

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ДОНЕЦЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ІМЕНІ ВАСИЛЯ СТУСА

**КОВБАСЮК АНЖЕЛІКА ВІКТОРІВНА**

Допускається до захисту:  
завідувач кафедри політології  
та державного управління  
д.політ.н., доцент  
Чальцева О.М.  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 р.

**УДОСКОНАЛЕННЯ ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ У СФЕРІ  
ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН НА МІСЦЕВОМУ РИНКУ**

Спеціальність 281 Публічне управління та адміністрування  
Кваліфікаційна робота

Науковий керівник:  
Польовий М.А., професор кафедри  
політології та державного управління  
д.політ.н., професор  
Оцінка: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_  
(бали/за шкалою ЕКТС/за національною шкалою)  
Голова ЕК: \_\_\_\_\_  
(підпис)

Вінниця 2024

## **Ковбасюк А.В. Удосконалення публічного управління у сфері земельних відносин на місцевому ринку**

У роботі комплексно досліджено питання удосконалення публічного управління у сфері земельних відносин на місцевому ринку. Проаналізовано сучасні наукові підходи до його вивчення, стратегії управління. Висвітлюється історичний огляд нормативної бази з питань управління земельними ресурсами в Україні.

Окрема увага аналізу сучасного стану земельних ресурсів на місцевому ринку. Досліджується досвід іноземних країн у сфері земельних відносин на місцевому ринку. Також виділено перспективи розвитку та удосконалення публічного управління у сфері земельних відносин на місцевому ринку України.

Ключові слова: публічне управління, земельні відносини, місцевий ринок, законодавство, відносини, регулювання.

Бібліограф.: 35 найм.

## **Kovbasiuk A.V. Improvement of public management in the field of land relations in the local market**

The paper comprehensively researches the issue of improving public administration in the field of land relations on the local market. Modern scientific approaches to its study, management strategies are analyzed. A historical overview of the regulatory framework on land management in Ukraine is highlighted.

Particular attention is paid to the analysis of the current state of land resources on the local market. The experience of foreign countries in the field of land relations on the local market is studied. Prospects for the development and improvement of public administration in the field of land relations in the local market of Ukraine are also highlighted.

Keywords: public administration, land relations, local market, legislation, relations, regulation.

Bibliography: 35 names.

## ЗМІСТ

|  |    |
|--|----|
| ВСТУП .....  | 4  |
| РОЗДІЛ I. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ УДОСКОНАЛЕННЯ ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН .....              | 6  |
| 1.1 Наукові підходи та трактування поняття публічного управління у сфері земельних відносин на місцевому ринку .....       | 6  |
| 1.2 Стратегії управління у сфері земельних відносин.....   | 11 |
| РОЗДІЛ II. ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН.....                                      | 18 |
| 2.1 Історичний огляд нормативної бази з питань управління земельними ресурсами в Україні .....                             | 18 |
| 2.2 Аналіз сучасного стану публічного управління у сфері земельних відносин на місцевому ринку України.....                | 29 |
| РОЗДІЛ III. УДОСКОНАЛЕННЯ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН.....       | 38 |
| 3.1 Досвід іноземних країн у сфері земельних відносин на місцевому ринку ...   | 38 |
| 3.2 Перспективи розвитку та удосконалення публічного управління у сфері земельних відносин на місцевому ринку України..... | 42 |
| ВИСНОВКИ.....  | 46 |
| СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....  | 50 |

## ВСТУП

Земля є актуальним та майбутнім ресурсом, який становить об'єкт суспільних відносин та є джерелом підвищення добробуту жителів територіальної громади. Забезпечення публічного управління у сфері земельних відносин на місцевому рівні повинно враховувати інтереси громадянського суспільства.

**Актуальність теми.** Дослідження даного питання є актуальним, адже земельна реформа в Україні відбувається прямо зараз. Тому багато науковців досліджують дане питання, прогнозують розвиток та надають рекомендації розвитку подій. Необхідно науково обґрунтувати шляхи та практичні заходи для розвитку механізму управління земельними ресурсами на місцевому рівні. Особливо важливо вирішити проблему взаємодії діяльності місцевих органів для ефективного вирішення соціально-економічних проблем територіальних громад.

**Стан наукової розробленості теми.** Досить багато науковців досліджували публічне управління у сфері земельних відносин на місцевому ринку. А. М. Третяк, Л. А. Гунько, Ю. Білик, А. Даниленко, Р. Гринюка, В. Кампо та багато інших. Питання управління земельними ресурсами періоду децентралізації влади вивчали досить небагато вчених (Т. Титаренко та Н. Капіс), тому даний аспект потребує вивчення. Особливу увагу варто приділити законодавству управління землею. Такі науковці як А. Мартин, П. Кулинич досліджували це питання.

**Метою дослідження** є удосконалення публічного управління у сфері земельних відносин на місцевому ринку.

Для виконання мети необхідно виконати наступні **завдання**:

- дослідити наукові підходи та трактування поняття публічного управління у сфері земельних відносин на місцевому ринку;
- вивчити стратегії управління у сфері земельних відносин;
- проаналізувати історичний огляд нормативної бази з питань управління земельними ресурсами в Україні;

- простежити сучасний стан публічного управління у сфері земельних відносин на місцевому ринку України;
- показати досвід іноземних країн у сфері земельних відносин на місцевому ринку;
- з'ясувати перспективи розвитку та удосконалення публічного управління у сфері земельних відносин на місцевому ринку України.

**Об'єктом дослідження** є процес управління у сфері земельних відносин.

**Предмет** – це земельні відносин місцевого ринку.

Під час дослідження застосовано такі загальнонаукові **методи**: аналіз, узагальнення, порівняння та прогнозування. Документальні джерела використано для аналізу історичного огляду нормативної бази. Прогнозування для визначення перспектив розвитку та удосконалення публічного управління у сфері земельних відносин на місцевому ринку України. Також було використано аналіз та графічний метод, метод порівняння для відображення показників сучасного стану у досліджуваному питанні.

**Гіпотеза.** Раціональне та ефективне публічне управління на місцевому рівні сприятиме оптимізації використання земельних ресурсів та стимулюванню сталого розвитку місцевих громад.

**Наукова новизна одержаних результатів.** У дослідження дістало подальшого розвитку трактування поняття публічного управління у сфері земельних відносин на місцевому ринку. Досліджена поведінка місцевого ринку під впливом дії нового земельного законодавства. Удосконалено публічне управління у сфері земельних відносин на місцевому ринку.

**Практичне значення отриманих результатів.** Забезпечення практичних рекомендацій для органів місцевого самоврядування щодо удосконалення управління земельними ресурсами.

**Обґрунтування структури роботи, її загальний обсяг.** Робота складається з вступу, трьох розділів, висновків та списку використаних джерел. Загальний обсяг роботи становить 52 сторінки, а кількість посилань на використану літературу складає 35 найменувань.

# РОЗДІЛ I. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ УДОСКОНАЛЕННЯ ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

## 1.1 Наукові підходи та трактування поняття публічного управління у сфері земельних відносин на місцевому ринку

Економічна сутність управління земельними ресурсами тісно пов'язана із системою земельних відносин, які виникають між особами, групами людей, владою та іншими організаційними структурами під час використання землі. З урахуванням вищевказаного, відносини між суб'єктами управління земельними ресурсами можна класифікувати на:

1. Міжособисті відносини - це відносини між окремими особами та суб'єктами, які використовують землю для власних потреб. Сюди входять права та обов'язки власників, орендарів, органів державної влади та інших суб'єктів, які мають інтереси в земельних ресурсах.

2. Міжсистемні відносини - це відносини між різними системами та інституціями, які впливають на управління земельними ресурсами. Сюди входять відносини між державними органами, регіональними та місцевими владами, громадськими організаціями та іншими інституціями, які регулюють використання землі, встановлюють податки, здійснюють контроль за дотриманням законодавства тощо.

3. Змішані відносини - це відносини, які поєднують елементи обох попередніх категорій. Наприклад, управління земельними ресурсами може включати у себе співпрацю між приватними власниками та державними органами, колективами громадян та підприємствами, які орендують землю для сільськогосподарської діяльності.

Усі ці відносини тісно пов'язані з економічними процесами, оскільки земля є важливим ресурсом для сільського та міського господарства, будівництва,

екології та інших галузей. Управління земельними ресурсами передбачає раціональне використання цього ресурсу з метою задоволення потреб суспільства та забезпечення сталого розвитку.

Якщо розглядати систему управління землеустроєм, то у ній виділяють дві підсистеми ( Рис. 1.)



Рис. 1.1 Схема структури системи управління

Об'єктом управління земельними ресурсами є весь земельний фонд України, включаючи адміністративно-територіальні одиниці, земельні угіддя конкретних землеволодінь і землекористувань, які відрізняються за характером використання та правовим статусом. Також до цього об'єкта входять земельні ділянки, які не використані (землі загального користування).

Суб'єктом управління земельними ресурсами громади є сама громада або її представницькі органи, які визначають контроль, регулювання та розподіл земельних ресурсів у межах території, що належить громаді. Громадські структури та органи місцевого самоврядування можуть брати на себе відповідальність за управління землею з наданням належного використання та збереження цього ресурсу для потреб громади. [32]

Досить багато вітчизняних та закордонних вчених досліджували трактування поняття публічного управління у сфері земельних відносин на

місцевому ринку. Розглянемо підходи та думки науковців щодо даного питання. В.А. Боклаг аналізує управління землеустроєм у контексті впливу держави. В.Ю. Пересоляк у своїх роботах розбирає механізми державного управління земельними ресурсами. А.М. Третяк вказує, що система землеустрою являє собою комплекс взаємопов'язаних наукових, технічних, технологічних та організаційно-правових заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин. Ця система включає в себе процеси обліку та оцінки земельних ресурсів, організації використання та охорони земель, розробку територіальних і внутрішньогосподарських проектів землеустрою, а також організацію та проведення самого процесу землеустрою. [31] У своїх дослідженнях Л. А. Гунько шукає цільове призначення земельної ділянки, що змінює ключову роль у чинному праві власності на землю, після чого вона встановлює умови її допустимого використання. Також він проводить аналіз проблем обмеженості земельних та інших природних ресурсів, зокрема земельних ресурсів, їх цінні характеристики, прямо пов'язані з виробничою діяльністю, цільовою орієнтацією та мотивацією.

Дослідження формування ринку сільськогосподарських земель та удосконалення правового регулювання відносин власності здійснювала Ю. Білик. О. Наковська визначає проблеми землевпорядкування громад.

Р. Гринюка та В. Кампо значну увагу приділяють нормативному регулюванню земельних ресурсів, як особливому виду комунальної власності територіальних громад. Ю. Білик, А. Даниленко зосереджуються на дослідженні механізму регулювання землі.

Ще один науковець В. Єрмоленко використовує кількісно-цільовий підхід для визначення терміну «земельний ресурс», який визнається як сукупність земельних ділянок, що потребують потреб людей та забезпечують можливість досягнення соціального результату [4].

Щодо управління земельними фондами, то наприклад Н. Нижник пише про принципи управління як результат узагальнення об'єктивних законів і закономірностей, які характерні для загальних рис, фактів та ознак, що є



загальною основою для діяльності людей. Принципи державного управління відображають відносини суспільно-політичного характеру, зміст змісту, організаційну структуру та життєдіяльність компонентів державного управління [12].

У своїй праці Т. Титаренко пише про те, що останніми роками вчені провели детальне дослідження та систематизацію робіт у галузі визначення змісту принципів, що забезпечують результативність державної політики регулювання земельних відносин. До цих принципів введені такі: конституційність, законність, комплексність, децентралізація, субсидіарність, доступність, програмність, партнерство, відкритість, відповідальність і наукове обґрунтування. Крім того, інші спеціальні принципи державної політики регулювання земельних відносин, які включають: стратегічне та поточне планування земельних відносин і землекористування, гармонізацію земельного законодавства України із законодавством Європейського Союзу, використання економічних методів регулювання земельних відносин, пріоритетні завдання щодо охорони та відновлення родючості земель, оптимізацію структури аграрного землекористування, встановлення плати за використання земель, раціональне використання земель та цільове призначення земельних ділянок. Автор говорить про зміну свого переліку, включаючи принципи координованості, деконцентрації, пріоритетності та поетапності. Крім того, пропонуємо розширити перелік спеціальних принципів державної політики регулювання земельних відносин шляхом включення таких аспектів, як відкритість інформації про стан земельних ресурсів країни, надання пріоритету екологічного складового землекористування перед економічною складовою та здійснення безконтактного надання державних послуг у сфері земельних відносин [30].

Отож, можемо сказати, що багато науковців досліджують різні аспекти питанням публічного управління земельними ресурсами. Детальніше групуємо та розглянемо у табл. 1.1.

Таблиця 1.1

## Дослідження публічного управління земельними ресурсами

| Вчений   | Дослідження   |
|--|---|
| К. Апанасенко, М. Баймуратова, Р. Гринюка, В. Кампо, В. Мамонової, В. Устименка та ін  | правові та організаційні засади управління земельними ресурсами   |
| В. Андрейцев, Ю. Білик, А. Даниленко, М. Калюжний, М. Ковальський, М. Латинін, А. Мартин, А. Третяк та ін.   | механізми державного управління земельними ресурсами  |
| В. Андрейцева, В. Балезіна, Ю. Вовка, Б. Єрофєєва, І. Каракаша, М. Красової, А. Мірошниченка, О. Мордвінова, В. Носіка, Ю. Шемшученка, М. Шульги та ін | необхідність розширення повноважень органів місцевого самоврядування у сфері земельних відносин                             |
| В. Цемко, В. Юрчишин   | обґрунтування принципів і методів управління земельними ресурсами, у тому числі й сільськогосподарським землекористуванням. |
| Л.Я. Новаковський  | висвітлював економічні проблеми використання земельних ресурсів   |
| М.Й. Малік   | досліджує проблеми управління земельними ресурсами аграрного сектору  |

Джерело: сформовано автором на основі []

Отже, аналіз наукових джерел підтверджує, що землю можна розглядати з різних поглядів: як ресурс, що залишився незадіяним у процесі виробництва, і як фактор виробництва, який уже використовується в цьому процесі.

Відповідно до законодавства України, зокрема положення Закону України "Про землеустрій" від 22 травня 2003 року № 858-IV, система землеустрою включає: законодавчо визначену діяльність у сфері землеустрою; органи, які знають державне регулювання у цій сфері; організація, регулювання та управління в галузі землеустрою; проведення землеустрою на національному, регіональному, місцевому та господарському рівнях; державний і місцевий контроль за проведенням землеустрою; наукове, кадрове та фінансове забезпечення землеустрою; суб'єкти та об'єкти землеустрою. [21].

Отже, існує досить багато наукових підходів та трактувань поняття публічного управління у сфері земельних відносин на місцевому ринку. Основні праці та погляди вчених були розглянуті у дослідженні.

## **1.2 Стратегії управління у сфері земельних відносин**

Земельні ресурси представляють собою важливий та багатогранний аспект, який вимагає розгляду з різних позицій. Ключовим завданням стає розробка методології та методичних основ управління цими ресурсами, враховуючи сучасні підходи до моделей управління земельними ресурсами та землекористуванням, а також врахування міжнародного досвіду в цьому питанні.

Земельні відносини представляють собою конкретний тип майнових відносин, але вони відрізняються від інших через особливості, пов'язані з природою землі. Законодавець надає визначення земельних відносин у ключовому правовому документі - Земельному кодексі України. Відповідно з наведеним правовим актом, земельні відносини охоплюють суспільні взаємини, пов'язані з володінням, користуванням і розпорядженням землею. Крім того, у документі визначено перелік суб'єктів земельних відносин, до яких відносяться громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи

державної влади. Об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, включаючи земельні частини (паї) [8].

На практиці, земельні відносини не обмежуються лише питаннями володіння землею. Вони включають у себе багатоаспектні аспекти, такі як охорона землі, екологічна безпека, відповідальність за порушення норм земельного законодавства, управління земельними ресурсами, надання адміністративних послуг у цій сфері, відносини, пов'язані з правами користування та розпорядження землею та інші аспекти.

Розглянемо основні характеристики земельних ресурсів територіальних громад:

- унікальний природний ресурс, який наносить поверхню суші;
- основа виробництва, що призводить до поповнення бюджету громади і сприяє соціальній стабільності;
- формування екологічного середовища, від якого залежить якість життя громадян та привабливість громади для інвестицій;
- база для розселення мешканців територіальної громади та задоволення їх економічних та соціальних потреб;
- визначає збереження та використання інших природних ресурсів;
- складається із земельних ділянок, які є основою для оподаткування;
- має обмежену територію, на яку розширюється юрисдикція органів місцевого самоврядування громади.

Сьогодні важливо розглядати основні проблемні питання земельних відносин, які потребують вирішення:

- деградація земель;
- приведення інституту власності на землю у відповідності до конституційних вимог;
- перехід від класифікації земель за категоріями до їх територіального зонування за типами (підтипами) землекористування;

- адаптація до нової парадигми розвитку землевпорядкування і землеустрою та відновлення ролі держави в їх дійсності;
- модернізація системи управління земельними ресурсами та землекористуванням.

Відповідно до визначених проблем, виокремимо стратегії управління у сфері земельних відносин.

Перша стратегія - покращення доступності, цілісності реєстрів. Публічність кадастрових даних грає важливу роль у багатьох аспектах землекористування та розвитку території. Громадський доступ до кадастрових даних проводить процеси землевпорядкування та інвентаризації земель. Громади, громадські організації та фахівці можуть використовувати ці дані для визначення власності та використання земельних ділянок, що сприяє кращому плануванню та використанню землі. Кадастрові дані можуть бути використані для оцінки вартості нерухомості. Громадський доступ до цих даних власникам та оцінювачам отримувати доступ до необхідної інформації для визначення ринкової вартості земельних ділянок та нерухомості. Для ефективного розвитку та планування території важливо мати доступ до геодезичних та кадастрових даних. Громадська доступність інформації завдяки територіальним громадам у розробці зручних та ефективних планів розвитку.

Для визначення першої стратегії важливо:

- забезпечити дотримання обмежень, визначених земельним Законом про обхід (№ 552-IX);
- зменшити кількість рейдерських атак;
- покращити якість, цільність та доступність реєстрових даних;
- удосконалити інфраструктуру для реєстрації нових видів прав на землю;
- регулярно надавати дані про ціни на землю на основі ринкових операцій;
- покращити законодавчі засади щодо земельних прав громадян.

Наступною стратегією є покращення якості, повноти кадастрових даних та електронних систем для зменшення корупції. Ефективна функціональність та надійність інформаційної системи, яка містить записи про земельні ділянки в Державному земельному кадастрі, мають вирішальне значення для різних аспектів земельних відносин та реформування галузі землекористування в цілому. Державний земельний кадастр є основним джерелом інформації про власників та користувачів земельних ділянок. Інформаційна система повинна бути надійною і точною інформацією про права власності та користування земельними ділянками, щоб захистити їх права. Моніторинг обігу земель і вибудови є випуском для забезпечення належного використання земельних ресурсів та запобігання незаконним діям. Інформаційна система повинна забезпечувати інструменти для цього контролю. Державний земельний кадастр є основою для успішної реалізації будь-яких стратегічних напрямів у сфері земельної реформи.

Якість та цільність даних у земельному кадастрі мають вирішальне значення для досягнення комплексної реформи. Для реалізації цієї стратегії необхідно:

1. Забезпечити цільність програмного забезпечення та даних Державного геокадастру;
2. Усунути монополію Державного геокадастру на функції контролю шляхом залучення приватного сектору;
3. Розробити, впровадити та провести моніторинг стратегії зменшення корупції у земельних відносинах на всіх рівнях.
4. Врегулювати та запровадити систему моніторингу земельного ринку.

Ще одна стратегія – це удосконалення іпотечного кредитування та доступ дрібних землевласників до кредитних ресурсів. Земля – це чудова застава для отримання кредиту. Проте банки стримує від надання кредитних ресурсів високі ризики, податкове регулювання, правова база та документація. Збереження доступу до інформації є ще одним ключовим аспектом для банків, який дозволяє полегшити надання фінансової підтримки для дрібних фермерів. Важливо

спростити процес підтвердження заявки на отримання позики. Заходи, які необхідно ввести для втілення цієї стратегії, включають:

- створення Фонду часткового гарантування кредитів для зниження ризиків банківського кредитування сільськогосподарських підприємств;
- удосконалення законодавства, що передбачає надання кредитів під заставу землі;
- покращення доступу банків до надійної інформації для оцінки клієнтських ризиків;
- підвищення рівня фінансової грамотності населення.

Завершальною стратегією є підвищення сприятливості місцевих громад ефективно планувати та розпоряджатися земельними ресурсами. Це включає навчання громадян та місцевих посадових осіб у сфері земельних прав, планування та земельних процедур. Ключовим є забезпечення доступу громадян до інформації про земельні ресурси та земельні права, через використання публічних реєстрів та інформаційних систем. Сприяння активної участі громадян у процесах планування та управління земельними ресурсами, з урахуванням їхніх потреб та інтересів. Для успішної реалізації цієї стратегії необхідно вжити такі першочергові заходи:

- надання органам місцевого самоврядування можливість розпоряджатися землею в межах адміністративних кордонів громад;
- забезпечення прозорого нормативно-правового поля для планування землекористування на різних рівнях;
- підвищення сприяння органам місцевого самоврядування щодо підвищення надходжень від земельного оподаткування;

У зв'язку з військовою агресією та викликами, що стоять перед Україною, необхідно переглянути підходи суспільства, держави та громадян до земельних відносин та внести зміни у відношення до земельних ресурсів. Сучасні стратегії управління у сфері земельних відносин повинні враховувати ключові аспекти:

1. Деокупація, демілітаризація та рекультивація порушених війною земель для відновлення їх придатності та ревіталізації;

2. Адміністративно-територіальна реформа для оптимізації управління та забезпечення ефективності територіальної організації;

3. Визначення пріоритетів у розвитку аграрного, промислового, міського та сільськогосподарського секторів, а також соціально-економічної та транспортно-інфраструктурної інтеграції в Європейський простір;

4. Ухвалення нового Земельного кодексу, відмова від постійного користування, впровадження обов'язкового земельного кадастру та землевпорядкування;

5. Реформування системи оплати за користування землею та введення справедливого оподаткування, а також встановлення норм цільового використання земельних платежів;

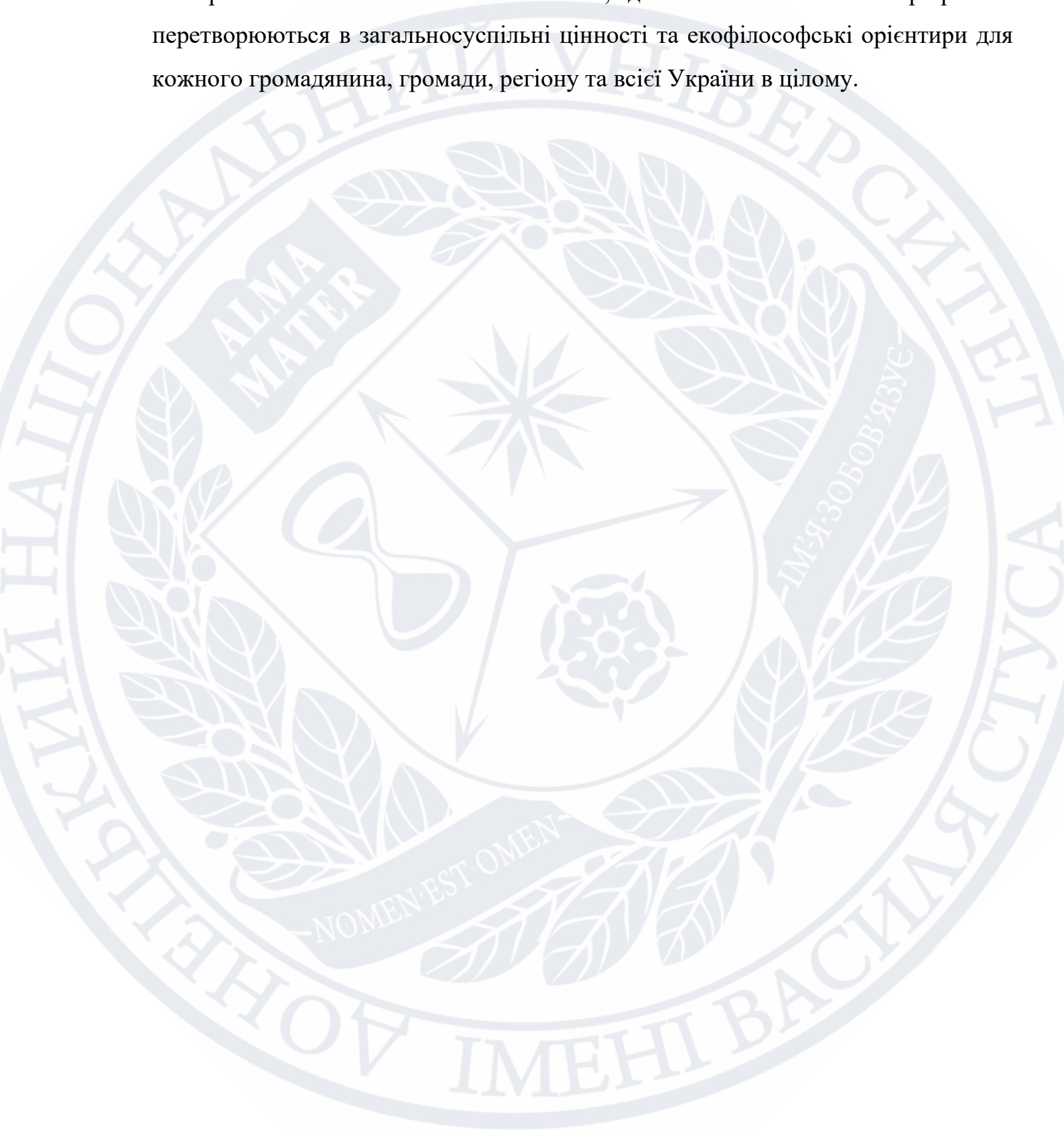
6. Націоналізація земель колаборантів, ухилянтів та осіб, які взяли сторону ворога, з метою встановлення інституціонально регульованого соціально-справедливого порядку перерозподілу земель та використання їхнього потенціалу для національної, продовольчої безпеки та просторового сталого розвитку України;

7. Зміна пріоритетів системи розселення та розміщення продуктивних сил, підтримка курсу на євроінтеграцію, урбанізацію для забезпечення військовооборонної та еколого-економічної стійкості України на геополітичному рівні.

Отже, ключові стратегії управління в галузі земельних відносин визначаються наступним чином: підвищення здатності місцевих громад ефективно планувати та управляти земельними ресурсами; удосконалення іпотечного кредитування та забезпечення доступу дрібних землевласників до кредитних ресурсів; покращення доступності та цілісності реєстрів; вдосконалення повноти кадастрових даних та електронних систем з метою зменшення рівня корупції.



Стратегічний розвиток в сфері земельних відносин має сприяти створенню інвайроментальної економічної системи, де еколого-економічні пріоритети перетворюються в загальносуспільні цінності та екофілософські орієнтири для кожного громадянина, громади, регіону та всієї України в цілому.



## РОЗДІЛ II. ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

### 2.1 Історичний огляд нормативної бази з питань управління земельними ресурсами в Україні

Нормативна база містить у собі правила, які регулюють усі аспекти земельних відносин, у тому числі зміну власності, призначення, використання та управління земельними ресурсами. Ефективність використання земельного фонду є ключовим показником розвитку суспільства, після чого земля змінює важливу роль у задоволенні потреб людей.

Відповідно публічне управління у сфері земельних відносин повинно регулюватися на законодавчому рівні. Законодавство визначає правила, процедури та відповідальність, які стосуються управління земельними ресурсами, і відіграє ключову роль у забезпеченні прозорості, законності та стабільності в цій сфері. Важливість законодавчого регулювання публічного управління земельними відносинами полягає у наступному:

1. Забезпечення правового фундаменту. Закони створюють правовий фундамент для управління земельними ресурсами. Вони визначають права і обов'язки власників, користувачів та інших зацікавлених сторін, що сприяє правовій впевненості та вирішенню конфліктів.

2. Прозорість і відкритість. Законодавство зобов'язує органи влади та адміністрації до публічності та інформаційної доступності в управлінні земельними ресурсами. Це сприяє прозорості та запобігає корупції.

3. Створення правопорядку. Закони встановлюють правопорядок у вирішенні конфліктів, спорів та незаконних діянь у сфері земельних відносин.

4. Гарантія прав та інтересів громадян. Законодавство забезпечує гарантії прав та інтересів громадян у сфері земельних відносин, включаючи права на власність, користування та інші.

5. Розвиток сталої практики. Закони формалізують процеси та практики управління земельними ресурсами, що дозволяє розвивати сталу та ефективну систему.

6. Міжнародний вимір. Законодавство може також відповідати міжнародним стандартам та зобов'язанням, які можуть бути важливими для міжнародної співпраці та інвестицій.

Законодавче регулювання публічного управління земельними відносинами є основою справедливого, ефективного та стабільного управління цим важливим ресурсом. Розглянемо у табл. 2.1, якими законодавчими документами в Україні регулюється публічне управління у сфері земельних відносин.

Таблиця 2. 1

Нормативно-законодавче регулювання 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, її 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                    | Цей закон визначає порядок та процедури земельного оформлення, реєстрації та кадастру, а також   |

|  |   |
|--|---|
| травня 2003 р. № 858-IV2   | 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-IV10            | Цей 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-VI11                                       | Цей закон встановлює основи 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. № 1378-IV12  | 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.   |

|  |   |
|--|---|
| <p>Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку визнання статусу саморегульвної організації у сфері землеустрою» від 05 червня 2013 р. № 3981</p>      | <p>Прийнята для визначення процедури та критеріїв визнання організацій у сфері землеустрою як саморегульвних організацій. Саморегульвні організації визначають стандарти та вимоги для своїх членів.</p>                                      |
| <p>Постанова Кабінету Міністрів України, якою затверджено Положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру від 14 січня 2015 р. № 15</p> | <p>Це Положення визначає організаційну структуру та завдання Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру у сфері геодезії, картографії та кадастру.</p>   |
| <p>Розпорядження Кабінету Міністрів України від 20 січня 2016 р. № 112-р «Про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок»</p>  | <p>Видано для надання дозволу на розроблення проектів землеустрою, пов'язаних з відведенням земельних ділянок. Проекти такого роду розробляються для вирішення питань використання, розміщення, розподілу чи обміну земельними ділянками.</p> |

|  |  |
|--|--|
| <p>Указ Президента «Про деякі заходи щодо прискорення реформ у сфері земельних відносин» №449/2020 від 05.11.2020 р.</p>   | <p>Спрямований на прискорення та поліпшення реформ у сфері земельних відносин в Україні, включаючи впровадження ринку землі та забезпечення доступу громадян до земельних ресурсів.</p>  |
| <p>Постанова Кабінету Міністрів України від 16.11.2020 № 1113 «Деякі заходи щодо прискорення реформ у сфері земельних відносин»</p>                                      | <p>Має на меті прискорити реформу земельних відносин в Україні та забезпечити більшу доступність та ефективність використання земельних ресурсів. Передбачає тимчасовий мораторій на продаж землі іноземцям.</p>   |
| <p>Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12.05.2022 р.</p> | <p>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 були 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 для забезпечення стійкого функціонування мереж електропостачання, газорозподільних, водопровідних, теплопровідних, каналізаційних та електронних комунікаційних мереж, а також об'єктів магістральних газопроводів.</p> |

|   |  |
|---|--|
|   | Метою цього закону є забезпечення ефективного та оперативного використання земельних ресурсів в умовах воєнного стану для вирішення нагальних завдань, пов'язаних із переміщенням підприємств та осіб, а також забезпечення необхідних інфраструктурних умов для функціонування життєважливих 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 автором на основі [6,9,17-27]

У публічному управлінні земельними відносинами ключову роль відіграють різні інституційні органи:

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.

2. Верховна Рада Автономної Республіки Крим. Вона відповідає за законодавство та рішення, пов'язані із земельними відносинами в межах території Автономної Республіки Крим.

3. Кабінет Міністрів України. Цей орган визначає загальну стратегію та політику землеустрою та земельних ресурсів, видавати постанови та розпорядження, що визначають конкретні заходи та дії в цій сфері.

4. Рада міністрів Автономної Республіки Крим. Схожа до Кабінету Міністрів України, вона визначає стратегію та політику землеустрою на території Криму.

5. Органи місцевого самоврядування. Місцеві ради та виконавчі комітети регулюють земельні питання на місцевому рівні, вирішують питання використання земельних ділянок, встановлення податків і зборів та інші аспекти у цій сфері.

6. Міністерство аграрної політики та продовольства України. Відомство визначає політику та стандарти у галузі землеустрою, здійснює земельну реформу, оцінку та регулювання ринку земель, а також відповідає за лісове та мисливське господарство.

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.

Узгодженими зусиллями ці органи визначають та регулюють політику в галузі землеустрою та земельних відносин в Україні, сприяють здійсненню земельної реформи та збереженню земельних ресурсів.

Зробимо історичний огляд нормативної бази з питань управління земельними ресурсами в Україні. Першим нормативно-правовим актом, який відповідав за регулювання земельних відносин в Україні є Постанова Верховної Ради України «Про земельну реформу» від 18.12.1990 [20]. Саме у ній зазначається, що всі земельні ресурси є об'єктом реформи та розпочався процес їх інвентаризації, який триває до цього часу. За хронологією наступною стала постанова Верховної Ради України від 13.03.1992 р. «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі» [27]. У ній йшлося про те, що всі рівні органів влади, починаючи від Кабінету Міністрів України до міських обласних рад, повинні були розробити і затвердити відповідно державну, республіканську, обласні (міські) програми земельної реформи на 1992-1995 роки.

Подальший розвиток земельного законодавства та регулювання приватизації землі регулювався за допомогою Указу Президента України від 10.11.1994 року № 666/94 під назвою "Про невідповідні заходи щодо прискорення земельної реформи в галузі сільськогосподарського виробництва". Головне з нього наступне: розподіл земель, які перебувають у колективній власності; вихід громадян із колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних



товариств, у тому числі ті, що були створені на базі державних сільськогосподарських підприємств; методики оцінки земельної вартості; впровадження системи державного контролю за використанням та охороною земель; створення єдиної державної служби земельного впорядкування; утворення Земельного банку [24].

Далі був Указ Президента України від 8 серпня 1995 року «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям», який передбачав розподіл земель на частки (паї) і видача членам цих підприємств сертифікатів єдиного зразка, що гарантують право на земельну частку, яка перебуває у колективній власності [26].

Останній процес формування комунальної власності завершився з набранням чинності закону України від 12 червня 1997 року під назвою "Про місцеве самоврядування в Україні". Відповідно до положення цього закону, майно, яке до прийняття України передавалося державі до комунальної власності адміністративно-територіальних одиниць і набувалося ними на інших законних підставах, затверджених Конституцією комунальної власності територіальних громад, селищ та міст. Цим законом також закріплено повноваження органів місцевого самоврядування у сфері земельних відносин та охорони навколишнього середовища.

Проте заходи земельної реформи не отримали належного фінансового забезпечення. Тому, з метою ефективного використання потужного потенціалу земельних ресурсів України в 2001 р. було розроблено і схвалено Указом Президента України від 30.05.2001 р. «Основні напрями земельної реформи в Україні на 2001-2005 роки» [13]

25 жовтня 2001 року було прийнято Земельний Кодекс. Згідно нього було створено правове і організаційне середовище для розвитку всіх форм господарювання на ринкових засадах. Одними з найважливіших його положень є: визнання трьох форм власності на землю (приватну, державну і комунальну); узаконення права власності на землю для фізичних та юридичних осіб; встановлених максимальних розмірів земельних ділянок, які можуть бути

передані громадянам України у приватну власність безоплатно; впровадження обов'язкової правової реєстрації на земельні ділянки; чітке визначення понять, призначення і зміст державного земельного кадастру.[9]

Далі був Закон України «Про землеустрій» від 22 травня 2003 року, який визначав 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].

19 червня 2003 року був прийнятий Закон України «Про оцінку земель». Цей документ передбачає юридичні засади проведення оцінки земель та професійної оцінки діяльності в галузі оцінки земель в Україні. Він спрямований на регулювання відносин, пов'язаних з процесом оцінки земель, з надання інформаційного забезпечення проведення оцінки земель із захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносини у питаннях оцінки земель, надання інформаційної підтримки оподаткуванню та торгівлі земель. [25]

У 2005 році спостерігалось певне зниження активності в законотворчості. У цей період прийнято Закон України від 20 січня 2005 року під назвою "Про захист конституційних прав громадян на землі". [19] Головним у ньому було обмежено вартість робіт з підготовки відповідної землепорядної документації за встановленими максимальними тарифами. Також у 2005 році Верховною Радою України була прийнята Постанова про «Рекомендації парламентської парламенту «Сучасний стан та перспективи розвитку земельних відносин в Україні» від 22 вересня 2005 року. [28]

Прийняття Закону України "Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розташовані, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності" від 17 листопада 2009 року стало кроком у напрямку регулювання відповідних відносин. Закон встановлює порядок визначення викупної ціни та перелік суспільних потреб, на підставі яких органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування мають право викупу земельних ділянок та інших об'єктів

нерухомого майна, на яких вони розміщені, і які переходять у власність фізичних або юридичних осіб.

Наступним став Закон України «Про мораторій на зміну цільового призначення окремих земельних ділянок рекреаційного призначення в містах та інших населених пунктах» від 17 березня 2011 року. Головною його метою є запобігання широкому розширенню практики зміни цільового призначення та забудови окремих земельних ділянок, призначених для рекреації, у незалежності від їх власності, у містах та інших населених пунктах (таких як зелені зони, парки, спортивні майданчики тощо). Це завдання для покращення санітарно-гігієнічних, рекреаційних та спортивно-оздоровчих умов для життя громадян, а також на допомогу фізичному та естетичному вихованню дітей та молоді. [23]

Щодо електронного врядування земель 03 липня 2013 року була Постанова Кабінету Міністрів «Про затвердження Порядку інформаційної взаємодії між кадастрами та інформаційними системами». Вона змінює механізм обміну інформацією між кадастрами та інформаційними системами і перелік даних, які можуть обмінюватися під час такої взаємодії. Крім того, передбачає, що обмін повідомленнями між кадастрами та іншими інформаційними системами створюється у нових електронних документах, але за вимогою суб'єкта інформаційного обміну може бути проведений і на паперових носіях. [18]

У 2015-2016 роках вводять дію досить багато законодавчих актів щодо регулювання земельних відносин. Такі, як , «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності на територіях об'єднаних територіальних громад та врегулювання інших земельних відносин, Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо розширення повноважень органів місцевого самоврядування з розпорядження земельними ділянками і здійсненням контролю за використанням та охороною земель», «Про внесення змін до Закону України «Про оцінку земель», «Про внесення змін до деяких законів України щодо збереження українського села та відродження фермерства» та багато інших.

З 2018 року починається процес децентралізації земельних ресурсів. 24 травня 2021 року Президент України підписав Закон «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» №1423-IX, яким передбачено дерегуляцію у сфері землеустрою, усунення корупційних ризиків в управлінні земельними ресурсами, передачу земель за межами населених пунктів до комунальної власності громад. [17]

З липня цього ж року вступив у силу Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», який запроваджує поетапне скасування заборони на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної власності із низкою обмежень, що в основному зводяться до обмеження їх набуття певними суб'єктами, а також обмеження концентрації землі до певної площі в одного власника.

У 2022 році прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану». Згідно нього вносяться зміни до деяких законодавчих актів: Земельному кодексі, Законі України "Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів" та інших. Передбачає нормативних документів і виконання їх суті під час воєнного стану в Україні. Метою закону є оперативне надання земельних ділянок державної, комунальної власності в оренду для розміщення виробничих потужностей підприємств, що переміщені із зони бойових дій, без проведення земельних торгів із обмеженнями умов оренди, а також надання земельних ділянок для розміщення об'єктів для тимчасового перебування внутрішньо переміщених осіб, сталого функціонування мереж електропостачання, газорозподільних, водопровідних, теплопровідних, каналізаційних мереж, електронних комунікаційних мереж, об'єктів магістральних газопроводів. [6]

Отже, можемо підсумувати, що Україна має досить велику історію і кількість нормативно – законодавчих актів щодо регулювання земельних відносин. Часто вони носять лише декларативний характер і не виконується в повному обсязі. Багато актів, нормативів, які мають зміни та доповнення на законодавчому рівні.

## **2.2 Аналіз сучасного стану публічного управління у сфері земельних відносин на місцевому ринку України**

У 2021 році розпочалася реалізація земельної реформи в Україні, що суттєво вплинула на систему публічного управління у сфері земельних відносин на місцевому рівні. На сьогодні ринок землі функціонує із повною прозорістю, відповідно до принципів ринкової економіки.

Давайте розглянемо сам процес управління земельними відносинами в Україні. Кожен житель села чи міста має право на доступну та якісну медичну та освітню послуги, адміністративні, комунальні та соціальні сервіси, а також на якісні дороги та чисті освітлені вулиці. Однак впливати на якість цих послуг можуть лише в тому випадку, якщо ті, хто відповідає за їхнє надання, знаходяться близько до громадян. Найближчим органом влади до людей є органи місцевого самоврядування, такі як сільські, селищні та міські ради та їхні виконкоми. Тому вони повинні мати широкі повноваження і достатні ресурси для вирішення всіх місцевих питань та нести за це відповідальність. Для досягнення цієї мети в Україні активно реалізується децентралізація - передача повноважень та фінансів від центральної влади якнайближче до громадян - органам місцевого самоврядування.

Кількість об'єднаних громад в Україні наближається до тисячної позначки. Про це свідчать дані Моніторингу процесу децентралізації та реформування місцевого самоврядування Мінрегіону. Розглянемо детальніше динаміку формування місцевих територіальних громад. На Рис. 2. 1 зображена кількість об'єднаних територіальних громад.

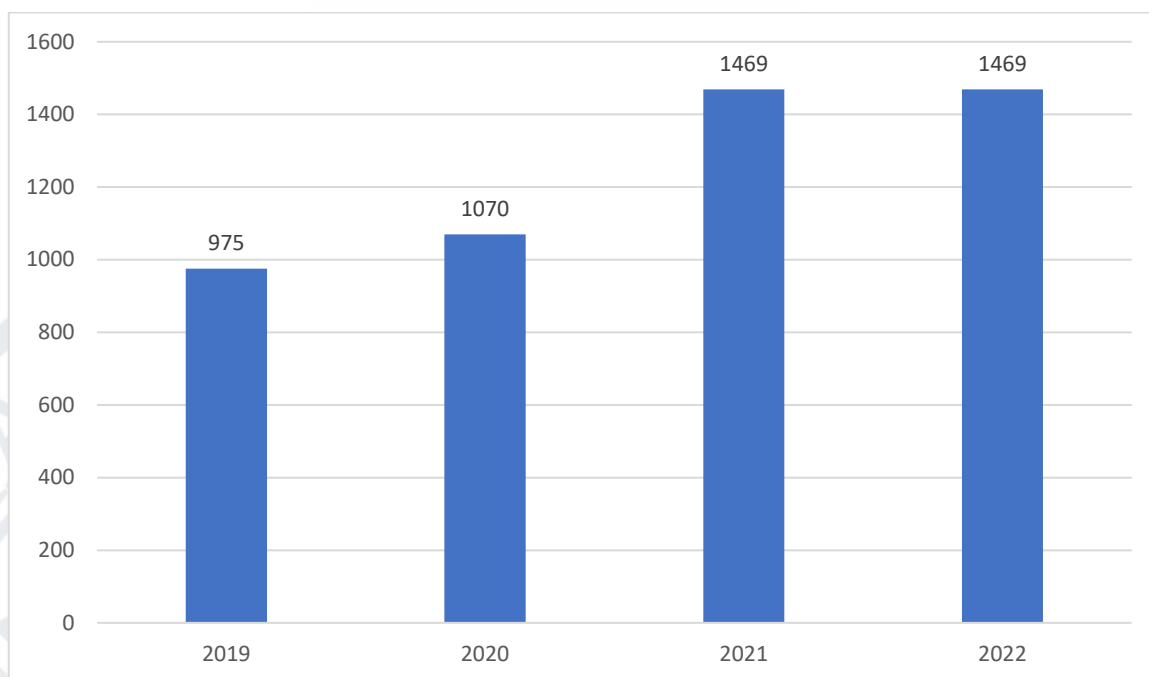


Рис.2. 1 Кількість об'єднаних територіальних громад, [15]

Отож, згідно даних Рис.2.1 бачимо, що маємо позитивну динаміку до зростання та з 2021 року складає 1469 ОТГ, що означає, що питання земельних відносин будуть ще більше вирішуватися на місцевому рівні.

Далі зазначимо характеристику кількості громад за категоріями в розрізі областей (табл. 2.2).

Таблиця 2.2

Кількість громад

| Область           | Міські | Селищні | Сільські | Усього    |
|-------------------|--------|---------|----------|-----------|
| Вінницька         | 18     | 22      | 23       | <b>63</b> |
| Волинська         | 11     | 18      | 25       | <b>54</b> |
| Дніпропетровська  | 20     | 25      | 41       | <b>86</b> |
| Донецька          | 43     | 14      | 9        | <b>66</b> |
| Житомирська       | 12     | 22      | 32       | <b>66</b> |
| Закарпатська      | 11     | 18      | 35       | <b>64</b> |
| Запорізька        | 14     | 17      | 36       | <b>67</b> |
| Івано-Франківська | 15     | 23      | 24       | <b>62</b> |

| <b>Область</b> | <b>Міські</b> | <b>Селищні</b> | <b>Сільські</b> | <b>Усього</b> |
|----------------|---------------|----------------|-----------------|---------------|
| Київська       | 24            | 23             | 22              | <b>69</b>     |
| Кіровоградська | 12            | 16             | 21              | <b>49</b>     |
| Луганська      | 20            | 12             | 5               | <b>37</b>     |
| Львівська      | 39            | 16             | 18              | <b>73</b>     |
| Миколаївська   | 9             | 14             | 29              | <b>52</b>     |
| Одеська        | 19            | 25             | 47              | <b>91</b>     |
| Полтавська     | 16            | 20             | 24              | <b>60</b>     |
| Рівненська     | 11            | 13             | 40              | <b>64</b>     |
| Сумська        | 15            | 15             | 21              | <b>51</b>     |
| Тернопільська  | 18            | 16             | 21              | <b>55</b>     |
| Харківська     | 17            | 26             | 13              | <b>56</b>     |
| Херсонська     | 9             | 17             | 23              | <b>49</b>     |
| Хмельницька    | 13            | 22             | 25              | <b>60</b>     |
| Черкаська      | 16            | 10             | 40              | <b>66</b>     |
| Чернівецька    | 11            | 7              | 34              | <b>52</b>     |
| Чернігівська   | 16            | 24             | 17              | <b>57</b>     |
| <b>Загалом</b> | <b>409</b>    | <b>435</b>     | <b>625</b>      | <b>1469</b>   |

Джерело: [15]

Отже, згідно даних табл. 2.2 найбільша кількість ОТГ нараховується у Одеській області, а найменша – Луганська.

Якщо аналізувати даний показник за областями України, то будемо мати наступний рейтинг (табл. 2.3).

Таблиця 2.3

## Рейтинг областей щодо формування спроможних громад

| Область          | Загальний рейтинг | РЕЙТИНГ ОБЛАСТЕЙ ЩОДО ФОРМУВАННЯ СПРОМОЖНИХ ГРОМАД |                |  |  |  |  |                                 |
|------------------|-------------------|--|----------------|--|--|--|--|---------------------------------|
|                  |                   | Кількість населення ОТГ, МОЗ (тис. осіб)           | Площа ОТГ, МОЗ | К-сть територіальних громад, що не об'єдналися | Райони, не охоплені об'єднаннями, приєднаннями | К-сть ОТГ, з чисельністю менше 5 тис. осіб | ОТГ з адміністративними центрами у містах обласного значення | Покриття перспективними планами |
| Житомирська      | 1                 | 5  | 3              | 2  | 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: [15]

Отож, у табл. 2.3 зазначено п'ять перших областей, які займають лідируючі позиції у рейтингу та п'ять останніх. Лідером є Житомирська область, а аутсайдером – Закарпатська. Дані вказані станом на 01.01.2022 року.

Проаналізуємо ключові показники стану ринку землі в Україні на місцевому рівні (табл. 2.4).



Таблиця 2.4

## Ключові показники ринку землі на місцевому рівні

| Назва   | Показник      |
|---|---------------|
| Зареєстровано всього земель в державному земельному кадастрі                            | 43,6 млн. га  |
| Зареєстровано земель с/г призначення в державному земельному кадастрі                   | 32,7 млн. га  |
| Середня нормативна грошова оцінка ріллі   | 27 520 грн/га |
| Середньозважений розмір орендної плати за ділянки с/г призначення комунальної власності | 10 630 грн/га |
| Середньозважена ціна купівлі-продажу ділянки на місцевому рівні                         | 30 320 грн/га |
| Прокредитовано під заставу земель на місцевому рівні                                    | 3 526 га      |
| Середня кількість угод купівлі-продажу на день в травні 2023 р.                         | 224           |
| Середній розмір земельної ділянки угоди купівлі-продажу                                 | 2,23 га       |
| Кількість укладених угод купівлі продажу, всього  | 145 091       |
| Площа зареєстрованих угод купівлі продажу, всього                                       | 324 354 га    |

Джерело: сформовано автором на основі [1,14]

Ринок купівлі-продажу сільськогосподарських земель продемонстрував стійкість, проявивши значний інтерес з боку учасників та обіцяючи перспективи розвитку. Темпи та обсяги укладання угод купівлі-продажу в період після зупинення у лютому та поновлення у травні 2022 року роботи Державного земельного кадастру поступово наздоганяють довоєнні показники.

Станом на січень місяць 2022 року в Україні наявно 1470 територіальних громад: 410 міських, 433 селищних, 627 сільських.

Важливо далі проаналізувати кількість земельних ділянок, які відносяться до даних територіальних громад та приватної власності (Рис. 2.2)



Рис. 2.2 Кількість земельних ділянок державної та комунальної форм власності, наданих в оренду через аукціони в Україні, 2017-2021 рр. [14]

Аналізуючи показники на Рис. 2.2, можна відзначити, що кількість проведених аукціонів з державними землями перевищує кількість аукціонів з комунальними землями в 10 разів, а площа державних земель становить відповідно 630 разів більше. Це пояснюється тим, що у структурі земель державної власності сільськогосподарські землі складають 99%, в той час як у комунальній власності переважають несільськогосподарські землі, які зазвичай

мають меншу площу. Кількість ділянок державних земель перевищує кількість ділянок комунальних земель більш ніж у 10 разів.

У таблиці 2.5 проведемо порівняння середніх значень орендної плати за 2020 рік за 1 гектар державних сільгоспземель, які були надані через аукціони, залежно від терміну оренди. Зауважимо, що 93,7% укладених договорів оренди мали термін до 10 років, при цьому середній розмір орендної плати в цій категорії склав 2765 гривень за гектар, а частка відповідної площі становила 97,9%. 3,2% договорів мали термін від 10 до 20 років, і в середньому орендна плата для цієї групи становила 4081 гривню за гектар, а частка площі – 1,4%. Найнижчий розмір середньої орендної плати зафіксовано для договорів на 49 років, де він склав 1137 гривень за гектар; відповідно частка таких договорів та площа, що підпадає під цей термін, становили найменший показник – 0,8% та 0,2%.

Таблиця 2.5

Середнє значення орендної плати за 1 га державних с/г земель, наданих в оренду через аукціони, 2020

| 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 автором на основі [14]

І на завершальному етапі проаналізуємо розподіл кількості земельних ділянок, зареєстрованих у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно за період з початку 2017 року по I півріччя 2021, за правом власності ( Рис. 2.3).

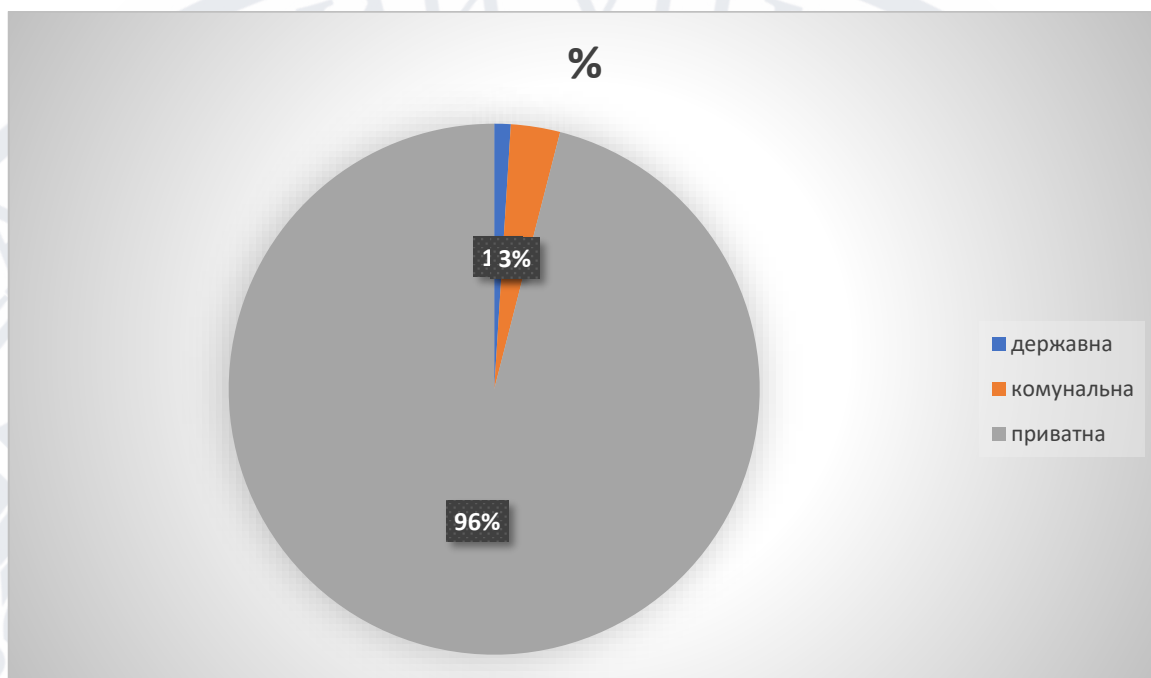


Рис.2.3 Розподіл кількості зареєстрованих у Державному реєстрі прав власності на земельні ділянки, за формою власності, за період 2017 – I півріччя 2021 рр., [1,14]

Як бачимо, 96% від загального числа складають реєстрації земель приватної форми власності, 1% – державної та 3% – комунальної (остання включає в себе також власність територіальних громад, частка яких становить лише 0,3% земель комунальної власності). Окрім трьох зазначених форм власності, відображених на графіку, близько 0,01% складає колективна власність, власність інших держав та міжнародних організацій і юридичних осіб інших держав.

Отож, державна стратегія України в галузі місцевого самоврядування ґрунтується на уваженні до потреб та інтересів мешканців територіальних громад і передбачає активну децентралізацію влади. Це означає передачу від органів виконавчої влади значної частини повноважень, ресурсів та відповідальності на рівень органів місцевого самоврядування. Основні принципи

цієї стратегії взято з Європейської хартії місцевого самоврядування та найкращих світових стандартів у цій області.



## РОЗДІЛ III. УДОСКОНАЛЕННЯ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

### 3.1 Досвід іноземних країн у сфері земельних відносин на місцевому ринку

Ринок землі іноземних країн є сформованим досить давно. Незважаючи на унікальні риси кожної країни, порівняння досвіду з проведення земельної реформи є ефективним інструментом для вивчення загальних тенденцій.

Землі сільськогосподарського призначення в європейських країнах є найбільш освоєними й обробленими у світі, загальна їхня площа становить понад 140 млн. га, з яких понад 126 млн. га використовуються для орниці. Форми власності, використання сільськогосподарських земель та методи їхнього управління розрізняються. Правове регулювання земельних питань в країнах-членах ЄС здійснюється на національному рівні.

Так, Сполучені Штати Америки відомі своєю високорозвиненою економікою, в якій сільське господарство відіграє ключову роль. У США сформовано унікальну модель ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, де успішно поєднані державний контроль і ринкові умови господарювання.

Основним виробником сільськогосподарської продукції в країні є ферми, їхня кількість у 2017 році перевищувала 2 мільйони. Сімейні ферми становлять більше 90% від загальної кількості, при цьому загальна площа земель сільськогосподарського призначення, яка належить або використовується фермами, складає 368 мільйонів гектарів. У середньому в 2017 році площа ферми в США становила 180 гектарів, з яких 56%, або 101 гектар, призначено під сільськогосподарське виробництво

Аналізуючи структуру земельного фонду США, слід відзначити, що майже 60% сільськогосподарських земель перебувають у приватній власності, тоді як

40% перебувають у власності держави (з них 85% — федеральна власність і 15% — власність уряду штатів) [29].

Досить специфічним є вплив держави на ринковий обіг земель на місцевому рівні в Норвегії. У цій країні державний контроль та регулювання ринку землі здійснюються з метою охорони сільськогосподарських земель та створення умов для раціонального використання. Повноваження щодо надання дозволів на земельні операції лежать в компетенції Міністерства сільського господарства. Однією з основних причин відмови у видачі ліцензії є намір використовувати землю для спекуляцій чи концентрація великих земельних площ у руках одного власника. Лише особи з підтвердженою професійною кваліфікацією в галузі сільського господарства, готові проживати та господарювати на відповідній території, можуть отримати дозвіл на придбання сільськогосподарських земель. Норвегія відрізняється від інших країн західноєвропейського регіону тим, що вона реалізує найбільш складну політику державного контролю над земельними ресурсами, оскільки лише 3% всіх земель придатні для сільськогосподарського виробництва [7].

У Естонії іноземці не мають обмежень при купівлі землі. Потенційний покупець має першочергове право на придбання земельної ділянки, на якій розташована його власність. Громадяни Європейського Союзу, а також громадяни Норвегії, Ісландії та Ліхтенштейну можуть придбати земельну ділянку площею до 24,7 акра за умови отримання дозволу місцевого губернатора округу. Також існує можливість придбання землі за участю іноземної корпорації. Проте, у випадку, якщо компанія планує придбати значну площу лісу, вона повинна бути зареєстрована в Естонському комерційному реєстрі та здійснювати діяльність у сфері сільськогосподарського виробництва протягом не менше трьох років [11].

У Польщі регулювання обігу сільськогосподарських земель спрямоване на підтримку розвитку сімейних ферм, що визначено у статті 23 Конституції Польщі. Згідно з цією статтею, основою аграрного устрою держави є сімейне господарство (сімейні ферми). Після приєднання Польщі до ЄС у 2004 році було

введено мораторій на продаж сільськогосподарських земель іноземцям на період до 12 років. Закінчивши цей термін, були внесені зміни до Закону Польщі "Про формування системи сільського господарства".

Нинішнє законодавство Польщі не містить прямої заборони на придбання сільськогосподарських земель іноземцями. Однак вимоги, що стосуються іноземних покупців, зазначені в законодавстві, ускладнюють та утруднюють такі угоди. [29].

В Угорщині право купівлі сільськогосподарських земель мають фізичні особи, церкви, фінансові установи та держава. Щоб здійснити процес купівлі-продажу, покупець повинен мати досвід у галузі агровиробництва протягом трьох років. Крім того, йому заборонено змінювати цільове призначення земельної ділянки та передавати її в користування. У випадку відсутності досвіду роботи в даній сфері фізичним особам дозволяється придбати землю, але обмеження на її площу – не більше 1 га. Крім того, існують обмеження для фізичних осіб на володіння земельними ділянками – до 300 га. Щодо юридичних осіб, вони мають право користуватися землею тільки на умовах її оренди і не більше ніж 486 га [16].

Табля 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: [33]



Одним із методів збільшення площі використання земель у Європейському Союзі є оренда земельних ділянок. Наприклад, у країнах, таких як Угорщина та Естонія, близько 60% сільськогосподарських земель перебуває в оренді, в той час як у Болгарії цей показник становить близько 90%. Загалом, у Європі земельні ділянки, які перебувають в оренді, складають 53% від загальної площі. Щодо розміру плати за оренду земельних ділянок, він варіюється в залежності від якісних характеристик ґрунтів та цільового призначення земельних ділянок.

Розглянемо також вартість оренди землі на місцевому рівні в Україні та іноземних державах (табл. 3.2).

Таблиця 3.2

## Умови оренди в іноземних країнах та Україні

| Країна         | Термін дії договору оренди                | Вартість оренди, євро/ га |
|----------------|---|---------------------------|
| Бельгія        | мінімум – 9 років,<br>максимум – 27 років | 310                       |
| Італія         | мінімум – 6 років,<br>максимум – 15 років | 328                       |
| Латвія         | максимум – 49<br>років                    | 57                        |
| Угорщина       | максимум – 20<br>років                    | 160                       |
| Великобританія | Не регулюється                            | 480                       |
| Україна        | мінімум – 7,<br>максимум – 50 років       | 105                       |

Джерело: [35]

Поширеною умовою придбання земель сільськогосподарського призначення в США та країнах Європи є належна професійна підготовка

покупця, наявність у нього виробничих ресурсів та необхідного капіталу. Ці аспекти слід враховувати й в контексті України.

Отже, впровадження та розвиток ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні має враховувати міжнародний досвід регулювання земельних питань. Моделі регулювання ринку земель, які успішно функціонують у світі, вже мають відповіді на ряд питань, які тільки починають набувати актуальності в Україні.

### **3.2 Перспективи розвитку та удосконалення публічного управління у сфері земельних відносин на місцевому ринку України**

За останні роки у законодавстві України щодо земельних ресурсів сталося досить багато змін. Так, сьогодні, навіть коли йде війна відбувається реформування у сфері земельних відносин та управління. Актуальними є не вирішені питання публічного управління у сфері земельних відносин на місцевому ринку – ефективність використання земельних ресурсів, корупція, реформація чинного законодавства до стандартів ЄС тощо.

Основними перспективами даного питання є:

- зміна механізму безоплатної приватизації земель. Це стало об'єктом реформування, а його негативні наслідки були детально проаналізовані;
- проведення оцінки земель, яка регламентується законодавчими нормативами;
- вирішення питань, пов'язаних із консолідацією земель сільськогосподарського призначення, отримало законодавче врегулювання. Зокрема, скасування заборони на продаж земель державної та комунальної власності було впроваджено, а також створено прозорий механізм продажу таких земель через електронні земельні аукціони на платформі Прозорро. Цей крок сприятиме прозорим та ефективним продажам;
- систематичне вдосконалення законодавства щодо постійного користування земельними ділянками включає в себе створення ефективного

механізму управління та використанням земель, які перебувають у постійному користуванні державних підприємств [3,5,34] .

Також однією з основних перспектив розвитку є відкриття другого етапу Земельної реформи у 2024 році, коли купівлю зможуть здійснювати юридичні особи. Очікується, що для сільськогосподарських підприємств земля стане додатковим активом для привертання кредитів та інвестицій. Наразі приблизно 6% кредитів мають землю в якості застави. Планується значний приріст кредитування під заставу сільськогосподарських земель після відкриття ринку для юридичних осіб та повного запуску Фонду часткового гарантування кредитів у сільському господарстві. Це може стати стимулом для розвитку сільськогосподарських підприємств.

Фахівці передбачають, що внаслідок реформи земельного власництва ціни на землю зростуть. Звідки береться аналогія з європейськими ринками, дозволяючи прогнозувати суттєве збільшення цін на землю. Протягом 3 років земельна вартість може збільшитися в 2-2,5 рази, а через 7-8 років - на 200%, досягнувши рівня, схожого на той, що існує у європейських сусідів. Це відповідає вартості від 6-7 тис. євро за гектар або навіть до 11 тис. євро за гектар, як у Польщі. На сьогодні земля в Україні оцінюється в середньому в \$1-2 тис. за гектар.

Ринок землі стартував два роки тому, 1 липня 2021 року, що означає, що більшу частину існування у період повномасштабної війни. Протягом цього часу право на придбання землі надавалося лише фізичним особам-громадянам України, і обмеження на кількість землі для одного індивіда становило 100 гектарів. Повноцінні переваги від впровадження ринку землі буде можливо відчуті після завершення другого етапу, який розпочнеться з 1 січня 2024 року. Починаючи з цієї дати, юридичні особи також отримають можливість придбати сільськогосподарські землі, а максимальний обсяг, що може бути власністю однієї особи, збільшиться до 10 тисяч гектарів.

Повноцінна реалізація ринку землі має значний потенціал не лише для підтримки та розвитку економіки України в умовах війни, але й для зміцнення

громад. Згідно з прогнозами експертів, в межах однієї громади, за допомогою наявних ринкових інструментів, удосконалення управління земельним банком може призвести до додаткових надходжень принаймні на рівні 10 мільйонів гривень щорічно, що еквівалентно, принаймні, 10 мільярдам гривень на рік для всієї країни [10].

Уряд і надалі продовжує контролювати процес децентралізації. У 2023 році відповідальність за децентралізацію та громади перейшла до новоствореного Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури. Недавно уряд вніс зміни до положення про Мінрегіон, розширивши сферу його діяльності. Тепер до компетенції цього міністерства включено:

- Державну регіональну політику.
- Розвиток місцевого самоврядування.
- Територіальну організацію влади.
- Адміністративно-територіальний устрій.

Ці зміни вказують на великий крок у напрямку покращення організації та управління на рівні регіонів та громад, що сприятиме більш ефективному розвитку та децентралізації влади.

Згідно розробленого Урядом плану на наступний рік планується удосконалити публічне управління земельних відносин, а саме спрямувати свої дії на: поновлення регулювання земельного фонду на деокупованих територіях України, дотримання та поліпшення законодавства у сфері земельних відносин, покращення професійних знань управління землею на місцевому ринку [2].

Для удосконалення публічного управління у сфері земельних відносин на місцеву рівні, органи влади повинні виконувати ефективно свою роботу. Тому були розроблені рекомендації для покращення даного питання на місцевому ринку, а саме :

1. Формування високопродуктивного та екологічно орієнтованого землекористування - розробка та впровадження стратегій та програм, спрямованих на раціональне використання земельних ресурсів з урахуванням підвищення їх продуктивності та екологічної стійкості.

2. Удосконалення процесів землеустрою - забезпечення ефективного розподілу та використання земельних ділянок, урахування потреб громадськості та економічних факторів.

3. Впровадження ефективних економічних механізмів управління - розробка та застосування інструментів, які стимулюють ефективне використання земель, враховуючи економічні аспекти та інвестиційні можливості.

4. Державний контроль за дотриманням земельного законодавства - забезпечення системи моніторингу та контролю за використанням земель з метою виявлення порушень та вжиття необхідних заходів для їх усунення.

Ефективне виконання цих завдань сприятиме створенню стійкого та ефективного управління земельними ресурсами, спрямованого на забезпечення сталого розвитку та відповідності законодавчим нормам.

Отже, можна очікувати, що відкритий ринок землі для юридичних осіб стане стимулом для розвитку агросектору та економіки загалом, сприяючи зростанню ВВП, податкових надходжень та експортного потенціалу України.

## ВИСНОВКИ

Таким чином було проведено дослідження питання удосконалення публічного управління у сфері земельних відносин на місцевому ринку. При вивченні було здійснено наступне:

1. Наукові підходи та трактування поняття публічного управління у сфері земельних відносин на місцевому ринку були об'єктом дослідження. Аналіз наукових джерел підтверджує, що землю можна розглядати з різних позицій, як ресурс, що не задіяний у процесі виробництва, або як фактор виробництва, що вже використовується.

Відповідно до законодавства України, зокрема положень Закону "Про землеустрій" від 22 травня 2003 р. № 858-IV, система землеустрою включає наступні складові: законодавчо визначену діяльність у сфері землеустрою; органи, що здійснюють державне регулювання у цій області; організацію, регулювання та управління в сфері землеустрою; здійснення землеустрою на національному, регіональному, локальному та господарському рівнях; державний і самоврядний контроль за здійсненням землеустрою; наукове, кадрове та фінансове забезпечення землеустрою; суб'єкти та об'єкти землеустрою.

2. Вивчено стратегії управління у сфері земельних відносин. А саме виділено головні стратегії управління у сфері земельних відносин: підвищення спроможності місцевих громад ефективно планувати і розпоряджатися землями; удосконалення іпотечного кредитування та доступ дрібних землевласників до кредитних ресурсів; покращення доступності, цілісності реєстрів; удосконалення повноти кадастрових даних та електронних систем для зменшення корупції. Стратегічний розвиток земельних відносин повинен сприяти формуванню інвайроментальної економічної системи, де еколого-економічні пріоритети переростають в загально-суспільні цінності та екофілософські орієнтири кожного громадянина, громади, краю і України в цілому.

3. Проаналізовано історичний контекст нормативної бази управління земельними ресурсами в Україні. Початковим правовим актом, що визначав регулювання земельних відносин, була Постанова Верховної Ради України "Про земельну реформу" від 18 грудня 1990 року. Далі розвиток земельного законодавства та регулювання приватизації землі визначався Указом Президента України від 10 листопада 1994 року № 666/94 під назвою "Про заходи щодо прискорення земельної реформи в галузі сільськогосподарського виробництва", Указом Президента України від 8 серпня 1995 року "Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям", та подальшими законодавчими актами, які з'являлися майже щорічно.

Кульмінацією стала прийнята у 2022 році Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану". Загалом, історія України у цій сфері визначена значною кількістю нормативно-правових актів. Часто вони мають декларативний характер і не завжди повністю виконуються. Багато з них піддавались змінам та доповненням на законодавчому рівні.

4. Оглянуто поточний стан управління у галузі земельних відносин на місцевому ринку України. У 2021 році була впроваджена земельна реформа, яка суттєво вплинула на публічне управління в цій сфері на місцевому рівні. Найбільше об'єднаних територіальних громад знаходиться в Одеській області, в той час як найменше - в Луганській. Станом на січень 2022 року в Україні функціонує 1470 територіальних громад, з яких 410 є міськими, 433 - селищними та 627 - сільськими. Державна політика України у сфері місцевого самоврядування спрямована на врахування інтересів мешканців територіальних громад та визначається децентралізацією влади. Це передбачає передачу від органів виконавчої влади до органів місцевого самоврядування значної частини повноважень, ресурсів та відповідальності. Основу цієї політики складають положення Європейської хартії місцевого самоврядування та найкращі світові стандарти управління суспільними відносинами в цій області.

5. Показано досвід іноземних країн у сфері земельних відносин на місцевому ринку. Сполучені Штати Америки, як країна з високорозвинутою економікою, визначають ключову роль сільського господарства. У Норвегії державний контроль та регулювання ринку землі зорієнтовані на забезпечення охорони сільськогосподарських земель та створення умов для раціонального використання. В Естонії іноземці можуть вільно купувати землю, проте потенційні покупці мають першочергове право на придбання ділянок, де розташована їхня власність. У Польщі акцент робиться на розвитку сімейних ферм у регулюванні ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. В Угорщині право на купівлю сільськогосподарських земель мають різні суб'єкти, такі як фізичні особи, церкви, фінансові установи та держава. Отже, впровадження та розвиток ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні повинно враховувати міжнародний досвід регулювання земельних питань. Моделі регулювання ринку земель, які успішно функціонують у світі, можуть надати відповіді на ті питання, які тільки починають набувати актуальності в українському контексті.

6. З'ясовано перспективи розвитку та удосконалення публічного управління у сфері земельних відносин на місцевому ринку України. Для оптимізації публічного управління у земельній сфері на рівні місцевої влади важливо забезпечити ефективне виконання таких завдань як: формування високопродуктивного та екологічно орієнтованого землекористування; удосконалення процесів землеустрою; впровадження ефективних економічних механізмів управління; забезпечення державного контролю за дотриманням земельного законодавства.

Однією із ключових перспектив розвитку є запланований запуск другого етапу Земельної реформи у 2024 році, що передбачає можливість купівлі землі юридичними особами. Прогнозується, що цей крок надасть сільськогосподарським підприємствам можливість використовувати земельні ресурси як додатковий актив для залучення кредитів та інвестицій. Отже, відкриття ринку землі для юридичних осіб може стати стимулом для розвитку



агросектору та загальної економіки, сприяючи зростанню ВВП, податкових надходжень та експортного потенціалу України.



## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Аналітичний огляд стану Земельного ринку в Україні. 2023. URL: <https://kse.ua/wp-content/uploads/2023/06/Analitichnii---oglyad-stanu-zemelno-go-rinku-v-Ukrai--ni-6.pdf> (дата звернення: 05.11.2023)
2. 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 11.11.2023 р.)
3. Децентралізація 2023: Мінрегіон, закони, контроль за місцевою владою та фінанси. Agropolit. URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/1001-detsentralizatsiya-2023-minregion-zakoni-kontrol-za-mistsevoyu-vladoyu-ta-finansi> (дата звернення: 05.11.2023)
4. Єрмоленко В. Земельні ресурси в майновому обороті. Право України. 2004. № 6. С. 43—46.
5. 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
6. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12.05.2022 р
7. Земельна реформа старих країн-членів ЄС — досвід Нідерландів. URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/264-zemelna-reforma-starih-krayinchleniv-yes--dosvid-niderlandiv> (дата звернення: 05.11.2023)
8. 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: 05.11.2023)

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: 01.11.2023)
10. Земельний ринок України. Аналітичний огляд URL: [https://decentralization.gov.ua/uploads/attachment/document/1298/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D1%96%D1%82%D0%B8%D1%87%D0%BD%D0%B8%D0%B9\\_%D0%BE%D0%B3%D0%BB%D1%8F%D0%B4\\_%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%83\\_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE\\_%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%BA%D1%83\\_%D0%B2\\_%D0%A3%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%97%D0%BD%D1%96\\_%D1%87%D0%B5%D1%80%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D1%8C\\_2023.pdf](https://decentralization.gov.ua/uploads/attachment/document/1298/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D1%96%D1%82%D0%B8%D1%87%D0%BD%D0%B8%D0%B9_%D0%BE%D0%B3%D0%BB%D1%8F%D0%B4_%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%83_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%BA%D1%83_%D0%B2_%D0%A3%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%97%D0%BD%D1%96_%D1%87%D0%B5%D1%80%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D1%8C_2023.pdf) (дата звернення: 05.11.2023)
11. Моніторинг процесу децентралізації влади та реформування місцевого самоврядування. URL: <https://storage.decentralization.gov.ua/uploads/library/file/359/10.01.2019.pdf> (дата звернення: 05.11.2023)
12. 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.
13. 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)
14. Офіційний сайт Держкадастру URL:<https://land.gov.ua/> (дата звернення: 05.11.2023)
15. Офіційний сайт Децентралізація URL: <https://decentralization.gov.ua/> (дата звернення: 05.11.2023)
16. 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: 05.11.2023)

17. 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: 05.11.2023)

18. 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: 05.11.2023)

19. 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: 05.11.2023)

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

21. Про землеустрій: Закон України № 858-IV від 22.05.2003 - URL : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>(дата звернення: 05.11.2023)

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

23. 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: 05.11.2023)

24. 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: 01.11.2023)

25. Про охорону земель: Закон України від 19.06. 2003 року № 962-IV URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/962-15> (дата звернення: 05.11.2023)

26. 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: 01.11.2023)

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

28. 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

29. Світовий досвід запровадження ринку землі та його адаптація до українських реалій. Голос Україна. URL: <http://www.golos.com.ua/article/322369> (дата звернення: 05.11.2023)

30. 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

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

32. 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: 01.11.2023)

33. Як працює ринок землі у Європі або з кого Україні брати приклад. URL: <https://landlord.ua/news/iakpratsiuie-rynok-zemli-u-ievropi-abo-z-kohto-ukraini-braty-pryklad/> (дата звернення: 05.11.2023)

34. Як трансформується ринок землі в умовах війни. Finance. URL: <https://finance.ua/ua/goodtoknow/jak-transformuetsia-rynok-zemli> (дата звернення: 05.11.2023)

35. Globalnational URL: <http://globalnational.in.ua/> (дата звернення: 05.11.2023)