство утримує Житомирська область, тоді як Закарпатська область займає останнє місце. Дані актуальні станом на 01.01.2023 року. Тепер звернемо увагу на основні показники стану земельного ринку в Україні на місцевому рівні, які наведені в табл. 2.4.

Ринок купівлі-продажу сільськогосподарських земель виявив свою стійкість, зацікавивши численних учасників та демонструючи позитивні перспективи для подальшого розвитку. Після перерви в лютому 2022 року, коли була зупинена робота Державного земельного кадастру, а також його відновлення у травні того ж року, темпи та обсяги угод поступово відновлюються і наближаються до довоєнного рівня. Станом на січень 2023 року в Україні налічується 1470 територіальних громад, з яких 410 - міських, 433 - селищних, і 627 - сільських.

Таблиця 2.4
Основні показники місцевого ринку землі

Назва	Показник
1. Зареєстровано всього земель в державному земельному кадастрі	43,6 мпн. га
2. Зареєстровано земель с/г призначення в державному земельному кадастрі	32.7 мпн. га
3. Середня нормативна грошова оцінка ріллі	27 520 грн/га
4. Середньозважений розмір орендної плати за ділянки с/г призначення комунальної власності	10 630 грн/га
5. Середньозважена ціна купівлі- продажу ділянки на місцевому рівні	30 320 грн/га
6. Прокредитовано під заставу земель на місцевому рівні	3 526 га
7. Середня кількість угод купівлі-продажу на день в травні 2023 р.	224
8. Середній розмір земельної ділянки угоди купівлі-продажу	2,23 га
9. Кількість укладених угод купівлі продажу, всього	145 091
10. Площа зареєстрованих угод купівлі продажу, всього	324 354 га

Джерело: сформовано за даними [15; 26]

Не менш важливо проаналізувати за рисунком 2.2 чисельність земельних ділянок, що належать цим територіальним громадам та перебувають у приватній власності.

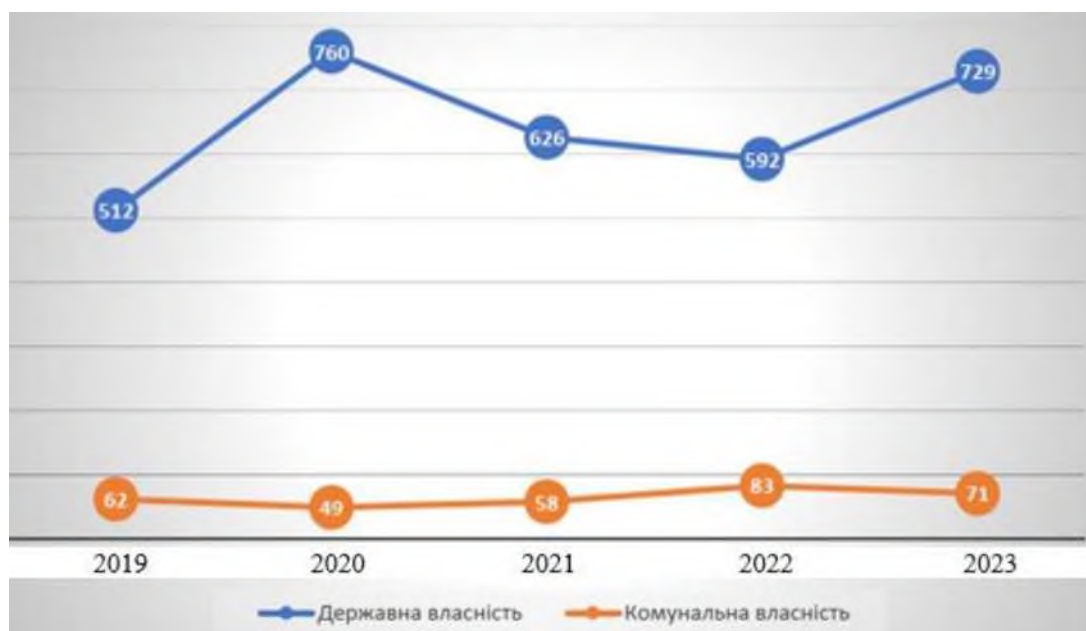


Рис. 2.2. Чисельність земельних ділянок державної та комунальної форм власності, наданих в оренду через аукціони в Україні, 2019-2023 рр. [3]

При аналізі даних, представлених на рис. 2.2, можна зазначити, що кількість аукціонів з державними землями значно перевищує кількість аукціонів з комунальними землями, зокрема в 10 разів, а площа державних земель у 630 разів більша. Це зумовлено тим, що більшість земель державної власності займають сільськогосподарські ділянки, які складають 99% від загальної кількості, тоді як в комунальній власності більшість земель є несільськогосподарськими, що, як правило, мають менші розміри. Чисельність державних ділянок земель також більше ніж у 10 разів перевищує кількість ділянок комунальної власності.

У таблиці 2.5 наведено порівняння середніх орендних ставок за 1 гектар державних сільськогосподарських земель, які були передані через аукціони у 2020 році, з урахуванням різних термінів оренди. Згідно з даними, 93,7% договорів оренди мали строк до 10 років, при цьому середній розмір орендної плати становив 3765 гривень за гектар, а частка такої площі досягала 97,9%. Договори з терміном від 10 до 20 років складали 3,2% від усіх угод, при цьому орендна плата в середньому була 4181 гривня за гектар, а площа таких земель становила 1,4%. Найнижча орендна плата була зафіксована для угод на 49 років, де середній розмір плати складав 1237 гривень за гектар, а частка таких угод і відповідної площі була мінімальною — 0,8% та 0,2% відповідно.

Таблиця 2.5

Середнє значення орендної плати за 1 га державних с/г земель, наданих в оренду через аукціони, 2023 р.

Термін оренди	Частка договорів, %	Частка площ, %	Середній розмір орендної плати за 1 га, грн	Максимальний розмір орендної плати за 1 га, грн	Мінімальний розмір орендної плати за 1 га, грн
0-10	93,7	97,9	2765	20941	258
11-20	3,2	1,4	4081	31120	619
21-30	2,3	0,5	4881	46799	583
31-49	0,8	0,2	1137	4917	652

Джерело: сформовано за даними [15; 26]

На фінальному етапі за рисунком 2.3 здійснимо аналіз розподілу земельних ділянок, зареєстрованих у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно з початку 2019 року по червень 2023 року, враховуючи типи прав власності.

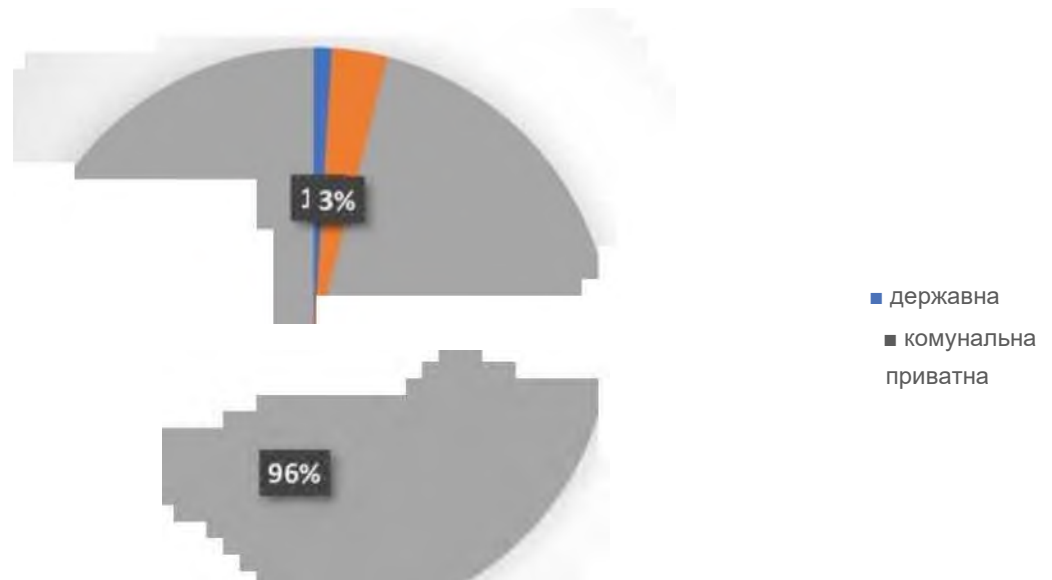


Рис.2.3. Розподіл зареєстрованих у ДРПВ земельних ділянок, за формою власності, впродовж 2019 - 2023 рр. Джерело: побудовано за даними [15; 26]

Як видно, 96% від загальної кількості земель складають ділянки, зареєстровані як приватна власність, 1% - державна власність, а 3% - комунальна власність (включаючи власність територіальних громад, яка складає лише 0,3% від загальної площі комунальних земель). Крім зазначених трьох форм власності, на графіку також відображена колективна власність, а також власність міжнародних організацій, іноземних держав та юридичних осіб інших країн, що складає близько 0,02%.

Таким чином, державна стратегія України в сфері місцевого самоврядування орієнтована на врахування потреб громадян й інтересів місцевих громад та передбачає активну децентралізацію управлінських функцій. Це включає передачу значної частини повноважень, фінансових ресурсів і відповідальності від центральних органів влади до органів місцевого самоврядування. Принципи цієї стратегії базуються на положеннях Європейської хартії місцевого самоврядування, а також провідних міжнародних стандартах у

цій галузі.

Перспективи розвитку земельних відносин в Україні включають:

- продаж землі іноземним громадянам: обговорюється можливість дозволу іноземним громадянам придбавати земельні ділянки в Україні.
- оцифрування земельних ділянок: продовження процесу оцифрування земель, оновлення кадастру та автоматизація процесів управління.
- підвищення стандартів землекористування: впровадження сучасних технологій та методів управління земельними ресурсами.
- удосконалення механізмів захисту прав власників землі: посилення правового захисту та забезпечення прозорості у сфері земельних відносин.

Ці напрямки спрямовані на підвищення ефективності використання земельних ресурсів та забезпечення сталого розвитку аграрного сектору України.

РОЗДІЛ 3

УДОСКОНАЛЕННЯ ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН НА МІСЦЕВОМУ РІВНІ

3.1. Міжнародний досвід у галузі земельних відносин на місцевих ринках

Земельний ринок в інших країнах існує вже тривалий час. Попри унікальність кожної національної системи, порівняння практик земельної реформи є цінним інструментом для виявлення загальних закономірностей. Сільськогосподарські території в європейських країнах є найбільш інтенсивно освоєними та обробленими на планеті, їх загальна площа перевищує 150 млн гектарів, з яких більше 136 млн гектарів використовуються для ріллі. Типи власності, способи обробки земель і методи управління ними значно різняться. В Європейському Союзі земельне законодавство регулюється на рівні кожної окремої держави.

Сполучені Штати Америки мають потужну економіку, де сільське господарство займає одну з провідних позицій. У США розроблено особливу модель земельного ринку для сільськогосподарських територій, яка ефективно поєднує державний нагляд і ринкові умови ведення господарства. Основними виробниками сільськогосподарської продукції є фермерські господарства, яких на 2023 рік налічувалося понад 2,2 мільйони. Більше 90% із них - це сімейні ферми. Загальна площа земель, що належать або використовуються цими фермами, досягає 378 мільйонів гектарів. Середній розмір фермерського господарства в США у 2023 році становив 190 гектарів, з яких 57%, або 102 гектар, відведено під сільськогосподарське виробництво.

Оглядаючи земельний фонд Сполучених Штатів, варто відзначити, що близько 60% сільськогосподарських територій знаходяться в приватній власності, а решта 40% належать державі. З цієї частини більшість земель (85%) є федеральною власністю, тоді як 16% знаходяться під контролем урядів окремих

штатів.

В Норвегії державний вплив на місцевий ринок землі має свою унікальну специфіку. Тут уряд активно контролює і регулює земельний ринок з метою збереження сільськогосподарських угідь та забезпечення їх ефективного використання. Міністерство сільського господарства відповідає за надання дозволів на проведення земельних операцій. Однією з головних підстав для відмови у наданні ліцензії є намір використати землю для спекуляцій або ж концентрація в руках одного власника значних земельних масивів. В Норвегії право на придбання сільськогосподарських земель надається лише тим особам, які мають підтверджену професійну кваліфікацію у галузі агрономії та готові постійно проживати та вести господарську діяльність на цих землях. Ця країна вирізняється серед інших західноєвропейських держав своєю суворою політикою контролю над земельними ресурсами. Вона здійснює жорстке регулювання через обмежену площу придатних для обробки земель - лише 4% усіх територій підходять для сільськогосподарського використання [39].

В Естонії іноземці можуть безперешкодно купувати земельні ділянки, оскільки немає жодних обмежень для них у цьому процесі. Потенційні покупці мають пріоритетне право на придбання землі, на якій вже знаходиться їхня власність. Громадяни ЄС, а також Норвегії, Ісландії та Ліхтенштейну мають право купити земельну ділянку площею до 25,7 акра за умови отримання погодження від місцевого губернатора. Також існує можливість придбання землі через іноземні компанії, проте для покупки великої лісової площі така компанія повинна бути зареєстрована в Естонському комерційному реєстрі та займатися сільським господарством впродовж не менше трьох років.

У Польщі регулювання земельних відносин у сільському господарстві орієнтоване на підтримку розвитку сімейних ферм, що закріплено в статті 23 Конституції країни. Ця стаття визначає, що основою аграрної структури є саме сімейне господарство. Після вступу Польщі до Європейського Союзу був введений мораторій на продаж сільськогосподарських земель іноземцям, що тривав до 12 років. По закінченню цього періоду були внесені зміни до Закону

«Про формування системи сільського господарства». На сьогодні польське законодавство не забороняє іноземцям придбати сільськогосподарські землі, але існуючі правила і вимоги для таких покупців значно ускладнюють цей процес.

В Угорщині придбати сільськогосподарську землю можуть як фізичні особи, так і держава, релігійні організації, фінансові установи. Щоб здійснити покупку, особа повинна мати досвід роботи в аграрному секторі не менше трьох років. Окрім того, покупець не має права змінювати цільове призначення земельної ділянки або передавати її в оренду. Якщо покупець не має відповідного досвіду, фізичним особам дозволяється придбати землю, але в межах площі не більше 1 гектара. Існують також обмеження на площу земель, якими можуть володіти фізичні особи - не більше 300 гектарів. Юридичні особи можуть отримувати земельні ділянки лише на умовах оренди, причому площа орендованої землі не може перевищувати 485 гектарів [16].

Таблиця 3.1

Порівняльна характеристика землекористування в країнах Європи та Україні

Країна	Частка с/г у ВВП	С/г, %	Землі на місцевому рівні, %	Землі в приватній власності, %
Болгарія	6,7	27,5	60,4	98
Естонія	4,3	30,4	22,3	56
Франція	2,0	27	50,4	80
Латвія	4,1	32,2	29,9	99
Польща	4,2	39,0	48,6	75
Угорщина	4,1	31,4	59,0	86
Україна	10,2	31,0	71,3	51,6

Джерело: сформовано за даними [15; 26]

Один із шляхів розширення використання земель в країнах Європейського Союзу - це оренда земельних ділянок. Так, в Угорщині та Естонії оренда охоплює близько 60% аграрних земель, в той час як у Болгарії цей показник досягає 90%. Загалом, в Європі орендовані землі складають 54% від загальної площі сільськогосподарських угідь. Орендна плата за землю варіюється залежно від

якості ґрунтів та їх призначення. Також є можливість за допомогою таблиці 3.2 порівняти ставки оренди на місцевому рівні в Україні та інших країнах, що відображено в таблиці.

Таблиця 3.2

Орендні умови в іноземних країнах та Україні

Країна	Термін дії договору оренди	Вартість оренди, евро/га
Бельгія	мінімум - 9 років, максимум - 27 років	310
Італія	мінімум - 6 років, максимум - 15 років	328
Латвія	максимум - 49 років	57
Угорщина	максимум - 20 років	160
Великобританія	не регулюється	480
Україна	мінімум - 7, максимум - 50 років	105

Джерело: сформовано за даними [35]

Зазвичай, для придбання сільськогосподарських земель у США та країнах Європи покупець повинен мати відповідну професійну підготовку, необхідні виробничі ресурси та достатній капітал. Ці вимоги варто враховувати також в контексті України.

Таким чином, при впровадженні та розвитку ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні важливо орієнтуватися на міжнародний досвід регулювання земельних відносин. Успішні моделі регулювання земельних ринків, що функціонують у різних країнах, вже містять рішення на багато питань, які наразі лише починають ставати актуальними для України.

3.2. Перспективи вдосконалення публічного управління земельних відносин на місцевому рівні

Останніми роками в українському законодавстві щодо земельних ресурсів

відбулося чимало змін. Попри війну, процес реформування земельних відносин та управління триває. Залишаються невирішеними питання публічного управління на місцевому рівні, зокрема щодо ефективності використання земельних ресурсів, боротьби з корупцією, а також адаптації чинного законодавства до стандартів Європейського Союзу.

Основними напрямками розвитку цієї проблематики є:

- проведення земельної оцінки, яка регулюється відповідними законодавчими нормами;
- зміна підходів до безкоштовної приватизації земель, що стало предметом реформування, з ретельним аналізом її негативних наслідків;
- питання об'єднання земель сільськогосподарського призначення було врегульовано на законодавчому рівні. Зокрема, скасовано обмеження на продаж земель державної та комунальної власності, а також створено прозорий механізм їх реалізації через електронні земельні аукціони на платформі Прозоро, що дозволить забезпечити відкриті та ефективні торги.
- триває постійне удосконалення законодавчих норм, що регулюють використання земель, що перебувають у постійному користуванні державними підприємствами. Це включає розробку ефективних механізмів управління та раціонального використання таких земельних ділянок [3, 5, 34].

Однією з ключових перспектив розвитку є запуск другого етапу Земельної реформи у 2024 році, коли юридичні особи зможуть здійснювати купівлю землі. Очікується, що земельні ресурси стануть важливим активом для сільськогосподарських підприємств, сприяючи залученню додаткових кредитів та інвестицій. Наразі лише близько 6% кредитів забезпечено земельними ділянками, проте після відкриття ринку для юридичних осіб та повної реалізації Фонду часткового гарантування кредитів у аграрному секторі, очікується значне збільшення обсягів кредитування під заставу земель. Це може стати потужним чинником для прискореного розвитку сільського господарства та аграрного сектору.

Експерти прогнозують, що завдяки реформам у сфері земельного

власництва ціни на землю зростуть. Порівняння з європейськими ринками дозволяє припустити значне подорожчання землі. Очікується, що за наступні два роки ціна на землю може зрости в 3-3,5 рази, а через 8-9 років - на 200%, наближаючись до рівня європейських країн. Це може призвести до вартості землі від 5 до 8 тисяч євро за гектар, а в деяких випадках навіть до 12 тисяч євро, як у Польщі. Наразі ж вартість землі в Україні становить близько 2-3 тисяч доларів за гектар.

Ринок землі в Україні запрацював три роки тому, 1 липня 2021 року, і, таким чином, більшу частину свого існування він функціонував під час повномасштабної війни. На початковому етапі право на придбання землі було надано тільки фізичним особам, громадянам України, а максимальний розмір землеволодіння для одного громадянина становив 100 гектарів. Повний потенціал ринку землі стане доступним після завершення другого етапу, який розпочався 1 січня 2024 року. З цього моменту юридичні особи також матимуть можливість придбати землі сільськогосподарського призначення, а максимальний обсяг землі, якою може володіти одна особа, буде збільшено до 10 тисяч гектарів.

Повне впровадження ринку землі має величезний потенціал не тільки для стабілізації та розвитку економіки України в умовах війни, а й для зміцнення місцевих громад. За прогнозами фахівців, завдяки оптимізації управління земельними ресурсами та ефективному застосуванню ринкових інструментів на рівні громад, можна очікувати додаткові доходи, що не будуть меншими за 10 мільйонів гривень щорічно. Це, у свою чергу, може призвести до значного зростання фінансових надходжень для країни, досягнувши приблизно 10 мільярдів гривень на рік [10].

Уряд продовжує контролювати процес децентралізації, а з 2023 року відповідальність за його реалізацію, а також за управління місцевими громадами, було покладено на новостворене Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури. Нещодавно були внесені зміни до законодавства, що визначає повноваження Міністерство розвитку громад та територій України (відомого як

Мінрегіону [41]), що дозволило розширити сферу його діяльності. Тепер це міністерство відповідає за такі напрямки, як:

- Підтримка розвитку місцевого самоврядування.
- Розробка та реалізація державної регіональної політики.
- Модернізація адміністративно-територіального устрою.
- Покращення організації територіальної влади.

Ці зміни є важливим етапом у вдосконаленні управлінських процесів на регіональному та місцевому рівнях, що сприятиме більш ефективному розвитку та посиленню децентралізації. Згідно з планами уряду на наступний рік, передбачається покращення системи публічного управління земельними відносинами. Основними напрямками цієї роботи стануть: оновлення регулювання земельного фонду на звільнених територіях, удосконалення законодавства у сфері земельних відносин та підвищення кваліфікації місцевих управлінців у сфері управління земельними ресурсами [2] .

Для покращення управління земельними відносинами на місцевому рівні органи влади повинні забезпечити належне виконання своїх функцій. Для цього було запропоновано ряд заходів, орієнтованих на вдосконалення системи земельного управління, зокрема:

1. Формування ефективного та екологічно збалансованого землекористування - розробка і втілення планів та програм, які забезпечать раціональне використання земельних ресурсів з акцентом на підвищення їх продуктивності і сталості екосистем.

2. Оптимізація процесу землеустрою - забезпечення умов для ефективного розподілу та використання земельних ресурсів з урахуванням інтересів місцевих громад та економічних реалій.

3. Розробка та впровадження дієвих економічних інструментів управління - створення та використання механізмів, які заохочують раціональне використання земель з урахуванням економічних факторів і потенціалу для інвестицій.

4. Державний нагляд за виконанням земельного законодавства -

організація системи спостереження та контролю за використанням земель з метою виявлення порушень та вжиття відповідних заходів для їх виправлення.

Успішне виконання цих завдань допоможе сформувати надійну та результативну систему управління земельними ресурсами, орієнтуючись на сталий розвиток та дотримання законодавчих вимог.

Таким чином, можна припустити, що доступ юридичних осіб до ринку землі стане важливим фактором для розвитку аграрної галузі та загального економічного зростання, що, в свою чергу, сприятиме збільшенню валового внутрішнього продукту, податкових надходжень та потенціалу експорту України.

ВИСНОВКИ

Отже, було проведено дослідження щодо вдосконалення публічного управління земельними відносинами на місцевому рівні. У процесі аналізу було розглянуто наступні аспекти:

Вивчення наукових підходів і тлумачення поняття публічного управління у галузі земельних відносин на місцевому рівні. Аналіз наукових джерел показує, що земля може бути оцінена з різних точок зору: як ресурс, що не використовується у виробничому процесі, або як фактор виробництва, що вже активно експлуатується. Згідно з українським законодавством, зокрема нормами Закону № 858-IV «Про землеустрій» від 22 травня 2003 року, система землеустрою охоплює такі елементи: законодавчо визначену діяльність у цій сфері; органи, відповідальні за державне регулювання в галузі землеустрою; реалізацію землеустрою на різних рівнях: місцевому, регіональному, національному та господарському; організацію та управління процесами землеустрою; контроль за виконанням землеустрою з боку держави та органів місцевого самоврядування; забезпечення фінансової, кадрової та наукової, підтримки; а також визначення суб'єктів і об'єктів землеустрою.

5. Були розглянуті різні стратегії управління земельними відносинами, серед яких основними є такі напрямки: зміцнення спроможності місцевих громад ефективно планувати та керувати земельними ресурсами; поліпшення умов іпотечного кредитування та забезпечення доступу до фінансування для малих землевласників; оптимізація доступу до реєстрів та забезпечення їх достовірності; підвищення точності кадастрових даних та модернізація електронних систем для мінімізації корупційних можливостей. Стратегічний розвиток земельних відносин має підтримувати формування екологічно сталого економічного середовища, в якому екологічні та економічні пріоритети інтегруються у загальносуспільні цінності та стають основою для орієнтирів кожного громадянина, регіону, громади та всієї країни.

6. Вивчено історичний розвиток нормативно-правової бази управління земельними ресурсами в Україні. Першим ключовим правовим документом, що регулював земельні відносини, стала Постанова Верховної Ради України «Про

земельну реформу» від 18 грудня 1990 року. Згодом, етапи розвитку земельного законодавства та процесу приватизації земель визначалися низкою указів Президента України, зокрема Указом № 666/94 від 10 листопада 1994 року «Про заходи щодо прискорення земельної реформи в аграрному секторі», Указом від 8 серпня 1995 року «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям», а також іншими законодавчими ініціативами, які приймалися регулярно.

Вершиною цього процесу стало ухвалення в 2022 році Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану». Загалом, розвиток земельного законодавства в Україні супроводжувався великою кількістю нормативно-правових актів. Багато з них носили декларативний характер і не завжди виконувались у повному обсязі. Чимало таких актів зазнали змін та доповнень протягом часу на рівні законодавства.

7. Вивчено актуальний стан управління земельними відносинами на місцевому рівні в Україні. У 2021 році була реалізована земельна реформа, яка істотно змінила структуру публічного управління в цій галузі на місцевому рівні. Одеська область лідирує за кількістю об'єднаних територіальних громад, тоді як Луганська має їх найменше. Станом на січень 2023 року в Україні налічується 1470 територіальних громад, з яких 410 - міські, 433 - селищні та 627 - сільські. Державна стратегія України в сфері місцевого самоврядування зосереджена на задоволенні потреб населення та реалізації процесу децентралізації. Це передбачає передачу значної частини повноважень, ресурсів та відповідальності від центральних органів до місцевих структур. Ключовими принципами цієї стратегії є положення Європейської хартії місцевого самоврядування та найкращі міжнародні практики в управлінні суспільними відносинами.

8. Проаналізовано досвід інших країн у сфері земельних відносин на місцевому рівні. Сполучені Штати Америки, маючи розвинену економіку, надають особливу увагу сільському господарству, вважаючи його важливим сектором. У Норвегії державне регулювання ринку землі спрямоване на збереження сільськогосподарських земель та створення умов для їх раціонального використання. В Естонії іноземці мають право купувати землю,

але переважне право на придбання мають місцеві жителі, які володіють земельними ділянками на цих територіях. Польща зосереджується на підтримці розвитку сімейних ферм при регулюванні ринку сільськогосподарських земель. В Угорщині право на придбання сільськогосподарських земель належить різним суб'єктам, серед яких фізичні особи, релігійні організації, фінансові установи та держава. Тому, розвиваючи ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні, необхідно враховувати міжнародний досвід у сфері регулювання земельних відносин. Моделі, які ефективно працюють в інших країнах, можуть стати основою для вирішення питань, що тільки починають ставати актуальними для українського ринку.

9. Проаналізовано можливості та підходи до вдосконалення управління земельними відносинами на місцевому рівні в Україні. Для підвищення ефективності використання земельних ресурсів на місцевому рівні необхідно вирішити низку ключових завдань, зокрема: покращення процесів землеустрою; забезпечення сталого та продуктивного землекористування з урахуванням екологічних вимог; створення ефективних економічних механізмів для управління земельними ділянками; а також гарантування належного контролю за виконанням земельного законодавства з боку держави.

Однією з головних перспектив для розвитку є планований запуск другого етапу земельної реформи в 2024 році, що дасть можливість юридичним особам придбати землю. Очікується, що цей крок дозволить сільськогосподарським підприємствам використовувати земельні ресурси як додатковий інструмент для залучення фінансування та інвестицій. Отже, відкриття ринку землі для юридичних осіб може стати важливим фактором для розвитку аграрного сектора та економіки в цілому, стимулюючи зростання ВВП, збільшення податкових надходжень та зміцнення експортних можливостей України.

ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Андріяш, В., Г ромадська, Н., & Малікіна, О. Управління земельними ресурсами: поняття, зміст та особливості. Літопис Волині. 2022. № 27. С. 231236. <https://doi.org/10.32782/2305-9389/2022.27.38>.
2. Аналітичний огляд стану Земельного ринку в Україні. 2023. URL: <https://kse.ua/wp-content/uploads/2023/06/Analitichnii—oglyad-stanu-zemelnogo-rinku-v-Ukrai--ni-6.pdf> (дата звернення: 05.10.2024).
3. Башлик, Д. Комплексна програма дій у сфері управління земельними відносинами та геопросторових даних. 2020 URL: <http://zakarpatska.land.gov.ua/derzhheokadastr-pidpysavkompleksnu-prohramu-dii-u-sferi-upravlinnia-zemelnymyvidnosynamy-ta-heoprostorovykh-danykh/> (дата звернення 11.09.2024 р.).
4. Децентралізація 2023: Мінрегіон, закони, контроль за місцевою владою та фінанси. Agropolit. URL: <https://agropolit.com/spetsproektv/1001-detsentralizatsiya-2023-minregion-zakoni-kontrol-za-mistsevovu-vladovu-ta-finansi> (дата звернення: 05.09.2024).
5. Єрмоленко В. Земельні ресурси в майновому обороті. Право України. 2004. № 6. С. 43-46.
6. Заворотнюк О. Корупційні правопорушення в сфері земельних відносин. Студентські наукові читання - 2021: Матеріали Міжфакультетської студентської науково-практичної конференції «Студентські наукові читання - 2021» за результатами I туру Всеукраїнського конкурсу студентських наукових робіт. Житомир: Поліський національний університет, 2021. 150 с.
7. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12.05.2022 р.
8. Земельна реформа старих країн-членів ЄС - досвід Нідерландів. URL: <https://agropolit.com/spetsproektv/264-zemelna-reforma-starih-kravinchleniv-yes-dosvid-niderlandiv> (дата звернення: 05.09.2024).

9. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III (Із змінами). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 05.09.2024)
10. Земельний ринок України. Аналітичний огляд 2023 року. URL: <https://kse.ua/wp-content/uploads/2023/11/Analitichnii—oglyad-zemelnogo-rinku-v-Ukrai--nizhovten-2023-roku.pdf> (дата звернення: 05.09.2024).
11. Земельний ринок в Україні. Аналітичний огляд за 3 квартал та вересень 2024 року. URL: <https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/10/land review IIIq ua.pdf> (дата звернення: 05.09.2024).
12. Могильна, Л., Чжан, Ц. Проблеми управління земельними ресурсами в контексті сталого розвитку та заходи щодо їх вирішення. Економіка та суспільство. 2023. № 53. <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-53-10>. (дата звернення: 05.09.2024).
13. Моніторинг процесу децентралізації влади та реформування місцевого самоврядування. URL: <https://storage.gov.Ua/uploads/library/file/359/10.01.2019.pdf> (дата звернення: 05.11.2024).
14. Нижник Н.Р. Державне управління в Україні: наукові, правові, кадрові та організаційні засади: навч. посіб. Львів: Вид-во Нац. ун-ту. "Львівська політехніка", 2002. 352 с.
15. Основні напрями земельної реформи в Україні на 2001-2005 роки N 372/2001 від 30. 05. 2001. URL: <http://www.president.gov.ua/>.(дата звернення: 01.11.2023).
16. Офіційний сайт Держкадастру URL: <https://land.gov.ua/> (дата звернення: 05.11.2024).
17. Офіційний сайт Децентралізація URL: <https://decentralization.gov.ua/> (дата звернення: 05.11.2024).
18. Охотнікова О. М. Публічне адміністрування землеустрою в Україні: проблеми та шляхи їх вирішення. Часопис Київського університету права, 2019. 2019/3 URL: 10.36695/2219-5521.3.2019.17 (дата звернення: 11.09.2024).

19. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення Закон України № 2498-VIII від 07.06.2017. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2498> (дата звернення: 11.09.2024).

20. Про затвердження Порядку інформаційної взаємодії між кадастрами та інформаційними системами: Постанова Кабінету Міністрів України від 3.06.2013 р. № 483. URL : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/483-2013-%D0%BF> (дата звернення: 11.09.2024).

21. Про захист конституційних прав громадян на землю: Закон України від 20.01.2005 року № 2375-IV URL : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2375-15> (дата звернення: 11.09.2024).

22. Про земельну реформу: постанова Верховної Ради України // Відомості Верховної Ради УРСР (ВВР), 1991, N 10, ст.100.

23. Про землеустрій: Закон України № 858-IV від 22.05.2003. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення: 11.09.2024).

24. Про землеустрій: Закон України від 22 травня 2003 р. № 858-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 36. Ст. 282.

25. Про мораторій на зміну цільового призначення окремих земельних ділянок рекреаційного призначення в містах та інших населених пунктах: Закон України від 17.03.2011 № 3159-VI URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3159-17> (дата звернення: 11.09.2024).

26. Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва: Указу Президента України від 10.11.1994 р № 666/94 - URL:<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/666/94> (дата звернення: 01.10.2024).

27. Про охорону земель: Закон України від 19.06. 2003 року № 962-IV URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/962-15> (дата звернення: 11.09.2024).

28. Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям: Указ Президента України № 720/95 від 08.08.1995 URL: <http://www.president.gov.ua/> (дата звернення:

01.10.2024).

29. Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі : постанова Верховної Ради України від 13.03.1992 р. № 2200-XII . Відом. Верхов. Ради України. 1992. № 25. С. 355-360

30. Про Рекомендації парламентських слухань «Сучасний стан та перспективи розвитку земельних відносин в Україні»: Постанова Верховної Ради України від 22.09.2005 р. Голос України від 05.10.2005. № 187.

31. Радзій В.Ф. Управління земельними ресурсами: конспект лекцій. Луцьк: Вол. нац. ун-т ім. Лесі Українки, 2022. 130 с. URL: https://evnuir.vnu.edu.Ua/bitstream/123456789/20800/1/Upravl_zemeln_res.pdf (дата звернення: 01.10.2024).

32. Ринок землі в Україні: як працює зараз та до чого готуватися. URL: https://biz.ligazakon.net/analitics/229085_rmok-zeml-v-ukran-yak-pratsyu-zaraz-ta-do-chogo-gotuvatisya (дата звернення: 01.10.2024).

33. Світовий досвід запровадження ринку землі та його адаптація до українських реалій. Голос Україна. URL: <http://www.golos.com.ua/article/322369> (дата звернення: 11.09.2024)

34. Титаренко Т.Г. Формування та реалізація державної політики регулювання земельних відносин в Україні: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. наук держ. >упр.: спец.: 25.00.02 "механізми державного управління". Івано-Франківськ, 2016. 22 с.

35. Третяк А. М. Концептуальні засади «землеустрою - 2030». Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2013. № 1-2. С. 4-12.

36. Управління земельними ресурсами : конспект лекцій (для магістрів спеціальності 193 - Геодезія та землеустрій). І. С. Глушенкова, Т. В. Анопрієнко, І. В. Кошкалда, О. М. Трегуб; Харків. нац. ун-т. міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2018. 85 с. URL: <https://core.ac.uk/download/pdf/158567241.pdf> (дата звернення: 01.10.2024).

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

172 с. URL: <https://reposit.nupp.edu.ua/bitstream/PoltNTU/5998/1/%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%96%D0%B1%D0%BD%D0%B8%B8%D0%B9.pdf>. URL:

(дата звернення: 01.10.2024).

38. Як працює ринок землі у Європі або з кого Україні брати приклад. URL: <https://landlord.ua/news/iakpratsiuiie-rynok-zemli-u-ievropi-abo-z-koho-ukraini-braty-pryklad/> (дата звернення: 11.09.2024).

39. Як трансформується ринок землі в умовах війни. Finance. URL: <https://finance.ua/ua/goodtoknow/jak-transformuetsia-rynok-zemli> (дата звернення: 11.09.2024).

40. Globalnational URL: <http://globalnational.in.ua/> (дата звернення: 11.09.2024).

41. Офіційний сайт Міністерства розвитку громад та територій України. URL: <https://mtu.gov.ua/> (дата звернення: 11.09.2024).

42. Офіційний сайт Держгеокадастру України. URL: <https://land.gov.ua/>. (дата звернення: 11.09.2024).