

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**  
**Західноукраїнський національний університет**  
**Навчально-науковий інститут публічного управління**  
**Кафедра менеджменту, публічного управління та персоналу**

**НИКОЛАЙЧУК СОЛОМІЯ ІГОРІВНА**

**МЕХАНІЗМ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В**  
**ТЕРИТОРІАЛЬНІЙ ГРОМАДІ**

спеціальність 281 Публічне управління та адміністрування  
освітньо-професійна програма – Публічне управління та адміністрування  
Кваліфікаційна робота

Виконала студентка групи ДСПУАзм-21  
Николайчук Соломія Ігорівна

Науковий керівник:  
к.е.н, доцент  
Богач Юрій Аркадійович  
підпис

ТЕРНОПІЛЬ – 2025

**ЗМІСТ**

<b>ВСТУП.....</b>	<b>3</b>
<b>РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ.....</b>	<b>6</b>
<b>1.1. Особливості та принципи земельних відносин у територіальних громадах .....</b>	<b>6</b>
<b>1.2. Нормативно-правове регулювання земельних відносин в Україні ....</b>	<b>13</b>
<b>РОЗДІЛ 2. ОРГАНІЗАЦІЙНО-УПРАВЛІНСЬКИЙ МЕХАНІЗМ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ .....</b>	<b>20</b>
<b>2.1. Інституційна структура управління земельними ресурсами територіальної громади .....</b>	<b>20</b>
<b>2.2. Інструменти та процедури регулювання земельних відносин .....</b>	<b>27</b>
<b>РОЗДІЛ 3. НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМУ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ .....</b>	<b>35</b>
<b>3.1. Використання цифрових технологій у земельному адмініструванні ....</b>	<b>35</b>
<b>3.2. Перспективи розвитку земельних відносин у контексті децентралізації .....</b>	<b>42</b>
<b>ВИСНОВКИ .....</b>	<b>49</b>
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ .....</b>	<b>50</b>

## ВСТУП

**Актуальність проблеми.** Розвиток територіальних громад неможливий без ефективного управління земельними ресурсами, які становлять основу економічного потенціалу, соціальної стабільності та екологічної рівноваги на місцевому рівні. Земля є не лише просторовим базисом для господарської діяльності, а й головним джерелом формування фінансових надходжень місцевих бюджетів. Саме тому організація належного механізму регулювання земельних відносин є ключовим чинником підвищення самодостатності територіальних громад та забезпечення їх сталого розвитку.

Проблематика управління земельними відносинами набуває особливої ваги в контексті реформи децентралізації, що надала громадам широкі повноваження у сфері розпорядження землями комунальної власності. Разом із новими можливостями постали й нові виклики — необхідність формування ефективної інституційної структури, удосконалення нормативно-правового забезпечення, впровадження сучасних цифрових інструментів для прозорого обліку, контролю та планування використання земельних ресурсів. Недосконалість існуючих процедур, фрагментарність нормативної бази та обмеженість управлінських компетенцій місцевих органів влади зумовлюють потребу у формуванні дієвого механізму регулювання земельних відносин на рівні територіальних громад.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Питанням правового регулювання земельних відносин присвячено наукові праці таких українських учених, як В. Носік, А. Третяк, І. Каракаш, П. Кулинич, М. Шульга, Ю. Битяк, В. Устименко, які розглядали проблеми вдосконалення земельного законодавства, правового статусу суб'єктів земельних відносин, системи управління земельними ресурсами. Однак комплексне вивчення саме механізму регулювання земельних відносин територіальної громади залишається недостатньо розкритим, що й обумовлює актуальність даного дослідження.

**Мета кваліфікаційної роботи** полягає у теоретичному обґрунтуванні та практичному аналізі механізму регулювання земельних відносин

територіальної громади, а також у розробленні напрямів його вдосконалення з урахуванням сучасних управлінських та цифрових підходів.

Відповідно до мети були поставлені такі основні **завдання**:

- розкрити сутність, особливості та принципи земельних відносин у територіальних громадах;
- проаналізувати нормативно-правову базу регулювання земельних відносин в Україні;
- дослідити інституційну структуру управління земельними ресурсами територіальної громади;
- визначити основні інструменти та процедури регулювання земельних відносин;
- обґрунтувати доцільність використання цифрових технологій у процесах земельного адміністрування;
- окреслити перспективи розвитку земельних відносин у контексті децентралізаційних процесів.

**Об'єктом дослідження** є процес регулювання земельних відносин у територіальній громаді.

**Предметом дослідження** є теоретико-правові засади механізму регулювання земельних відносин територіальної громади.

**Методи дослідження.** У процесі дослідження використано загальнонаукові та спеціальні методи: аналіз і синтез — для розкриття сутності та структури механізму регулювання; системний підхід — для дослідження взаємозв'язків між суб'єктами земельних відносин; порівняльно-правовий метод — для вивчення законодавчих норм та їх узгодженості; статистичний і графічний методи — для оцінки фактичного стану використання земельних ресурсів; метод узагальнення — для формування висновків і пропозицій щодо вдосконалення механізму регулювання.

**Практична значимість результатів дослідження** полягає у використанні відділом земельних відносин, архітектури та містобудування Білецької сільської ради механізму регулювання земельних відносин у громаді.

Запропоновані підходи сприятимуть покращенню організації документообігу, забезпеченню більш чіткого обліку земельних ресурсів, підвищенню прозорості підготовки рішень та ефективності комунікації між структурними підрозділами, заявниками й органами місцевого самоврядування. Їх впровадження дозволить оптимізувати процеси надання, оформлення та контролю використання земельних ділянок, що підсилить раціональне управління земельним фондом Білецької територіальної громади.

**Апробація результатів дослідження.** За результатами дослідження опубліковано тези доповідей на тему: «Механізм взаємодії виконавчих органів та депутатського корпусу в управлінні земельними ресурсами та сферою житлово-комунального господарства територіальної громади» наукової конференції молодих вчених, аспірантів та студентів кафедри менеджменту, публічного управління та персоналу «Інноваційні технології в менеджменті та публічному управлінні» (Тернопіль, ЗУНУ, 27 листопада 2025р.) та «Управління житлово-комунальним господарством та земельними відносинами в системі місцевого самоврядування територіальної громади» у X ювілейній науково-практичній конференції студентів та молодих вчених з міжнародною участю «Актуальні проблеми економіки, підприємництва та управління на сучасному етапі» (Тернопіль, ЗУНУ, 20 листопада 2025р.).

## РОЗДІЛ 1

### ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

#### **1.1. Особливості та принципи земельних відносин у територіальних громадах**

Земельні відносини посідають особливе місце у системі суспільних зв'язків, оскільки земля є не лише просторовим базисом господарської діяльності, а й специфічним природним ресурсом, який має економічну, екологічну, соціальну та правову цінність. У сучасному розумінні земельні відносини — це система суспільних зв'язків, що виникають між фізичними, юридичними особами та органами публічної влади з приводу володіння, користування, розпорядження й охорони земель. Вони формуються в результаті реалізації правових норм, які визначають порядок набуття, передачі, обмеження чи припинення прав на землю, а також забезпечують баланс приватних і публічних інтересів у її використанні. Сутність земельних відносин полягає у врегулюванні доступу до земельних ресурсів та у визначенні умов, на яких відбувається використання землі в межах певної території. Вони виступають інструментом гармонізації інтересів держави, територіальної громади та приватних власників, забезпечуючи стабільність земельного устрою та ефективність територіального розвитку. Через призму публічного управління земельні відносини є також формою реалізації владних повноважень органів місцевого самоврядування, що спрямовані на упорядкування землекористування, планування територій, контроль за раціональним використанням і охороною земель.

Суб'єктами земельних відносин виступають ті, хто має правову здатність набувати, реалізовувати або передавати права на земельні ділянки. До них належать:

– держава в особі органів державної влади;

- територіальні громади в особі органів місцевого самоврядування;
- фізичні особи — громадяни України, іноземці, особи без громадянства;
- юридичні особи — як приватного, так і публічного права.

У контексті територіальних громад саме останні відіграють ключову роль, оскільки вони виступають власниками земель комунальної власності, здійснюють розпорядження ними, забезпечують планування та контроль використання земель у межах своєї території. Таким чином, громада виступає не лише учасником, а й організатором земельних відносин, що надає їй статус активного суб'єкта регулювання.

Об'єктом земельних відносин є земля як природний ресурс і як основний просторовий базис будь-якої господарської діяльності. В юридичному сенсі об'єктом виступають конкретні земельні ділянки, які мають визначені межі, місце розташування, цільове призначення та правовий режим. Земля при цьому має подвійну природу: вона одночасно є матеріальним благом і носієм суспільних інтересів, тому її використання завжди має відбуватись у межах правових обмежень і з урахуванням екологічної безпеки та суспільної користі.

Зміст земельних правовідносин охоплює сукупність прав і обов'язків їхніх учасників, що визначаються нормами земельного, цивільного, адміністративного та екологічного законодавства. Це, зокрема, право власності, право користування (включаючи оренду, постійне користування, сервітут), право розпорядження, а також обов'язок дотримуватись вимог цільового призначення земель, забезпечувати охорону ґрунтів, недопускати деградації чи забруднення території. Земельні відносини — це не лише правові зв'язки щодо земельних ресурсів, а складна система соціально-економічних і управлінських взаємозв'язків, у межах якої здійснюється регулювання земельного фонду, розподіл повноважень між державою та територіальними громадами, а також забезпечується збалансований розвиток територій. Їх сутність полягає в узгодженні приватних, громадських і державних інтересів у процесі використання землі як унікального та невідновного ресурсу. Земельні відносини є базовим елементом системи місцевого самоврядування, оскільки

земля виступає не лише природним ресурсом, а й економічною основою розвитку територіальної громади. Через механізми управління земельними ресурсами громада реалізує свої повноваження, забезпечує надходження до місцевого бюджету, формує просторову структуру населених пунктів і створює умови для сталого розвитку [25].

Економічне значення земельних відносин полягає в тому, що земля є матеріальною базою виробництва, господарської та інвестиційної діяльності на місцевому рівні. Раціональне використання земельного фонду безпосередньо впливає на фінансову самодостатність громади, адже надходження від орендної плати, земельного податку та продажу прав на землю формують значну частину місцевих доходів. Крім того, ефективне управління земельними ресурсами дозволяє залучати інвестиції, розвивати підприємництво, створювати робочі місця та стимулювати розвиток інфраструктури. Земля виступає не лише об'єктом власності, а й стратегічним активом громади, який при грамотному управлінні забезпечує стабільність місцевої економіки.

Соціальне значення земельних відносин проявляється у формуванні справедливих умов доступу до земельних ресурсів, забезпеченні житлових потреб населення, розвитку соціальної інфраструктури та збереженні культурного простору громади. Вирішення питань землекористування тісно пов'язане з добробутом мешканців, адже від раціонального розподілу земель залежать якість житлового середовища, наявність громадських просторів, рекреаційних зон і місць для розвитку освіти, медицини чи культури.

«Правове значення земельних відносин полягає в тому, що вони є основою реалізації конституційного права на землю, гарантією дотримання принципів законності, прозорості та рівності учасників» [15]. Правове регулювання визначає порядок розподілу повноважень між державою та територіальними громадами, встановлює правила користування землею, захисту прав власності, обмежень і відповідальності. Через правові механізми громада здійснює контроль за дотриманням норм землекористування, попереджає незаконне захоплення земель, забезпечує публічний інтерес і

законність у процесах забудови території. Ефективна система правового регулювання земельних відносин створює умови для стабільності, передбачуваності та довіри до дій місцевої влади.

Екологічне значення земельних відносин полягає в забезпеченні раціонального використання, охорони та відновлення земель як невідновного природного ресурсу. Земля виконує важливі функції у підтриманні екологічної рівноваги, тому управління нею має здійснюватися з урахуванням вимог сталого розвитку. Територіальні громади відповідають за запобігання деградації ґрунтів, забрудненню територій, несанкціонованій забудові та порушенню природних ландшафтів. Реалізація екологічної функції земельних відносин сприяє покращенню якості життя населення, збереженню біорізноманіття та формуванню безпечного середовища для майбутніх поколінь.

Земельні відносини у розвитку територіальних громад виконують системоутворюючу роль: вони поєднують економічні ресурси, соціальні потреби, правові гарантії та екологічні обмеження в єдиному механізмі місцевого управління. Ефективне регулювання цих відносин є запорукою збалансованого розвитку територій, підвищення якості життя населення та зміцнення інституційної спроможності громади. Особливістю сучасних земельних відносин у межах територіальних громад є їхній комплексний характер, що поєднує економічні, соціальні, екологічні та управлінські аспекти. Вони формуються в умовах децентралізації, яка передбачає передачу органам місцевого самоврядування значної частини повноважень щодо розпорядження землями комунальної власності, планування територій, контролю за їх використанням та охороною. Це зумовлює необхідність формування ефективного механізму управління земельними ресурсами, який базується на принципах законності, прозорості, раціональності та участі громадськості.

Однією з ключових особливостей земельних відносин у громадах є поєднання публічного та приватного інтересу. З одного боку, земля належить до спільного майна територіальної громади, а з іншого — виступає об'єктом

приватної власності громадян і суб'єктів господарювання. Тому органи місцевого самоврядування повинні забезпечувати баланс цих інтересів, запобігаючи конфліктам між суб'єктами землекористування та забезпечуючи справедливий доступ до земельних ресурсів.

Другою важливою особливістю є інтегрованість земельних відносин у систему місцевого розвитку. Вони впливають на просторове планування, бюджетну політику, інвестиційну привабливість, екологічну безпеку та соціальну стабільність громади. Земельні ресурси стають основою стратегічного планування, інструментом регулювання територіального зростання і джерелом фінансової самодостатності. Також характерною рисою є прозорість і публічність процедур розпорядження землею. Завдяки відкритим кадастрам, електронним аукціонам і цифровим інструментам управління громади можуть забезпечувати справедливий розподіл земельних ресурсів і запобігати корупційним проявам.

Земельні відносини в територіальних громадах будуються на системі основоположних принципів, що визначають зміст і спрямованість земельної політики (табл. 1.1).

Таблиця 1.1

**Принципи формування та регулювання земельних відносин у територіальних громадах**

Принцип	Зміст принципу	Практичне значення для громади
Законності	Усі дії щодо надання, вилучення, передачі або використання земельних ділянок мають ґрунтуватися на нормах законодавства	Забезпечує правопорядок, запобігає зловживанням і незаконному відчуженню земель
Прозорості та відкритості	Інформація про земельні ресурси, рішення щодо їх використання й результати аукціонів є публічною	Підвищує довіру населення до влади, створює умови для громадського контролю
Раціонального використання	Земля має використовуватися відповідно до її цільового призначення та з урахуванням природних властивостей	Сприяє збереженню родючості ґрунтів, зниженню деградаційних процесів

## Продовження табл. 1.1.

Баланс приватних і публічних інтересів	Забезпечення узгодження інтересів власників, користувачів і громади як власника комунальних земель	Зменшує соціальну напругу, сприяє стабільності землекористування
Сталого розвитку	Земельна політика має враховувати потреби нинішніх і майбутніх поколінь	Гарантує екологічну безпеку та збалансований розвиток території
Участі громадськості	Громадяни мають право брати участь у прийнятті рішень щодо землекористування та планування територій	Підвищує ефективність управління та соціальну легітимність рішень
Інноваційності та цифровізації	Використання геоінформаційних систем, електронних кадастрів, онлайн-аукціонів	Оптимізує управлінські процеси, підвищує ефективність обліку земель
Відповідальності суб'єктів	Учасники земельних відносин несуть відповідальність за порушення вимог законодавства	Забезпечує контроль і правову дисципліну в сфері землекористування.

Примітка. Складено автором на основі [18]

Земельні відносини у територіальних громадах відзначаються поєднанням управлінської самостійності, економічної доцільності та соціальної відповідальності. Їх ефективна організація ґрунтується на дотриманні принципів законності, прозорості та сталого розвитку, що дозволяє перетворити земельний ресурс на інструмент стратегічного зміцнення громади. Земельні відносини у територіальних громадах формуються в умовах децентралізації та переходу до комунальної форми власності на землю, що надає громадам реальну самостійність у розпорядженні земельними ресурсами. Їхня сутність полягає в поєднанні економічних, правових та управлінських аспектів, спрямованих на забезпечення сталого розвитку території. Комунальна форма власності на землю є ключовою ознакою земельних відносин на рівні громади. Земля належить громаді та використовується в її інтересах — для розміщення об'єктів соціальної інфраструктури, залучення інвесторів і формування доходів місцевого бюджету.

Децентралізоване управління передбачає передачу від держави до органів місцевого самоврядування повноважень щодо надання, вилучення, зміни цільового призначення земель, контролю за їх використанням та охороною. Це забезпечує ефективніше реагування на потреби громади та врахування місцевої специфіки.

Делеговані повноваження органів місцевого самоврядування охоплюють інвентаризацію земель, ведення кадастру, проведення земельних торгів і контроль за дотриманням норм землекористування. Органи громади виступають одночасно власником і адміністратором земельного фонду (табл. 1.2).

*Таблиця 1.2.*

**Класифікація земельних відносин у територіальній громаді**

Критерій	Види земельних відносин	Коротка характеристика
За формами власності	Державна, комунальна, приватна	Визначають розподіл прав власності на землю між державою, громадою та фізичними чи юридичними особами
За видами використання	Сільськогосподарське, несільськогосподарське, рекреаційне	Відображають напрям цільового використання земельних ресурсів
За суб'єктами управління	Органи місцевого самоврядування, державні органи, власники і користувачі	Характеризують рівень управлінської компетенції та відповідальності сторін

Примітка. Складено автором на основі [21]

Особливості земельних відносин у громадах полягають у комунальній формі власності, децентралізованому управлінні та поєднанні владних і господарських функцій місцевих органів. Їхня раціональна організація є передумовою сталого розвитку території та ефективного використання земельного потенціалу.

Регулювання земельних відносин у територіальних громадах ґрунтується на системі принципів, що забезпечують справедливе, ефективне та безпечне використання земельних ресурсів.

Принцип законності означає дотримання норм Конституції, Земельного кодексу та інших нормативних актів у процесі управління землями. Прозорість і публічність передбачають відкритість інформації про рішення органів місцевого самоврядування щодо розпорядження земельними ділянками. Ефективність і раціональність використання спрямовані на досягнення максимального соціально-економічного ефекту при збереженні ресурсного потенціалу. Екологічна безпека забезпечує збереження природних властивостей ґрунтів і запобігання деградації земель. Партисипативність відображає участь громадськості у процесах планування, контролю й прийняття рішень щодо землекористування.

Земельні відносини тісно пов'язані з розвитком місцевого самоврядування, оскільки земля є основою матеріальної бази громади. Саме через механізми управління земельними ресурсами реалізується більшість економічних, екологічних і соціальних функцій місцевої влади. Раціональне землекористування сприяє формуванню сталого територіального розвитку, підвищенню інвестиційної привабливості та фінансової спроможності громади.

## **1.2. Нормативно-правове регулювання земельних відносин в Україні**

Нормативно-правова база є ключовою складовою механізму регулювання земельних відносин у територіальних громадах, оскільки визначає правові межі розпорядження землею, її використання, охорону та оцінку. Система регулювання ґрунтується на законах України, підзаконних актах, методиках, інструкціях та регламентах, які формують єдину правову основу управління земельними ресурсами.

1. Основним нормативним актом, що регулює земельні відносини, є Земельний кодекс України [16]. У ньому закріплено правові режими земель державної, комунальної та приватної власності, порядок їх використання, надання, вилучення, а також механізми державного і громадського контролю за раціональним землекористуванням.

Значну роль у регулюванні земельних відносин відіграє Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні», який визначає повноваження територіальних громад та їх органів у сфері управління земельними ресурсами [13]. Зокрема, він надає сільським, селищним і міським радам право приймати рішення про передачу земельних ділянок у власність або користування, встановлювати місцеві податки і збори за землю, а також здійснювати контроль за дотриманням земельного законодавства на своїй території.

Закон «Про землеустрій» регулює організаційно-технічні заходи щодо формування та раціонального використання земель, розроблення документації із землеустрою, визначення меж населених пунктів і територій громад [12].

Важливим елементом правового регулювання є Закон України «Про державний земельний кадастр», який забезпечує ведення єдиної бази даних про землі, їхні межі, цільове призначення, власників і користувачів [11]. Кадастрові відомості є основою для прийняття управлінських рішень на місцевому рівні.

Закон «Про оцінку земель» встановлює правові засади проведення нормативної, експертної та грошової оцінки земель, що є необхідним для формування ринку землі, визначення орендної плати та розрахунку податкових надходжень [14].

Окреме значення має Закон України «Про оренду землі», який визначає порядок укладання, зміни та розірвання договорів оренди, права і обов'язки сторін, умови користування землею, а також гарантії дотримання інтересів територіальних громад як власників земель комунальної власності [15].

2. Підзаконні акти та нормативні документи. Поряд із законами важливу роль відіграють підзаконні акти, що конкретизують механізми реалізації земельного законодавства. До них належать постанови Кабінету Міністрів України, які регулюють порядок ведення земельного кадастру, процедури інвентаризації земель, проведення земельних торгів, а також розподіл повноважень між центральними органами влади та громадами.

Накази Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастру) деталізують вимоги до оформлення землеустрою,

розроблення документації, ведення обліку земельних ділянок і їх реєстрації. До важливих нормативних документів належать також методики нормативної грошової оцінки земель, інструкції з ведення державного земельного кадастру, регламенти розподілу повноважень між виконавчими органами місцевих рад у сфері управління земельними ресурсами. Вони забезпечують єдність підходів до визначення вартості землі, її економічної оцінки та прийняття управлінських рішень. Нормативно-правове забезпечення регулювання земельних відносин у територіальних громадах є багаторівневою системою, яка охоплює закони, підзаконні акти та локальні нормативні документи. Її ефективність визначає прозорість і результативність механізмів управління землею, а також створює умови для сталого розвитку територій.

Система управління земельними ресурсами в Україні побудована на принципах децентралізації, субсидіарності та правової визначеності, що передбачає чітке розмежування повноважень між органами державної влади та органами місцевого самоврядування. Такий розподіл компетенцій спрямований на забезпечення ефективного використання земель, баланс інтересів держави й громад, а також підвищення прозорості у сфері землекористування:

1. Повноваження органів державної влади. До компетенції Верховної Ради України належить визначення основ державної політики у сфері використання та охорони земель, прийняття законів, що регулюють земельні відносини, а також затвердження загальнодержавних програм з охорони земель. Кабінет Міністрів України забезпечує реалізацію державної земельної політики, розробляє нормативно-правові акти, що конкретизують положення законів, координує діяльність центральних органів виконавчої влади у сфері земельних ресурсів, організовує ведення державного земельного кадастру та здійснює контроль за його функціонуванням.

Державна служба з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) виконує функції технічного та інформаційного забезпечення земельної політики, проводить інвентаризацію земель, формує базу кадастрових даних, затверджує методики оцінки земель і контролює

дотримання земельного законодавства. Органи державної виконавчої влади також здійснюють нагляд за дотриманням законності у сфері землекористування, розглядають спори щодо меж земельних ділянок, охорони ґрунтів, відновлення деградованих земель.

2. Повноваження органів місцевого самоврядування. Відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та Земельного кодексу України, територіальні громади через свої органи здійснюють право комунальної власності на землю та безпосереднє управління земельними ресурсами у межах своєї території [13, 16].

Сільські, селищні та міські ради мають повноваження щодо:

- розпорядження землями комунальної власності (надання, вилучення, передача у користування чи оренду);
- затвердження проектів землеустрою, рішень про зміну цільового призначення земель;
- ведення місцевої документації із землеустрою та участі у формуванні державного земельного кадастру;
- контролю за використанням та охороною земель;
- проведення земельних торгів і встановлення ставок земельного податку.

Виконавчі комітети рад здійснюють практичну реалізацію рішень щодо землекористування, ведуть облік земель, оформлюють права власності й користування, контролюють дотримання вимог щодо раціонального використання земельних ресурсів. Старости у старостинських округах представляють інтереси мешканців у питаннях землекористування, беруть участь у погодженні проектів землеустрою, а також сприяють контролю за додержанням земельного законодавства на місцевому рівні.

3. Взаємодія між рівнями управління. Взаємовідносини між органами державної влади та місцевого самоврядування будуються на засадах партнерства, підзвітності й інформаційної відкритості. Державні органи формують стратегічні напрями земельної політики та здійснюють контроль за її

реалізацією, тоді як громади забезпечують безпосереднє виконання управлінських функцій, виходячи з місцевих потреб і пріоритетів розвитку. Розмежування компетенцій дозволяє уникнути дублювання повноважень, підвищити ефективність управлінських процесів і створити умови для самостійності територіальних громад у розпорядженні земельними ресурсами. Розподіл повноважень у сфері земельних відносин базується на принципах децентралізації та субсидіарності, що забезпечують ефективне використання земель і баланс інтересів держави та громад.

Органи державної влади формують загальну політику у сфері землекористування, встановлюють правові норми та здійснюють контроль за їх дотриманням. Верховна Рада приймає закони, Кабінет Міністрів затверджує постанови і програми, а Держгеокадастр відповідає за кадастровий облік, моніторинг і методичне забезпечення. Органи місцевого самоврядування реалізують право комунальної власності на землю, приймають рішення про її надання, оренду, зміну цільового призначення, а також контролюють раціональне використання територій. Місцеві ради й їх виконавчі органи ведуть земельну документацію, проводять торги та визначають ставки земельного податку.

Взаємодія між рівнями управління здійснюється через координацію, підзвітність і спільні інформаційні ресурси, що забезпечує прозорість і ефективність земельної політики (табл. 1.3).

*Таблиця 1.3.*

### **Розподіл компетенцій у сфері управління земельними ресурсами**

Рівень управління	Основні повноваження	Характер діяльності
Державний (ВРУ, КМУ, Держгеокадастр)	Формування політики, прийняття законів і постанов, ведення кадастру, контроль	Нормативно-координаційний
Місцевий (ради, виконкоми, старости)	Розпорядження комунальними землями, надання в оренду, зміна цільового призначення, контроль за використанням	Управлінсько-господарський

Примітка. Складено автором на основі [15]

Територіальні громади виступають самостійними суб'єктами земельних правовідносин, оскільки володіють, користуються та розпоряджаються землями комунальної власності від імені своїх мешканців. Їхня діяльність ґрунтується на принципах самоврядування, публічності та раціонального використання земельних ресурсів.

Права територіальних громад визначені Конституцією України, Земельним кодексом та Законом «Про місцеве самоврядування в Україні». До основних належать [13, 16]:

- право власності на землі комунальної форми;
- право розпоряджатися земельними ділянками — надавати їх у користування, оренду чи власність;
- право встановлювати місцеві податки і збори за користування землею;
- право затверджувати землевпорядну документацію, змінювати цільове призначення земельних ділянок;
- право здійснювати контроль за використанням та охороною земель;
- право звертатися до суду для захисту інтересів громади у земельних спорах.

Обов'язки територіальних громад полягають у забезпеченні ефективного, екологічно безпечного та соціально орієнтованого використання земель. Зокрема, громади зобов'язані:

- забезпечувати ведення земельного обліку і кадастру;
- дотримуватись законодавчих вимог при прийнятті рішень про розпорядження землями;
- забезпечувати охорону та раціональне використання земельних ресурсів;
- проводити грошову оцінку земель і підтримувати оновлення кадастрових даних;
- забезпечувати відкритість інформації про земельні рішення для громадськості.

Територіальні громади поєднують у собі функції власника і управлінця земельних ресурсів. Від ефективності реалізації їхніх прав та обов'язків залежить економічна стабільність місцевих бюджетів, інвестиційна привабливість території та якість життя населення. Нормативно-правова база регулювання земельних відносин у територіальних громадах є складною, багаторівневою системою, що поєднує державне законодавство, підзаконні акти та локальні нормативи. Децентралізаційна реформа 2018–2020 рр. істотно розширила права громад у сфері управління земельними ресурсами, забезпечивши перехід значної частини земель у комунальну власність. Раціональне використання земель і належний правовий контроль за їхнім станом стали основою формування ефективної місцевої політики, спрямованої на розвиток територій, підвищення їх інвестиційної привабливості та екологічної безпеки.

## РОЗДІЛ 2

### ОРГАНІЗАЦІЙНО-УПРАВЛІНСЬКИЙ МЕХАНІЗМ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

#### **2.1. Інституційна структура управління земельними ресурсами територіальної громади**

У процесі реформування місцевого самоврядування та впровадження децентралізації особливого значення набули територіальні громади як первинна ланка публічної влади. Саме вони безпосередньо відповідають за раціональне використання земельних ресурсів, ефективне управління комунальним майном і збалансований розвиток підпорядкованих територій. Для розуміння особливостей функціонування механізмів регулювання земельних відносин важливо розглянути специфіку конкретної громади, її природно-економічні умови, соціальну структуру та напрямки господарської діяльності.

Білецька територіальна громада є однією з активних сільських громад Тернопільського району Тернопільської області. Адміністративним центром виступає село Біла, розташоване поблизу міста Тернополя, що зумовлює тісну соціально-економічну взаємодію між міською та сільською територіями. Господарський профіль громади переважно аграрний. Основу землекористування формують землі сільськогосподарського призначення, які використовуються як у приватному, так і в орендному секторі. Землі комунальної власності зосереджені під об'єктами соціальної інфраструктури, житловою забудовою та дорогами місцевого значення. Завдяки вигідному розташуванню поблизу обласного центру громада має сприятливі передумови для розвитку малого бізнесу, логістики та інвестицій у сільське господарство.

Структура землекористування громади характеризується співвідношенням між сільськогосподарськими угіддями, забудованими територіями та землями природоохоронного призначення, що забезпечує відносну збалансованість у використанні територій. Важливим напрямом діяльності є проведення інвентаризації земель, формування електронного

кадастру та вдосконалення механізмів управління земельними ресурсами на основі принципів прозорості, відкритості й раціонального використання (табл. 2.1).

Таблиця 2.1

### Структура землекористування Білецької територіальної громади Тернопільського району

№ з/п	Категорія земель	Характеристика використання	Частка у загальній площі, %
1	Землі сільськогосподарського призначення	Рілля, багаторічні насадження, пасовища; використовуються фермерськими та особистими селянськими господарствами	65–70
2	Землі житлової та громадської забудови	Під житловими будинками, громадськими будівлями, закладами освіти, культури, медицини	10–12
3	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики	Під виробничими приміщеннями, об'єктами інфраструктури, дорогами місцевого значення	5–7
4	Землі рекреаційного та природоохоронного призначення	Лісосмуги, прибережні смуги, зелені насадження, зони відпочинку	3–5
5	Землі водного фонду	Під водними об'єктами (ставки, річки, водойми) та прибережними захисними смугами	2–3
6	Інші категорії земель	Під об'єктами комунальної інфраструктури, невикористані чи резервні землі	1–3

Примітка. Складено автором на основі [35]

У структурі землекористування переважають сільськогосподарські угіддя, що визначає пріоритетні напрями використання земельних ресурсів. Разом із тим близькість до обласного центру створює умови для диверсифікації економічної діяльності та активного залучення інвестицій у розвиток виробничої, житлової та соціальної інфраструктури. Раціональне управління земельним фондом, упорядкування кадастрових даних і забезпечення відкритості земельних відносин є необхідними передумовами сталого розвитку громади.

У Білецькій територіальній громаді організація управління земельними ресурсами здійснюється через систему органів місцевого самоврядування та утворених ними структурних підрозділів, що забезпечують реалізацію

правомочностей власника земель комунальної власності, планування, розпорядження, контролю за використанням земель (табл. 2.2).

Основними елементами цієї структури є:

- сільська (міська) рада громади;
- виконавчий комітет ради;
- відділ земельних відносин, архітектури та містобудування;
- постійна депутатська комісія з питань земельних відносин, природокористування, архітектури тощо.
- старости населених пунктів – у межах своєї компетенції сприяють реалізації земельних повноважень на локальному рівні.

Таблиця 2.2

### Організаційна структура управління земельними ресурсами Білецької територіальної громади

Елемент структури	Основні функції	Джерело
Сільська рада	Прийняття рішень про надання, передачу, вилучення комунальних земель; встановлення місцевих податків і зборів; затвердження документації із землеустрою	Частина Статуту громади
Виконавчий комітет	Реалізація рішень ради; організація виконання процедур землеустрою, обліку, передача ділянок в оренду чи користування	Інформація на сайті громади
Відділ земельних відносин, архітектури та містобудування	Ведення обліку та кадастру земель, підготовка проектів рішень ради, здійснення видачі техдокументації із землеустрою	Назва підрозділу зазначена у Статуті
Постійна комісія з питань земельних відносин, природокористування тощо	Попередній розгляд земельних питань, підготовка висновків для засідань ради; забезпечення громадської участі	Статут громади згадує цю комісію

Примітка. Складено автором на основі [35]

У процесі функціонування такої структури громада здійснює не лише господарську функцію як власник земель комунальної форми власності, але й

контролюючо-регулюючу роль, забезпечуючи законність, прозорість і раціональність у використанні земель. Така організаційна побудова створює передумови для реалізації збалансованої місцевої земельної політики.

Управління земельними ресурсами у Білецькій територіальній громаді базується на принципі децентралізації владних повноважень, що передбачає розподіл компетенції між сільською радою, її виконавчими органами, постійними комісіями та старостами населених пунктів. Такий підхід забезпечує комплексність і ефективність прийняття управлінських рішень у сфері земельних відносин, відповідність дій вимогам законодавства та врахування інтересів місцевого населення. Основні управлінські повноваження у сфері земельних відносин зосереджено у Білецькій сільській раді. Вона є правомочним органом розпорядження землями комунальної власності, затверджує проекти землеустрою, приймає рішення щодо надання земельних ділянок у власність або користування, а також встановлює місцеві податки та орендну плату.

Виконавчий комітет ради забезпечує практичну реалізацію прийнятих рішень, здійснює організаційно-розпорядчі функції, координує роботу відділу земельних відносин, веде земельно-кадастровий облік і забезпечує підготовку документів для сесійних засідань. На підставі даних офіційного сайту Білецької громади, у структурі виконкому функціонує відділ земельних відносин, архітектури та містобудування, який відповідає за оформлення технічної документації, підготовку договорів оренди та контроль за їх дотриманням.

Старости, відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», здійснюють представництво інтересів мешканців старостинських округів у раді, ініціюють розгляд питань, пов'язаних із використанням земель у межах населених пунктів, та контролюють дотримання правил землекористування [13]. Вони беруть участь у виїзних оглядах земельних ділянок і сприяють громадській участі у процесі прийняття рішень. Постійна комісія з питань земельних відносин, архітектури, природокористування та охорони навколишнього середовища здійснює попередній розгляд проєктів

рішень ради, аналізує подані документи, готує рекомендації та висновки. Таким чином, комісія виконує консультативно-експертну функцію та забезпечує узгодженість рішень ради з вимогами законодавства й інтересами громади (рис.2.1).

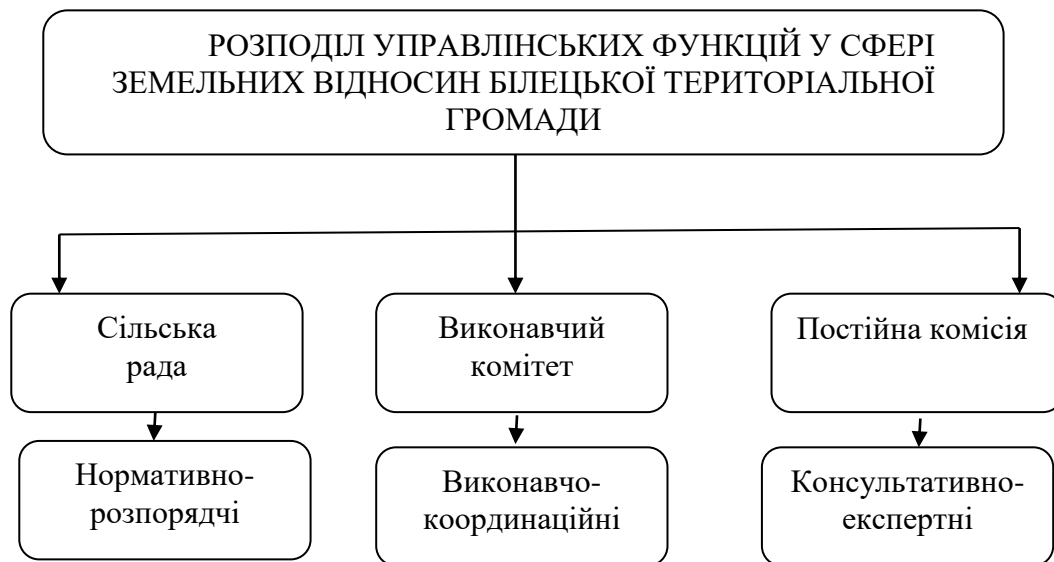


Рис. 2.1. Розподіл управлінських функцій у сфері земельних відносин Білецької територіальної громади

Примітка. Складено автором на основі [35]

Процедура прийняття рішень у сфері земельних відносин у Білецькій територіальній громаді регулюється Земельним кодексом України, Законом «Про місцеве самоврядування в Україні» та внутрішніми положеннями ради [13, 16].

Основні етапи процедури:

1. Подання заяви фізичною або юридичною особою про надання земельної ділянки у власність чи користування.
2. Розгляд заяви у відділі земельних відносин, який готує довідку про наявність вільних земель, кадастрові дані та інші документи.
3. Попередній розгляд матеріалів постійною комісією з питань земельних відносин.

4. Підготовка проекту рішення виконавчим комітетом та внесення його на сесію ради.

5. Прийняття рішення на пленарному засіданні ради більшістю голосів депутатів.

6. Оформлення правовстановлюючих документів – договору оренди, акта на право власності, рішення про зміну цільового призначення тощо.

7. Внесення відомостей до Державного земельного кадастру та реєстрація права в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Рішення щодо надання земельних ділянок, зміни їхнього цільового призначення, оренди та відведення ухвалюються виключно на пленарних засіданнях ради після розгляду профільною комісією. Підготовчі матеріали підписує начальник відділу земельних відносин, а контроль за виконанням покладається на виконавчий комітет. Система прийняття рішень у сфері земельних відносин у Білецькій територіальній громаді побудована на принципах відкритості, колегіальності та компетентного розподілу функцій між різними суб'єктами управління, що забезпечує ефективне та законне використання земельного фонду громади. Інституційна модель управління земельними ресурсами Білецької територіальної громади ґрунтується на поєднанні колегіальних, виконавчих і консультативних ланок, що забезпечують реалізацію управлінських функцій на місцевому рівні. Система включає сільську раду як орган стратегічного планування та прийняття рішень, виконавчий комітет як орган практичної реалізації управлінських заходів, відділ земельних відносин як аналітико-технічну ланку та постійні депутатські комісії, які здійснюють попередній розгляд і контроль. Оцінюючи ефективність цієї моделі, слід відзначити такі аспекти:

По-перше, структура є функціонально збалансованою, що забезпечує чіткий розподіл повноважень і відповідальності між суб'єктами управління. Це знижує ризики дублювання завдань і сприяє прозорості процесів.

По-друге, наявність спеціалізованого відділу земельних відносин дозволяє підтримувати актуальність кадастрових даних, здійснювати контроль

за використанням земель і готувати проекти рішень, що підвищує професійний рівень управлінських дій.

По-третє, залучення старостинських округів сприяє територіальній диференціації політики управління землею, коли рішення враховують локальні потреби та особливості використання земельних ресурсів у кожному населеному пункті громади.

Водночас модель має певні структурні обмеження. Вона потребує більшої інтеграції інформаційних систем (зокрема, єдиної бази кадастрових та фінансових даних), що ускладнює оперативний моніторинг ефективності використання земель. Крім того, недостатній рівень аналітичної звітності ускладнює оцінку динаміки надходжень до бюджету громади від плати за землю. У цілому, інституційна модель управління земельними ресурсами Білецької громади характеризується високим рівнем організаційної впорядкованості, але потребує подальшої цифровізації процесів, посилення внутрішнього контролю та запровадження системи показників результативності. Це дозволить забезпечити більш раціональне використання земельного фонду та зміцнити фінансову базу громади (рис.2.2.).

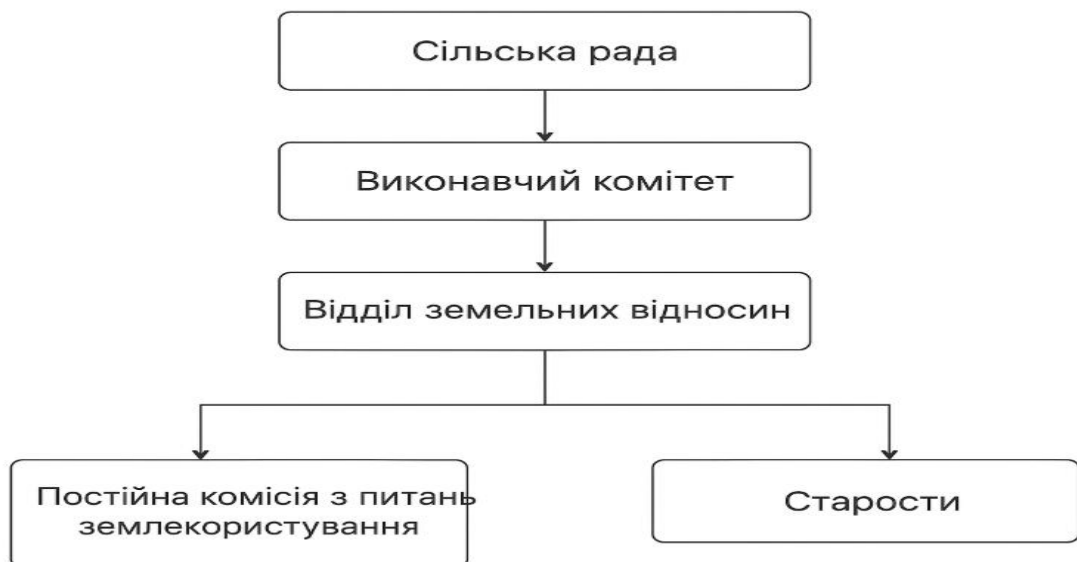


Рис. 2.2. Інституційна модель управління земельними ресурсами Білецької територіальної громади

Примітка. Складено автором на основі [35]

Інституційна структура управління земельними ресурсами Білецької територіальної громади є раціонально побудованою та функціонально збалансованою. Вона забезпечує ефективну взаємодію між сільською радою, виконавчим комітетом, профільними відділами та старостинськими округами. Система сприяє законному й раціональному використанню земель, проте потребує подальшого розвитку електронного документообігу, цифровізації кадастрових процесів та вдосконалення аналітичного контролю для підвищення прозорості управління.

## 2.2. Інструменти та процедури регулювання земельних відносин

Ефективне управління земельними ресурсами Білецької територіальної громади здійснюється через систему правових, економічних та організаційних інструментів, спрямованих на забезпечення раціонального використання та охорони земель, збільшення доходів місцевого бюджету й удосконалення просторового розвитку території. До основних інструментів регулювання належать: планування території, землеустрій, кадастровий облік, грошова оцінка земель та проведення земельних аукціонів (рис. 2.3).



Рис. 2.3. Основні інструменти регулювання земельних відносин Білецької територіальної громади

Примітка. Складено автором на основі [35]

1. Планування території громади є базовим інструментом регулювання земельних відносин, що визначає просторову структуру та функціональне призначення земель. У Білецькій територіальній громаді розроблено та затверджено Генеральні плани населених пунктів і схему планування території громади, які слугують основою для прийняття рішень щодо зміни цільового призначення земель, розміщення об'єктів забудови, промисловості та рекреаційної інфраструктури. Планувальні документи узгоджуються з регіональною стратегією розвитку Тернопільської області та забезпечують збалансованість між господарським використанням земель і екологічними вимогами.

2. Землеустрій виконує роль інструменту впорядкування територій, встановлення меж земельних ділянок і розроблення проектів їх раціонального використання. На території Білецької громади у 2021–2024 рр. проведено низку робіт із уточнення меж населених пунктів та земель запасу, що забезпечило більш точне визначення площ комунальної власності. Дані Держгеокадастру свідчать, що станом на 2024 рік кадастрово внесено понад 96 % земель громади, що є позитивним показником рівня землеустрою.

3. Кадастровий облік земель — це інформаційна база, яка відображає відомості про кожен земельну ділянку, її площу, власність, цільове призначення та обмеження у використанні. Білецька громада користується даними Державного земельного кадастру, інтегрованого з Публічною кадастровою картою України. Разом із тим, внутрішня система аналітичного моніторингу земель потребує розвитку — зокрема, створення власного цифрового кадастрового модуля громади, що дало б змогу швидше здійснювати облік та аналіз земельних надходжень.

4. Грошова оцінка земель є важливим економічним інструментом, який формує базу для визначення розміру орендної плати, земельного податку та стартової ціни під час проведення аукціонів. У Білецькій громаді діє нормативна грошова оцінка земель населених пунктів, затверджена рішенням сільської ради, яка періодично оновлюється відповідно до вимог законодавства.

У середньому вартість 1 га ріллі в межах громади становить близько 32–35 тис. грн, що є характерним для сільських територій Тернопільського району. Оновлення оцінки дозволяє громаді збільшувати надходження до бюджету за рахунок оренди та податків.

5. Проведення земельних аукціонів забезпечує відкритість і конкурентність у розпорядженні земельними ресурсами. Білецька сільська рада проводить електронні торги через платформу “Prozorro. Продажі”, що дає змогу прозоро залучати інвесторів і підвищувати бюджетні надходження. У 2023 році громадою реалізовано 5 лотів на право оренди земельних ділянок загальною площею понад 24 га, що принесло понад 420 тис. грн додаткових доходів. Це свідчить про поступове підвищення ефективності використання комунального земельного фонду.

Ефективність управління земельними ресурсами значною мірою визначається якістю організації процедур, що забезпечують законне набуття, використання та облік земель. У Білецькій територіальній громаді ці процедури базуються на нормах Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», а також рішеннях сільської ради, що регламентують порядок дій органів місцевого самоврядування і громадян у сфері земельних правовідносин [15]. Однією з ключових процедур є надання земельних ділянок у власність або користування, що відбувається відповідно до чітко визначеної послідовності дій. Громадяни чи юридичні особи подають до Білецької сільської ради клопотання із зазначенням цільового призначення та орієнтовної площі земельної ділянки. Після розгляду заяви профільною постійною комісією ухвалюється рішення про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою. Підготовлений проєкт проходить погодження у відповідних органах, зокрема Держгеокадастрі, після чого сільська рада затверджує проєкт і приймає рішення про передачу ділянки у власність чи оренду. Упродовж 2023 року в Білецькій громаді розглянуто понад 120 заяв на отримання земельних ділянок, з яких близько 70 % стосувалися ведення особистого селянського господарства.

Наступним етапом у процесі управління є укладання договорів оренди земель комунальної власності, що виступає важливим інструментом залучення коштів до місцевого бюджету. Договори укладаються за типовою формою, затвердженою рішенням ради, із визначенням розміру орендної плати не нижче 3 % від нормативної грошової оцінки, а для земель промислового призначення — до 12 %. Після підписання договір підлягає обов'язковій державній реєстрації. Станом на 2024 рік у Білецькій громаді діє понад 250 чинних договорів оренди, що забезпечили бюджетні надходження в обсязі понад 3,1 млн грн.

Завершальною процедурою управлінського циклу виступає реєстрація прав власності чи користування земельними ділянками, що здійснюється у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. У Білецькій сільській раді функціонує Центр надання адміністративних послуг, через який мешканці можуть подати документи для реєстрації прав або отримати витяги з кадастрової карти. Впровадження попереднього електронного запису сприяє спрощенню процедур та підвищенню рівня прозорості у сфері земельних відносин (табл. 2.3.).

Таблиця 2.3

### **Основні процедури управління земельними ресурсами Білецької територіальної громади**

Процедура	Зміст	Органи, що здійснюють	Результат
Надання земельних ділянок	Підготовка, погодження та затвердження проєктів землеустрою	Білецька сільська рада, Держгеокадастр	Передача ділянки у власність чи користування
Укладання договорів оренди	Визначення умов, підписання та реєстрація договорів	Відділ земельних ресурсів, фінансовий відділ	Надходження орендної плати до бюджету
Реєстрація прав	Оформлення прав власності та користування	ЦНАП, нотаріуси, Державний реєстр речових прав	Законне закріплення прав на земельні ділянки

Примітка. Складено автором на основі [15]

Фінансово-економічні важелі виступають одним із ключових інструментів регулювання земельних відносин у територіальних громадах, адже саме через систему платежів, податків та орендної плати реалізується економічний зміст управління земельними ресурсами. Для Білецької територіальної громади вони мають особливе значення, оскільки формують стабільну частину дохідної бази місцевого бюджету та створюють фінансові передумови для розвитку інфраструктури.

Найважливішим джерелом є земельний податок, який сплачують власники земельних ділянок та постійні землекористувачі. Ставки встановлюються рішенням сільської ради залежно від категорії земель та їх нормативної грошової оцінки (табл. 2.4.).

Таблиця 2.4

#### **Основні фінансово-економічні важелі регулювання земельних відносин Білецької територіальної громади**

Вид надходження	Характеристика	Обсяг надходжень, тис. грн (2024 р.)	Частка у доходах бюджету, %
Земельний податок	Обов'язковий платіж власників та користувачів земель	2400	18,0
Орендна плата за землі комунальної власності	Плата за користування земельними ділянками	3100	23,0
Плата за адміністративні послуги та земельні аукціони	Надходження від продажу, торгів, реєстраційних дій	800	6,0

Примітка. Складено автором на основі [35]

У 2024 році надходження від земельного податку становили близько 2,4 млн грн, що дорівнює приблизно 18 % загальних податкових доходів бюджету громади. Другим за значущістю фінансовим важелем є орендна плата за землі комунальної власності. Вона визначається відповідно до нормативної грошової оцінки земельної ділянки та фіксується у договорах оренди. У Білецькій територіальній громаді орендна плата становить не менше 3 % для земель сільськогосподарського призначення та до 12 % — для комерційних і

промислових об'єктів. За 2024 рік обсяг надходжень від орендної плати перевищив 3,1 млн грн, що свідчить про зростання ефективності управління земельним фондом і підвищення платіжної дисципліни орендарів.

Важливим чинником фінансової стабільності є також інші надходження до бюджету громади, зокрема плата за адміністративні послуги, пов'язані з реєстрацією прав на землю, проведенням аукціонів і продажем земельних ділянок комунальної власності. У 2023–2024 роках у Білецькій громаді проведено кілька земельних торгів, завдяки яким бюджет отримав понад 800 тис. грн одноразових доходів.

Фінансово-економічні важелі управління земельними ресурсами Білецької громади забезпечують формування вагової частини місцевих доходів та створюють економічні стимули для раціонального використання земель. Збалансованість податкової політики та ефективність адміністрування платежів є визначальними умовами для підвищення фінансової самодостатності громади. Ефективне управління земельними ресурсами неможливе без належного інформаційно-аналітичного забезпечення, яке виступає основою для прийняття обґрунтованих управлінських рішень, планування території та контролю за використанням земель. Для Білецької територіальної громади інформаційно-аналітична система є важливим елементом формування прозорості та сучасної земельної політики. Основу інформаційного забезпечення становлять дані Державного земельного кадастру, у якому міститься інформація про межі земельних ділянок, їх власників, цільове призначення та нормативну грошову оцінку. Білецька сільська рада має офіційний доступ до цих відомостей і використовує їх у процесі інвентаризації земель комунальної власності, планування території та укладання договорів оренди.

Крім державних ресурсів, у громаді формується власна інформаційна база — внутрішній реєстр земельних ділянок, який ведеться у відділі земельних ресурсів. До нього заносяться відомості про площу, категорію, правовий статус, орендарів, терміни дії договорів і нарахування орендної плати. Це дозволяє здійснювати систематичний моніторинг використання земель, виявляти

неефективні або незаконні випадки користування та оперативно приймати управлінські рішення.

Аналітична складова управління земельними ресурсами реалізується через проведення аналізу структури землекористування, рівня орендної плати, надходжень до бюджету, а також динаміки земельних операцій. На основі цих даних відділ земельних ресурсів готує аналітичні довідки, що подаються до виконавчого комітету та сільської ради для визначення пріоритетів розвитку території. Значну роль у забезпеченні інформаційної відкритості громади відіграє Геоінформаційна система (ГІС), яка поступово впроваджується у Білецькій громаді. Вона забезпечує візуалізацію земельних ділянок на цифровій карті, відображення меж, категорій землекористування та об'єктів інфраструктури. Це сприяє зменшенню бюрократичних процедур, забезпеченню доступу громадян до актуальної інформації та розвитку електронного урядування (рис. 2.4.).

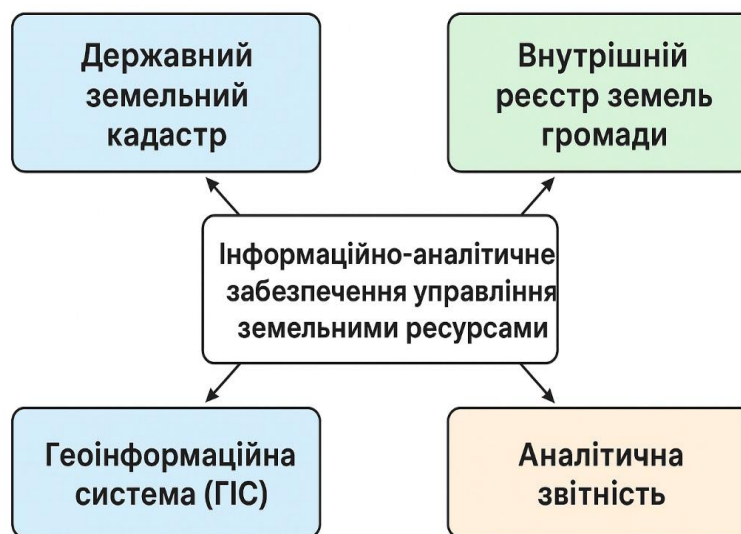


Рис. 2.4. Інформаційно-аналітичні складові управління земельними ресурсами Білецької територіальної громади

Примітка. Складено автором на основі [15]

Система інформаційно-аналітичного забезпечення управління земельними ресурсами Білецької громади формується на основі поєднання

державних кадастрових даних і власних управлінських реєстрів. Подальший розвиток цієї системи — зокрема, розширення функцій геоінформаційних сервісів і впровадження цифрового документообігу — є ключовим напрямом підвищення ефективності управління земельними ресурсами громади.

Інструменти та процедури регулювання земельних ресурсів Білецької територіальної громади формують цілісну систему управління, спрямовану на забезпечення раціонального використання земель, зміцнення фінансової бази громади та підвищення прозорості управлінських процесів. Планування території, землеустрій, кадастровий облік, грошова оцінка земель і земельні аукціони створюють нормативно-організаційне підґрунтя для ефективного розподілу земельних ділянок та контролю за їх використанням. Водночас фінансово-економічні інструменти — податок, орендна плата та інші надходження — забезпечують стабільне наповнення бюджету громади, а інформаційно-аналітичне забезпечення дає змогу приймати управлінські рішення на основі достовірних даних. Такий комплексний підхід свідчить про формування в Білецькій громаді сучасної системи земельного менеджменту, яка поєднує економічну ефективність, законність і відкритість управлінських процесів.

## РОЗДІЛ 3

### НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМУ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

#### **3.1. Використання цифрових технологій у земельному адмініструванні**

Сучасні процеси управління земельними ресурсами дедалі більше спираються на цифрові технології, які дозволяють оптимізувати роботу органів місцевого самоврядування, забезпечити відкритість земельних даних і підвищити ефективність прийняття рішень. Для Білецької територіальної громади цифровізація земельного адміністрування є одним із ключових напрямів удосконалення системи управління, що відповідає загальнодержавним пріоритетам розвитку «цифрової громади». Роль цифрових інструментів у модернізації земельного управління полягає передусім у забезпеченні оперативного доступу до даних про земельні ділянки, їх цільове призначення, межі, власників та орендарів. Завдяки інтеграції з Державним земельним кадастром Білецька сільська рада отримала можливість здійснювати перевірку правового статусу земель онлайн, що значно скоротило час на обробку звернень громадян і знизило ризики помилок у документації. У структурі виконавчих органів громади поступово впроваджується електронна система ведення земельного реєстру, у якій фіксуються дані про земельні договори, надходження від оренди, стан інвентаризації та результати перевірок використання земель. Цей реєстр функціонує у взаємозв'язку з фінансовими звітами, що дає змогу відстежувати динаміку надходжень до бюджету та виявляти неефективні ділянки.

Одним із важливих напрямів цифровізації є створення геоінформаційної системи (ГІС) громади, яка дозволяє візуалізувати земельний фонд у вигляді інтерактивної карти. Така система забезпечує просторовий аналіз території, що використовується для прийняття рішень про відведення земель, зміну цільового призначення, зонування або планування забудови. У Білецькій громаді вже

розроблено первинні ГІС-шари для земель сільськогосподарського використання та комунальної власності, а також ведеться робота з оцифрування старих землевпорядних матеріалів.

Цифрові технології також сприяють підвищенню прозорості управління земельними ресурсами. Вебсайт Білецької сільської ради містить інтерактивні розділи щодо земельних торгів, рішень ради, переліку вільних ділянок, що плануються до продажу чи оренди. Це підвищує довіру населення до діяльності органів місцевого самоврядування і сприяє розвитку партнерських відносин між громадою, бізнесом та інвесторами. Застосування цифрових технологій у земельному адмініструванні дозволило громаді суттєво скоротити кількість паперових процедур, підвищити точність кадастрових даних і створити передумови для впровадження електронних сервісів взаємодії із громадянами. У перспективі громада планує інтеграцію з платформою «Дія», що забезпечить подання запитів та отримання довідок у сфері землекористування в онлайн-режимі.

Цифровізація земельного управління в Білецькій територіальній громаді виступає стратегічним напрямом модернізації системи місцевого самоврядування. Вона сприяє підвищенню ефективності управління земельними ресурсами, зміцненню фінансової самостійності громади та забезпеченню відкритості і доступності земельної інформації для всіх учасників земельних відносин. Одним із ключових напрямів удосконалення управління земельними ресурсами Білецької територіальної громади є впровадження сучасних цифрових технологій, зокрема електронних кадастрів, геоінформаційних систем (ГІС) і цифрових карт території. Ці інструменти забезпечують новий рівень прозорості, доступності та оперативності у прийнятті управлінських рішень щодо землекористування (рис. 3.1.)

Електронний земельний кадастр є базовим елементом цифрової інфраструктури громади. Його функціонування дозволяє створювати, зберігати та оновлювати інформацію про земельні ділянки в електронній формі — із зазначенням площі, цільового призначення, форми власності, нормативної

грошової оцінки. Наявність такого ресурсу дає можливість виконавчим органам громади швидко здійснювати реєстрацію змін, контролювати використання земель і запобігати незаконним операціям із ділянками.



Рис. 3.1. Система цифрового управління земельними ресурсами Білецької територіальної громади

Примітка. Складено автором на основі [15]

Важливим інструментом просторового аналізу є геоінформаційна система (ГІС), яка інтегрує кадастрові, топографічні, екологічні та соціально-економічні дані в єдину цифрову платформу. Для Білецької громади це відкриває можливості комплексного планування території — від визначення зон забудови до оцінки стану сільськогосподарських угідь і прогнозування розвитку інфраструктури. Значну роль у підвищенні прозорості управління відіграють цифрові карти громади, які відображають межі населених пунктів, землі різних категорій, природоохоронні об'єкти, транспортну мережу. Такі карти використовуються не лише органами місцевого самоврядування, але й громадськістю — для перевірки правового статусу ділянок, візуалізації планів

забудови, участі в громадських слуханнях. Перспективним напрямом розвитку є впровадження електронного документообігу у сфері земельних відносин. Його реалізація дає змогу суттєво скоротити час розгляду заяв, укладення договорів оренди, підготовки рішень ради чи виконкому. Це підвищує рівень сервісу для жителів і зменшує корупційні ризики. Водночас важливим інструментом забезпечення відкритості стають публічні реєстри земельних ресурсів, які дозволяють в онлайн-режимі отримати дані про власників, користувачів, цільове призначення ділянок і ставки платежів. Такі сервіси підсилюють довіру громади до місцевої влади та створюють умови для ефективного контролю за використанням земельного фонду.

У Білецькій громаді цифровізація земельного управління перебуває на етапі становлення: ведеться робота зі створення базових електронних карт, оновлення кадастрових даних і поступової інтеграції в Національну кадастрову систему України. У перспективі громада має всі передумови для переходу до повноцінного електронного адміністрування земельних ресурсів із використанням ГІС-технологій і цифрового документообігу. Сучасний етап розвитку місцевого самоврядування в Україні визначається тенденцією до цифровізації управлінських процесів, зокрема у сфері регулювання земельних відносин. Для Білецької територіальної громади впровадження цифрових технологій відкриває широкі перспективи підвищення ефективності управління земельними ресурсами, поліпшення фінансової дисципліни, прозорості рішень і залучення інвестицій.

Передусім пріоритетним напрямом є створення єдиного електронного земельного кадастру громади, який має об'єднати всі наявні відомості про земельні ділянки комунальної та приватної власності, включно з правовим статусом, цільовим призначенням, грошовою оцінкою і кадастровими номерами. Такий ресурс дозволить уникнути дублювання інформації, оперативно оновлювати дані та інтегрувати їх із Державним земельним кадастром. Важливим результатом стане скорочення часу на оформлення

земельних операцій і зниження ризиків помилок у реєстраційних процесах.  
(табл.3.1).

Таблиця 3.1

**Перспективи впровадження цифрових рішень у системі управління  
земельними ресурсами Білецької територіальної громади**

№	Напрямок цифровізації	Сутність та зміст ініціативи	Очікувані результати	Можливі ризики та обмеження	Відповідальні структури
1	Створення єдиного геоінформаційного порталу громади	Розроблення інтерактивної карти земель громади з відображенням меж, кадастрових номерів, цільового призначення, форм власності та стану використання земельних ділянок.	Підвищення прозорості земельних відносин, зниження корупційних ризиків, швидкий доступ до даних для громадян і бізнесу.	Недостатнє технічне забезпечення, потреба у підготовці кадрів.	Відділ земельних ресурсів БТГ, IT-відділ, Держгеокадастр.
2	Впровадження електронного документообігу у земельній сфері	Автоматизація процесів підготовки, узгодження та підписання договорів оренди, актів передачі, витягів із кадастру в електронній формі.	Скорочення строків адміністративних процедур, мінімізація людського фактору, економія бюджетних коштів.	Потреба у правовому врегулюванні електронного підпису, ризики кібератак.	Виконавчий комітет БТГ, відділ юридичного забезпечення.
3	Інтеграція з державними цифровими реєстрами	Підключення до систем «Дія», «Електронний кабінет землевпорядника», «Державний земельний кадастр».	Забезпечення оперативного обміну даними між державними органами та громадою, зменшення бюрократичних бар'єрів.	Можливі технічні збої, необхідність оновлення програмного забезпечення.	Відділ цифрової трансформації громади, ЦНАП.
4	Використання дронів для моніторингу земель	Аерофотозйомка територій для контролю за використанням сільськогосподарських земель	Підвищення ефективності контролю, точність даних, зменшення витрат на польові обстеження.	Висока вартість обладнання, потреба у ліцензованих операторах.	Відділ земельних ресурсів, аграрний відділ громади.

5	Розвиток онлайн-сервісів для громадян	Запровадження електронних заяв на отримання витягів, погодження меж, оренди тощо через офіційний сайт громади.	Зручність для населення, зниження адміністративного навантаження, підвищення довіри до влади.	Низька цифрова грамотність частини населення, потреба у технічній підтримці.	ЦНАП, комунальний ІТ-центр громади.
6	Навчання персоналу та цифрова освіта населення	Проведення тренінгів, семінарів з користування кадастровими системами, електронними підписами, сервісами «Дія».	Підвищення компетентності кадрів, залучення мешканців до цифрових процесів.	Відсутність системного фінансування таких програм.	Відділ освіти, відділ земельних ресурсів, партнери з ІТ-сектору.

Примітка. Складено автором на основі [35]

Другим перспективним напрямом є розробка геоінформаційної системи (ГІС) Білецької громади. Вона має об'єднати картографічну основу, межі населених пунктів, об'єкти інфраструктури, землі сільськогосподарського призначення, природоохоронні території, комунальну власність і дані про орендарів. ГІС стане потужним інструментом для просторового планування, моніторингу землекористування, визначення перспектив забудови та прийняття стратегічних рішень щодо розвитку території.

У межах цифровізації також доцільно впровадити публічну карту громади — онлайн-платформу, відкриту для мешканців, підприємців та інвесторів. Відкритість даних позитивно впливатиме на рівень довіри населення до органів влади, а також зменшуватиме ризики корупційних дій у земельній сфері. Важливою складовою цифрової трансформації є впровадження електронного документообігу у системі управління земельними ресурсами. Це дозволить переводити всі етапи розгляду земельних питань — від подання заяв громадян до прийняття рішення сільської ради — в електронну форму. Використання електронних підписів, шаблонів документів і автоматизованих реєстрів значно скоротить кількість помилок і бюрократичних процедур.

Особливої уваги заслуговує перспектива створення аналітичного модуля для моніторингу ефективності використання земель. Такий інструмент зможе відстежувати надходження від оренди, порівнювати показники грошової оцінки, виявляти ділянки з неефективним або незаконним використанням. Це дозволить громаді більш зважено формувати політику щодо розподілу земельного фонду та підвищити бюджетну результативність управління. Додатковою перевагою цифровізації стане автоматизація процесів контролю за сплатою земельного податку та орендної плати, що допоможе своєчасно реагувати на порушення платіжної дисципліни. Завдяки інтеграції з фінансовими системами громада зможе прогнозувати надходження, формувати звіти і планувати використання бюджетних ресурсів із більшою точністю. Не менш важливим напрямом є підвищення цифрової компетентності працівників місцевого самоврядування. Для ефективної роботи з ГІС, кадастровими даними та електронними реєстрами необхідно організувати навчання фахівців, що дозволить забезпечити якісне адміністрування земельних процесів.

Загалом цифрова трансформація земельного управління Білецької громади має стати інструментом комплексного розвитку території, поєднуючи правові, фінансові, аналітичні та інформаційні аспекти. Її реалізація забезпечить:

- підвищення прозорості та доступності земельних даних;
- зниження адміністративного навантаження на працівників ради;
- покращення якості прийняття управлінських рішень;
- зростання надходжень до місцевого бюджету;
- формування позитивного інвестиційного іміджу громади.

Впровадження цифрових інструментів у Білецькій територіальній громаді є не лише вимогою часу, а й стратегічною передумовою сталого розвитку, що поєднує ефективність управління, фінансову стабільність і відкритість до громадян.

### **3.2. Перспективи розвитку земельних відносин у контексті децентралізації**

Процеси децентралізації в Україні стали ключовим чинником трансформації земельних відносин, оскільки саме через передачу повноважень органам місцевого самоврядування сформовано основу для більш ефективного та раціонального управління земельними ресурсами. Децентралізація не лише змінила адміністративно-територіальний устрій, а й надала громадам реальні інструменти впливу на використання земельного фонду, що створює нові можливості для розвитку місцевої економіки. В умовах реформи територіальні громади отримали право самостійно розпоряджатися землями комунальної власності, визначати пріоритети землекористування, встановлювати місцеві ставки земельного податку, орендної плати та брати участь у земельних торгах. Таким чином, земельна політика перестала бути централізованою системою рішень і перетворилася на гнучкий механізм, який може адаптуватися до особливостей конкретної громади.

Для Білецької територіальної громади децентралізація відкрила низку стратегічних можливостей. Передача земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів у комунальну власність дала змогу розширити площу земель, що підлягають місцевому управлінню, і сформувати нову фінансову базу громади. Це, у свою чергу, дозволяє забезпечити стабільні надходження до бюджету, залучати інвесторів та розробляти програми розвитку аграрного сектору на власних умовах.

Земельна політика громади поступово набуває ознак стратегічного планування, коли пріоритетами стають не лише короткострокові орендні доходи, а й довготривала ефективність землекористування, охорона ґрунтів, раціональне розміщення виробничих і житлових об'єктів. В умовах децентралізації органи місцевого самоврядування Білецької громади отримали можливість формувати політику використання земель відповідно до власних

соціально-економічних потреб, координуючи її із програмами просторового планування, екологічної безпеки та інвестиційного розвитку.

Ключовим результатом впливу децентралізації на земельні відносини стало підвищення відповідальності місцевої влади за ефективність управління земельними ресурсами. Якщо раніше функції контролю та розпорядження здійснювалися здебільшого державними органами, то тепер саме громади визначають, яким чином використовуватиметься земля, на яких умовах укладатимуться договори оренди, і як забезпечуватиметься баланс між економічними та екологічними інтересами. Водночас децентралізація зумовила необхідність зміцнення інституційної спроможності громад. Для ефективної реалізації земельної політики потрібні фахові кадри, сучасні інформаційні системи, кадастрові бази даних та інструменти моніторингу. У Білецькій громаді вже розпочато роботу над удосконаленням структури управління земельними ресурсами, зокрема створюється єдиний реєстр земельних ділянок, ведеться інвентаризація земель, готується запровадження елементів геоінформаційного моніторингу. Отже, вплив децентралізації на земельну політику Білецької територіальної громади проявляється у таких напрямках:

- розширення повноважень органів місцевого самоврядування щодо розпорядження землями;
- підвищення ролі громади у плануванні територій і визначенні цільового призначення земель;
- зростання фінансової самостійності завдяки доходам від землекористування;
- формування нової моделі партнерства між владою, бізнесом і громадськістю у сфері землевпорядкування;
- орієнтація на довгостроковий, збалансований розвиток територій із урахуванням екологічних аспектів.

Децентралізація створює основу для переходу від адміністративного управління до стратегічного, економічно обґрунтованого управління земельними ресурсами, у межах якого Білецька громада може формувати

власну земельну політику як інструмент місцевого розвитку, а не лише як джерело доходів. Ефективне управління земельними ресурсами на рівні територіальних громад неможливе без наявності компетентних фахівців, здатних забезпечити професійне виконання завдань у сфері земельного адміністрування, кадастрового обліку, землеустрою, оцінки земель та правового супроводу земельних рішень. В умовах децентралізації саме кадровий потенціал стає одним із ключових чинників успішності реалізації земельної політики громади.

Для Білецької територіальної громади питання підготовки кадрів у цій сфері має особливо важливе значення. Передача значного обсягу повноважень від державних органів до органів місцевого самоврядування створила потребу у фахівцях, які володіють сучасними знаннями щодо земельного законодавства, роботи з геоінформаційними системами, електронними кадастрами та цифровими сервісами управління землею. На сьогодні кадрова структура, що забезпечує управління земельними ресурсами Білецької громади, представлена здебільшого фахівцями із земельних питань при виконавчому комітеті, працівниками відділу архітектури та землевпорядниками старостинських округів. Проте їхня чисельність та рівень спеціалізації часто є недостатніми для якісного виконання повного комплексу адміністративних та аналітичних функцій. Це зумовлює потребу у створенні системи підвищення кваліфікації та безперервного навчання працівників, які працюють у сфері земельного адміністрування.

Важливим напрямом є організація співпраці громади з профільними навчальними закладами, зокрема аграрними університетами, закладами післядипломної освіти, центрами підготовки землевпорядників. Такі партнерства дозволяють не лише підвищити рівень професійної компетентності спеціалістів, а й впроваджувати нові технології в управлінські процеси — від використання геоінформаційних систем до ведення публічних кадастрових реєстрів.

Підготовка кадрів також передбачає формування міждисциплінарних компетенцій, що поєднують знання у сферах земельного права, економіки, екології, цифрових технологій та публічного адміністрування. Такий підхід відповідає сучасним вимогам управління земельними ресурсами, яке потребує комплексного бачення соціально-економічних процесів на території громади.

У Білецькій територіальній громаді доцільно створити локальну програму розвитку кадрового потенціалу у сфері земельних відносин, яка включала б:

- регулярне підвищення кваліфікації землевпорядників, архітекторів, юристів і фінансистів;
- участь працівників громади у державних програмах навчання з цифрового адміністрування;
- обмін досвідом із іншими громадами, що успішно впровадили електронні земельні сервіси;
- впровадження внутрішніх тренінгів і навчальних сесій з питань геоінформаційних систем (ГІС) та електронного документообігу.

Необхідність підготовки кадрів у сфері земельного адміністрування обумовлена як масштабом нових завдань, покладених на громади внаслідок децентралізації, так і потребою у підвищенні ефективності управлінських рішень. Розвиток людського капіталу є запорукою того, що Білецька територіальна громада зможе не лише раціонально використовувати свої земельні ресурси, а й інтегрувати сучасні цифрові інструменти, забезпечуючи прозорість, відкритість і стратегічну орієнтацію земельної політики.

Підвищення професійної компетентності кадрів створює підґрунтя для впровадження більш ефективних форм управління земельними ресурсами та формування довгострокового бачення їх використання. Наявність кваліфікованих спеціалістів дозволяє громаді не лише якісно реалізовувати поточні управлінські процедури, але й планувати розвиток земельної сфери на стратегічному рівні. Саме тому наступним важливим етапом у системі регулювання земельних відносин Білецької територіальної громади є розроблення стратегічних програм розвитку земельних відносин, які

визначають напрями, пріоритети та інструменти сталого землекористування (табл. 3.2).

Таблиця 3.2

**Основні напрями стратегічного розвитку земельних відносин Білецької територіальної громади до 2030 року**

Напрямок розвитку	Зміст заходів	Очікувані результати
Раціональне землекористування	Інвентаризація земель, оновлення меж, оптимізація структури землекористування	Підвищення ефективності використання земель, зменшення нецільового використання
Цифровізація управління	Створення ГІС-системи, електронного кадастру, цифрової карти громади	Прозорість процесів, швидкий доступ до даних, зменшення бюрократії
Екологічна збалансованість	Охорона ґрунтів, рекультивация, створення зелених зон	Поліпшення екологічного стану території
Інвестиційна привабливість	Проведення земельних аукціонів, визначення інвестиційних ділянок	Залучення інвесторів, зростання бюджетних надходжень
Кадровий розвиток	Підвищення кваліфікації працівників, участь у профільних навчаннях	Професійне управління земельними ресурсами

Примітка. Складено автором на основі [35]

Представлені напрями стратегічного розвитку земельних відносин у Білецькій територіальній громаді формують основу для підвищення ефективності управління земельними ресурсами, покращення екологічного стану території та створення умов для залучення інвестицій. Розроблення стратегічних програм розвитку земельних відносин є ключовим напрямом удосконалення управління територіями в умовах децентралізації. Такі програми забезпечують системне бачення використання земельного фонду, визначають пріоритети просторового розвитку, створюють основу для збалансованого поєднання економічних, соціальних та екологічних інтересів громади.

Для Білецької територіальної громади стратегічне планування у сфері земельних відносин має особливе значення, оскільки на її території поєднуються землі різного функціонального призначення — сільськогосподарські, житлової та громадської забудови, промислові,

рекреаційні, природоохоронні. Ефективне управління цими ресурсами потребує комплексного підходу, який узгоджує місцеві потреби із загальнодержавною політикою сталого землекористування. Стратегічна програма розвитку земельних відносин Білецької громади повинна передбачати:

- інвентаризацію земельних ресурсів і створення актуальної бази даних для прийняття управлінських рішень;
- визначення пріоритетів використання земель, включно з резервами для забудови, інвестиційними ділянками та охоронними зонами;
- удосконалення системи кадастрового обліку на основі геоінформаційних технологій;
- запровадження сучасних механізмів оцінки та моніторингу земель;
- розвиток інституту публічних консультацій, який забезпечить участь мешканців у плануванні землекористування;
- підвищення інвестиційної привабливості земельних ділянок через прозорість процедур оренди й продажу.

На даному етапі Білецька громада уже має окремі елементи стратегічного підходу — зокрема, затверджені генеральні плани населених пунктів, схеми землеустрою та матеріали інвентаризації земель комунальної власності. Водночас відсутність цілісної програми розвитку земельних відносин обмежує можливості для ефективної координації управлінських процесів і залучення інвестицій.

У перспективі земельні відносини Білецької громади розвиватимуться в напрямі підвищення ефективності управління, цифровізації процесів і прозорості рішень. Очікується активне використання електронних кадастрів, геоінформаційних систем і відкритих реєстрів, що сприятиме зменшенню бюрократії та зростанню довіри громадян. Фінансовий потенціал громади посилиться завдяки зростанню надходжень від оренди та продажу земель, а також залученню інвестицій. Водночас важливим завданням стане підготовка фахівців у сфері земельного адміністрування та розроблення стратегічних програм сталого використання земельних ресурсів. Ефективне поєднання

цифрових технологій, фінансових механізмів і стратегічного планування забезпечить Білецькій територіальній громаді новий рівень розвитку земельних відносин, підвищить їх прозорість, результативність і сприятиме сталому розвитку території.

## ВИСНОВКИ

1. Земельні відносини у громадах базуються на принципах раціонального використання, законності та відкритості. Вони сприяють збалансованому розвитку території й ефективному використанню земельного потенціалу. Подальше удосконалення цих принципів забезпечить сталий розвиток громади та зростання її економічної самодостатності.

2. Нормативно-правова база забезпечує передачу повноважень у сфері землекористування громадам, проте потребує вдосконалення механізмів контролю, оцінки та моніторингу. Актуальним залишається посилення державного і громадського контролю для запобігання нецільовому використанню земель.

3. Інституційна структура Білецької територіальної громади є функціональною, але вимагає підсилення координації між підрозділами та впровадження сучасних цифрових інструментів управління. Оптимізація внутрішньої взаємодії сприятиме більш ефективному прийняттю управлінських рішень у сфері земельних ресурсів.

4. Інструменти регулювання земельних відносин у громаді охоплюють планування, землеустрій, кадастровий облік і фінансові важелі, які забезпечують стабільність доходів бюджету та ефективне управління землями. Використання цих інструментів на засадах прозорості підвищить довіру населення та інвестиційну привабливість громади.

5. Цифрові технології сприяють прозорості земельного адміністрування, оптимізують облік і підвищують якість управлінських рішень. Їх упровадження у Білецькій територіальній громаді є перспективним напрямом розвитку. Розширення електронних сервісів дозволить зменшити бюрократичні процедури та забезпечити відкритість земельних даних.

6. Децентралізація створює умови для зміцнення управлінського потенціалу громад, однак вимагає підготовки кваліфікованих кадрів і розроблення стратегічних програм розвитку земельних відносин.

**СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ**

1. Андрійчук В. Г. Економіка земельних ресурсів. Київ: КНЕУ, 2019. URL: <https://kneu.edu.ua/book/andriychuk-land-economics-2019.pdf>
2. Атаманчук Г. В. Державне управління: навч. посіб. Київ: КНЕУ, 2020. URL: <http://kneu.edu.ua/book/atamanchuk-derzhavne-upravlinnia-2020.pdf>
3. Бабаєв В. М., Гетьман А. П. Земельне право України. Харків: Право, 2021. URL: <https://pravo-izdat.com.ua/books/babaiev-landlaw-2021.pdf>
4. Богач Ю. А. Цифровізація діяльності органів місцевого самоврядування як інструмент забезпечення сталого розвитку територіальних громад. Економічний простір. №201. (2025) URL: <https://economic-prostir.com.ua/wp-content/uploads/2025/06/201-264-268-bogach.pdf>
5. Бойко М. Д. Місцеве управління земельними ресурсами: навч. посіб. Львів: Новий Світ, 2020. URL: <http://novyisvit.lviv.ua/books/boiko-land-management-2020.pdf>
6. Братусь І. М. Адміністративно-правове регулювання земельних відносин. Київ: Юрінком Інтер, 2019. URL: <https://jurinkom.com.ua/books/bratus-land-admin-2019.pdf>
7. Булавін Г. В. Ринок земель: теорія і практика. Київ: НАДУ, 2021. URL: <https://nadu.gov.ua/books/bulavin-land-market-2021.pdf>
8. Бюджетний кодекс України. Відомості Верховної Ради України, 2010. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-17>
9. Василенко В. Н. Територіальний розвиток та земельні ресурси. Київ: Кондор, 2020. URL: <https://kondor.com.ua/books/vasylenko-terdev-2020.pdf>
10. Ващенко С. В. Механізми управління міською інфраструктурою. Київ: Кондор, 2019. URL: <https://kondor.com.ua/books/vashchenko-mekhanizmu-2019.pdf>
11. Закон України «Про державний земельний кадастр». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>
12. Закон України «Про землеустрій». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>

13. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280-14>
14. Закон України «Про оцінку земель». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>
15. Закон України «Про оренду землі». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14>
16. Земельний кодекс України (від № 4574-IX від 21.08.2025). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
17. Гуцуляк О. В. Геоінформаційні системи в управлінні землями. Львів: ЛНУ, 2021. URL: <https://lnu.edu.ua/books/hutsulyak-gis-2021.pdf>
18. Дем'яненко С. І. Економіка землекористування. Київ: ННЦ ІАЕ, 2020. URL: <https://iae.org.ua/books/demyanenko-land-use-econ-2020.pdf>
19. Дорош О. М. Управління земельними ресурсами територіальних громад. Київ: НАДУ, 2020. URL: <https://nadu.gov.ua/books/dorosh-land-management-2020.pdf>
20. Дяченко Т. М. Землеустрій: навч. посіб. Харків: Право, 2019. URL: <https://pravo.kharkiv.ua/books/dyachenko-landmanagement-2019.pdf>
21. Жук П. В. Земельні відносини в Україні: правове регулювання. Київ: Юрінком Інтер, 2021. URL: <https://jurinkom.com.ua/books/zhuk-landrelations-2021.pdf>
22. Задихайло О. А. Територіальний розвиток та земельна політика. Київ: Кондор, 2019. URL: <https://kondor.com.ua/books/zadykhailo-landpolicy-2019.pdf>
23. Ігнатенко І. М. Правові засади управління земельними ресурсами. Київ: Алерта, 2022. URL: <https://alerta-kiev.com/books/ihnatenko-landlaw-2022.pdf>
24. Коваленко Л. О. Екологічне право: земельні аспекти. Київ: Юрінком Інтер, 2020. URL: <https://jurinkom.com.ua/books/kovalenko-eco-land-2020.pdf>

25. Кулинич П. Ф. Право власності на землю в Україні. Київ: Наукова думка, 2018. URL: <https://naukova-dumka.com.ua/books/kulinich-landproperty-2018.pdf>
26. Лаврик О. А. Місцеве самоврядування і земельна політика. Київ: НАДУ, 2021. URL: <https://nadu.gov.ua/books/lavryk-landpolicy-2021.pdf>
27. Марценюк О. В. Організація управління земельними ресурсами. Тернопіль: ТНЕУ, 2020. URL: <http://tneu.edu.ua/books/martseniuk-land-management-2020.pdf>
28. Мартин А. Г. Земельні ресурси: економіка і управління. Київ: КНЕУ, 2019. URL: <https://kneu.edu.ua/book/martyn-land-econ-2019.pdf>
29. Мойсеєнко Н. І. Правове регулювання оренди землі. Київ: Право, 2018. URL: <https://pravo.kharkiv.ua/books/moiseienko-land-lease-2018.pdf>
30. Нестеренко О. С. Електронне управління земельними ресурсами. Дніпро: ПДАБА, 2022. URL: <http://economicspace.pgasa.dp.ua/article/view/336789>
31. Николайчук С. І. Управління житлово-комунальним господарством та земельними відносинами в системі місцевого самоврядування територіальної громади. X ювілейна науково-практична конференція студентів та молодих вчених з міжнародною участю «Актуальні проблеми економіки, підприємництва та управління на сучасному етапі» (Тернопіль, ЗУНУ, 20 листопада 2025р.)
32. Николайчук С. І. Механізм взаємодії виконавчих органів та депутатського корпусу в управлінні земельними ресурсами та сферою житлово-комунального господарства територіальної громади. Наукова конференція молодих вчених, аспірантів та студентів кафедри менеджменту, публічного управління та персоналу «Інноваційні технології в менеджменті та публічному управлінні» (Тернопіль, ЗУНУ, 27 листопада 2025р.)
33. Пальчук В. О. Земельне право України: навчальний посібник. Київ: Центр учбової літератури, 2019. URL: <https://cul.com.ua/books/palchuk-landlaw-2019.pdf>
34. Пугач А. М. Політика землекористування в громадах. Київ: Алерта, 2021. URL: <https://alerta-kiev.com/books/pugach-landpolicy-2021.pdf>

35. Офіційний сайт Білецької територіальної громади: URL: <https://bilecka-gromada.gov.ua/>
36. Романюк С. А. Децентралізація та управління територіальними ресурсами. Київ: НАДУ, 2020. URL: <https://nadu.gov.ua/books/romaniuk-decentralization-2020.pdf>
37. Сльозко Т. М. Економіка природних ресурсів. Київ: КНЕУ, 2018. URL: <https://kneu.edu.ua/book/slozko-resources-2018.pdf>
38. Скрипнюк О. В. Правові механізми адміністрування земельних відносин. Київ: Юрінком Інтер, 2022. URL: <https://jurinkom.com.ua/books/skrypniuk-land-admin-2022.pdf>
39. Третяк А. М. Управління земельними ресурсами: навч. посіб. Київ: Аграрна наука, 2020. URL: <https://agrosience.com.ua/books/tretiak-land-management-2020.pdf>
40. Федоренко В. Г. Фінансові аспекти земельних відносин. Київ: КНЕУ, 2019. URL: <https://kneu.edu.ua/book/fedorenko-landfinance-2019.pdf>