

ЧОРНОМОРСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
ІМЕНІ ПЕТРА МОГИЛИ  
НАВЧАЛЬНО-НАУКОВИЙ ІНСТИТУТ ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ  
ТА АДМІНІСТРУВАННЯ

Кафедра публічного управління та адміністрування

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА  
ЗА ДРУГИМ РІВНЕМ ВИЩОЇ ОСВІТИ (МАГІСТР)

на тему:

**УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ**

Виконала: студентка 6 курсу 637 МЗ групи

напряму підготовки:

28 Публічне управління та адміністрування

спеціальності:

281 Публічне управління та адміністрування

Петраковська Інна Вікторівна

Керівник: кандидат політичних наук, доцент

Бондар Ганна Леонідівна

Рецензент: доцент б.в.з.

Верба Світлана Миколаївна

м. Миколаїв - 2023 рік

## ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ДОСЛІДЖЕННЯ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ	
1.1. Джерельна база, основні поняття й категорії дослідження.....	7
1.2. Законодавча та нормативно-правова база дослідження.....	20
РОЗДІЛ 2. ОСНОВНІ ТЕОРЕТИЧНІ ПІДХОДИ ЩОДО УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ	
2.1. Сучасні підходи щодо поняття та змісту управління земельними ресурсами.....	34
2.2. Закордонний досвід управління земельними ресурсами .....	45
РОЗДІЛ 3. ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ	
3.1. Особливості та завдання державного земельного управління.....	55
3.2. Основні напрямки підвищення ефективності управління земельними ресурсами.....	60
3.3. Управління земельними ресурсами на прикладі Новобузької міської ради.....	66
ВИСНОВКИ.....	73
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	78

## ВСТУП

**Актуальність дослідження.** Сьогодні проблеми управління земельним фондом країни, її регіонів та населених пунктів потребують все більшої уваги, оскільки розвиток земельного ладу будь-якої країни взаємопов'язаний зі встановленням та практичною реалізацією порядку, принципів і правил, що забезпечують основи правового, економічного, екологічного та соціального режиму організації використання земельних ресурсів в якості просторового базису всіх галузей економіки країни, засобу виробництва у сільському і лісовому господарстві, скарбниці природних багатств, територіальної основи життєзабезпечення держави і підтримання здоров'я населення. Крім того актуальність обраної теми пов'язана з економічними перетвореннями в Україні, які багато в чому визначили роль і значення управління земельними взаємовідносинами і земельними ресурсами, оскільки земля, крім її традиційних властивостей (засобу виробництва, територіального базису тощо), стала об'єктом правовідносин і об'єктом нерухомості.

Детальне дослідження основ управління земельними ресурсами сприяє більшому усвідомленню того, що земля – це не просто ресурс, а й надбання, яке необхідно зберігати та примножувати, як важливу складову життя, для добробуту та процвітання сучасної держави та її громадян. Земельна реформа, що реалізується в Україні, дозволяє зробити висновок про новий розвиток управління земельними ресурсами. Нові принципи та методи управління в галузі земельних взаємовідносин сприяють збільшенню бази оподаткування, залученню інвестицій у розвиток регіонів та муніципальних утворень, створенню ефективної системи забезпечення гарантій для суб'єктів земельних взаємовідносин. Від ефективності управління органами влади земельними ресурсами залежить, насамперед, стійкість розвитку країни, її інвестиційна привабливість та соціальне забезпечення громадян. Питання землекористування є такими ж актуальними та гострими, як і проблеми раціонального використання земель сільськогосподарського, лісового та

водного фонду. Це пов'язано насамперед із високою концентрацією населення, промисловості, об'єктів культурно-побутового призначення на обмеженій території. Маючи значні матеріальні ресурси та високий інтелектуальний потенціал, можемо залучати інвестиції для швидкого економічного розвитку. Фундаментом для цього є стійке землекористування і регульований обіг землі. У розвинених країнах останнім часом проводяться повномасштабні дослідження щодо вивчення земельних ресурсів та їх раціонального використання. Стає очевидним, що питанням використання землі необхідно приділяти більшу увагу у розрізі загальної політики держави.

**Стан наукової розробки теми.** Питання щодо особливостей та проблем управління земельними ресурсами в Україні досліджують такі вітчизняні науковці Добряк Д.С., Третьак А.М., закордонні - Дж. Скотт, який досліджує управлінські аспекти у сфері земельних ресурсів, Й.Тюнен, який досліджує поняття земельної ренти, вплив податків на землеробство, податок на земельну ренту.

**Метою** магістерської роботи є теоретичне обґрунтування основних принципів і методів управління земельними ресурсами для збільшення бази оподаткування і збору бюджетних доходів, залучення інвестицій у розвиток регіонів і місцевого самоврядування, створення ефективної системи забезпечення прав і гарантій для суб'єктів земельних відносин.

Для досягнення поставленої мети було визначено такі **завдання**:

- проаналізувати джерельну базу, визначити основні поняття та категорії дослідження управління земельними ресурсами;
- проаналізувати законодавчу та нормативно-правову базу дослідження;
- розкрити сучасні підходи щодо поняття та змісту управління земельними ресурсами;
- проаналізувати закордонний досвід управління земельними ресурсами;

- розкрити особливості та завдання державного земельного управління;
- охарактеризувати основні напрямки підвищення ефективності управління земельними ресурсами;
- проаналізувати особливості управління земельними ресурсами на прикладі Новобузької міської ради .

**Об'єкт дослідження** – управління земельними ресурсами.

**Предмет дослідження** – особливості, проблеми та комплексні принципи розвитку земельних взаємовідносин в Україні на основі ефективного управління земельними ресурсами.

**Методи дослідження.** Для досягнення поставленої мети в процесі дослідження використовувалися як загальнонаукові, так і спеціальні методи пізнання. Управління земельними ресурсами як об'єкт дослідження має міждисциплінарний характер, тому в роботі використовувались наукові методи та принципи політичних, соціальних, гуманітарних та природничих наук, зокрема, методи абстрагування, аналізу, наукового узагальнення, прийоми соціального та соціально-політичного моделювання. Метод системного аналізу використовувався під час дослідження законодавчої бази. Метод узагальнення було використано під час дослідження здобутків вітчизняних та зарубіжних авторів у галузі проблем управління земельними ресурсами. Метод порівняння використовувався під час аналізу закордонного досвіду управління земельними ресурсами.

**Наукова новизна одержаних результатів** обумовлена тим, що дане дослідження є спробою комплексного аналізу особливостей, проблем та шляхів розвитку земельних взаємовідносин в сучасній Україні на основі ефективного управління земельними ресурсами.

**Практичне значення одержаних результатів** полягає в тому, що розроблені в роботі положення, висновки та рекомендації можуть бути використані у навчальному процесі закладів вищої освіти, за спеціальністю

281 «Публічне управління та адміністрування» та сприятимуть розвитку земельних взаємовідносин в Україні на основі ефективного управління земельними ресурсами.

**Структура роботи.** Робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків та списку використаних джерел. Загальний обсяг роботи становить 84 сторінки, з них 77 сторінок основного тексту, список використаних джерел налічує 70 найменувань.

# РОЗДІЛ 1

## ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ДОСЛІДЖЕННЯ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

### 1.1. Джерельна база, основні поняття й категорії дослідження

Поняття управління земельними ресурсами не формалізовано українським законодавством на стільки, щоб можна було дати його чітке й однозначне визначення. Вивчаючи проблеми щодо управління земельними ресурсами необхідно розглядати сутність управління в широкому розумінні слова, а саме як планомірний вплив системи, що керує на керовану систему для збереження її стійкості або перетворення з одного стану в інший відповідно до бажаного результату (поставленої мети). Тобто, процес управління – це організація соціальної системи, яка має своїм завданням організацію використання і охорони екосистеми "земельних ресурсів". Керована підсистема управління складається з соціальної, технічної, організаційної та економічної підсистем.

Так, соціальна підсистема охоплює виконавчий персонал керівників, менеджерів, працівників та сукупність соціальних взаємовідносин між ними, умови їх праці і життя. Подвійна роль соціальної підсистеми полягає в тому, що підсистема є як об'єктом, так і суб'єктом управління. Соціальна підсистема є об'єктом тому, що колектив людей, який виконує роботу, підпорядковується волі керівника чи менеджера організації, що здійснює загальне управління. А суб'єктом – тому, що їх діяльність спрямована на якісну зміну стану земельних ресурсів.

«Технічна підсистема охоплює, земельні ресурси (земельні ділянки), які за цільовим призначенням поділяються на наступні категорії:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови; в) землі оздоровчого призначення;
- г) землі природнозаповідного та іншого природоохоронного призначення;
- ґ) землі рекреаційного призначення;
- д) землі історико-культурного призначення;
- е) землі водного фонду;
- є) землі лісогосподарського призначення;
- ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення» [24].

Організаційна підсистема є сукупністю форм (принципів) і методів організації використання земельних ресурсів, тобто визначає організаційно-технічний напрям управління і є частиною загального функціонування керованої підсистеми.

«Економічна підсистема – це комплекс господарських процесів, що необхідні для функціонування і розвитку технічної, соціальної та організаційної підсистем» [33]. Економічна підсистема охоплює процес управління основними та оборотними фондами за допомогою фінансування і кредитування, форм і систем заробітної плати, матеріального стимулювання тощо.

Керуюча підсистема управління здійснює власне сам процес управління. Вона має ієрархічну структуру, починаючи від Верховної Ради України, Кабінету Міністрів України і закінчуючи органами місцевого самоврядування. Згідно ст. 1 Закону України «Про охорону земель» «земельні ресурси – це сукупний природний ресурс поверхні суші як



просторового базису розселення і господарської діяльності, основний засіб виробництва в сільському та лісовому господарстві» [22]. Відповідно управління земельними ресурсами має охоплювати усю різноманітність і складність суспільних відносин – від правового до економічного, екологічного, соціального та інших видів управління.

Таким чином, управління земельними ресурсами – це систематичний, свідомий, цілеспрямований процес прийняття рішень щодо управління земельними ресурсами та їх розвитку. Система управління земельними ресурсами включає державні структури, такі як державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) та її територіальні органи, суди, міністерства та органи місцевого самоврядування, відповідальні за використання земельними ресурсами.

Концепція управління землею охоплює законодавчу та політичну основу щодо використання земельних ресурсів, а також традиційні практики, що регулюють операції із землею, спадкування та вирішення спорів.

Визначено шість аспектів управління земельними ресурсами:

«• Політичний: засоби досягнення переговорної сили / земельна реформа як інструмент перемоги на виборах.

• Економічний: земля як джерело засобів для існування для бідних / засіб економічної експлуатації / інструмент економічного зростання / земля як основа для урбанізації та індустріалізації.

• Соціальний: засоби експлуатації, соціальної ізоляції та дискримінації / засоби встановлення доступу та прав власності / база соціального забезпечення для бідних / символ престижу та влади.

• Культурний / релігійний: земля як символ божественної сили (матері-землі) та поклоніння природі / історична цінність та культурне коріння.

- Юридичний: права на землю для користувачів без прав власності / права на землю як засіб доступу до інших послуг (що надається державою), юридичне визнання / відмова у правосудді або доступ до правосуддя
- Міжнародний: можливість для інвестицій («захоплення землі») / засоби впливу та влади (угоди між державами)» [63, с.121].

Режими управління земельними ресурсами є результатом історичних процесів та специфічні для даного простору та часу. З цієї причини земля, її використання, власність та її цінність у багатьох випадках є центральною частиною самобутності суспільства чи нації.

З 1980-х років ця концепція управління була доповнена нормативною концепцією Належного "Якісного" Управління (урядування). Норма "належне" в контексті управління земельними ресурсами відноситься до типу управління, який сприяє розвитку у бік "належного", наприклад, сталого управління земельними ресурсами.

Управління земельними ресурсами є не лише невід'ємною частиною місцевої економіки, воно глибоко інтегроване у місцеву культуру та суспільство.

ООН у 2007 р. визначено певні характеристики належного управління, які країни можуть використовувати як критерії, а саме:

«1. Критерій сталості та врахування місцевих особливостей: урівноважує економічні, соціальні та екологічні потреби сьогодення та майбутніх поколінь та надання послуг на максимально наближеному до громадян рівні.

2. Критерій законності й справедливості: схвалений суспільством за допомогою демократичних процесів і справедливо та неупереджено працює з окремими особами та групами, забезпечуючи недискримінаційний доступ до послуг.

3. Критерій ефективності, дієвості та компетентності: формулює політику та ефективно її реалізує, надаючи послуги високої якості.

4. Критерій прозорості, підзвітності та передбачуваності: відкритий та демонструє відповідальне управління, відповідаючи та приймаючи рішення відповідно до правил та положень.

5. Критерій участі, забезпечення безпеки та стабільності: дозволяє громадянам брати участь в управлінні державою та забезпечує безпеку засобів для існування, свободу від злочинності та нетерпимості.

6. Критерій (дотримання) чесності: посадові особи виконують свої обов'язки без хабарів, дають незалежні поради та судження та дотримуються конфіденційності» [30].

Існує чіткий поділ між приватними інтересами чиновників, політиків та справами уряду. У кожному конкретному випадку, конкретні локальні (місцеві) системи управління земельними ресурсами відображають переважну ієрархію, розподіл повноважень та відповідальності у суспільстві.

Земельні ресурси відіграють важливу роль у визначенні потенціалу розвитку окремих осіб, сімей та громад. Земельні ресурси і те, як ними управляють, є основним активом засобів для існування. Управління земельними ресурсами сприяє досягненню наступних цілей сталого розвитку: «скороченню бідності, продовольчій безпеці, гендерній рівності, економічному розвитку, сталій інфраструктурі, збалансованому територіальному розвитку, сталості міста та громади, відповідальному споживанню та виробництву, пом'якшенню наслідків зміни клімату, захисту довкілля, стійкості, відновленню після стихійних лих/постконфліктів, а також соціальної стабільності, миру та безпеці» [30].

У вересні 2015 р. на Саміті ООН зі сталого розвитку у Нью-Йорку в рамках 70-ї ювілейної сесії Генеральної Асамблеї ООН глави держав і урядів

погодили порядок денний всесвітнього розвитку починаючи з 2015 р. і визначили сімнадцять глобальних цілей сталого розвитку, які охоплюють сто шістдесят дев'ять завдань. Впровадження принципів сталого розвитку потребує формування стратегічного бачення напрямів розвитку, що ґрунтуються на новій філософії мислення та нових аспектах політичної діяльності. Перехід на засади сталого розвитку потребуватиме всебічних структурних змін в управлінні та нових методів роботи в різних галузях політичного, соціального та економічного життя. З точки зору управління, соціальна та демократична держава має бути також і природоощадною. Система управління сталим розвитком має базуватися на моделі публічного врядування, яке передбачає конструктивну взаємодію державних, громадських і приватних структур. Впровадження такої моделі пов'язано з реалізацією цілої низки управлінських завдань, а саме: «визначення стратегічних цілей та пріоритетів розвитку; формування спільного бачення розвитку країни, галузей і регіонів; зміцнення інституцій, спрямованих на участь зацікавлених сторін у прийнятті рішень, міжгалузеву і міжрегіональну взаємодію та довгострокове планування, що буде враховувати інтереси наступних поколінь; прийняття узгоджених рішень за участі зацікавлених сторін, тощо» [30].

Для реалізації зазначених завдань необхідно застосовувати стратегічний підхід, який дає можливість на стадії планування розвитку узгодити дії та скоординувати інтереси різних міністерств, відомств, установ та інших заінтересованих сторін. У цій парадигмі з'явилося поняття сталого управління земельними ресурсами під яким розуміється «використання земельних ресурсів, у тому числі ґрунтів, води, тварин і рослин, для виробництва товарів для задоволення мінливих потреб людини при одночасному забезпеченні довгострокового продуктивного потенціалу цих ресурсів та збереженням їх екологічних функцій» [30].

Стале управління земельними ресурсами є ключовим для забезпечення продовольчої безпеки, робочих місць і доходів у довгостроковій перспективі. Стале управління земельними ресурсами може сприяти не тільки пом'якшенню наслідків зміни клімату, але й допомогти адаптуватися до клімату, що змінюється. Інвестиції у стале управління земельними ресурсами принесуть величезні економічні та соціальні вигоди, необхідні для сталого сільського та лісового господарства, сприятимуть здоров'ю екосистем та боротьбі зі зміною клімату, а також матимуть ключове значення для продовольчої безпеки та стійкості. Збільшення інвестицій у стале управління земельними ресурсами може значною мірою сприяти досягненню цілей сталого розвитку :

- «- подолання бідності в усіх її проявах;
- подолання голоду, досягнення продовольчої безпеки, сприяння збалансованому розвитку сільського господарства;
- забезпечення доступності і збалансованого використання водних ресурсів;
- зміна клімату та боротьба з її наслідками;
- забезпечення захисту і відновлення наземних екосистем і сприяння їх збалансованому використанню;
- здійснення збалансованого управління лісами; боротьба з опустелюванням; припинення процесу деградації земель, їх відновлення та захист біорізноманіття» [30].

Таким чином, забезпечення подальшої інтеграції сталого управління земельними ресурсами в усі державні і місцеві програми є безпечною інвестицією в майбутнє країни та світу. Створення системи управління земельними ресурсами, що регулює доступ до землі, її користування та контроль за її використанням на основі принципу рівної вигоди для всіх

відіграє ключову роль у реалізації прав людини, а також у досягненні основних цілей розвитку. Має бути відповідальне управління земельними ресурсами для визнання та захисту законних прав на землю (зокрема, для тих жінок і чоловіків, які живуть на землі та за рахунок неї), а також для забезпечення того, щоб громадські та приватні вимоги, потреби та інтереси задовольнялися шляхом застосування правозахисного підходу.

Підґрунтям системи управління земельними ресурсами є об'єкт, суб'єкт, мета, предмет, завдання і функції управління. Об'єктом управління земельними ресурсами є усі земельні ресурси (сукупність земельних ділянок) України, адміністративно-територіальної одиниці, земельні угіддя землеволодінь і землекористувань, земельні ділянки окремих суб'єктів земельних відносин, що відрізняються за правовим статусом, характером використання земель, а також земельні ділянки (землі) загального користування. Суб'єкти управління земельними ресурсами представлені суб'єктами, що здійснюють державне, місцеве і (внутрішньо) господарське управління, починаючи від держави, як суб'єкта земельних відносин і завершуючи конкретною юридичною особою або громадянином.

Згідно положень Земельного кодексу України «суб'єктами управління земельними ресурсами є: - органи виконавчої державної влади; - органи місцевого самоврядування (територіальні громади); - юридичні особи та громадяни. Предметом управління земельними ресурсами є процеси розподілу (перерозподілу) земель та земельних ділянок і прав на них, організації використання землі і інших природних ресурсів, які в межах певної території забезпечують все різноманіття потреб його жителів»[8]. Між об'єктом, предметом, цілями і завданнями управління існує доволі тісна взаємозалежність. Так, цілі й завдання формуються з урахуванням стану об'єкта і предмета управління, а вже сформовані мета і завдання, під час їх реалізації, формують об'єкт і предмет управління. Отже, метою управління земельними ресурсами є забезпечення потреб суспільства, що

задовольняються внаслідок використання властивостей землі. Саме мета визначає перспективний стан земельних та інших природних ресурсів та процесу їх використання.

Метою сталого управління земельними ресурсами є досягнення задекларованих цілей сталого розвитку. Метою відповідального управління земельними ресурсами є забезпечення безпечного та рівноправного доступу до землі шляхом удосконалення політичної, правової, інституційної та адміністративної бази щодо землі, надання відповідним зацікавленим сторонам можливості висловлювати свої інтереси та захищати свої права та брати до уваги всі форми володіння (формальні і неформальні).

Основною метою управління земельними ресурсами є створення і функціонування системи земельних відносин на основі безпечного та рівноправного доступу до землі, що дозволяє при забезпеченні досить високого рівня екологічних та соціальних умов життя, розвитку ефективної підприємницької, громадської та іншої діяльності, формуванні умов збереження і відновлення властивостей землі і інших природних ресурсів, забезпечити всі види безпеки життєдіяльності людей та досягнення сталого розвитку.

Вивчення змісту управління земельними ресурсами й принципів застосування його засобів – це важлива умова прискорення ринкових перетворень у землекористуванні, яка набуває дедалі більшої актуальності з розвитком продуктивних сил і виробничих відносин.

Державне управління земельними ресурсами може бути поділено на загальне та галузеве (відомче) управління. Державне управління здійснюється державними органами загальної та спеціальної компетенції і має територіальний характер. Воно поширюється на всі землі в межах певної території (України в цілому, області, адміністративного району,

територіальної громади) незалежно від категорії земель та суб'єктів права на земельну ділянку.

Загальне державне управління земельними ресурсами здійснюється шляхом:

- «• законодавчого регулювання земельних відносин;
  - розпорядження землями загальнодержавної власності України;
  - встановлення процедури плати за використання землі і їх середніх ставок, мінімальних і максимальних розмірів орендної плати за землю;
  - розроблення і виконання державних програм стосовно раціонального використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів у комплексі з іншими природоохоронними заходами;
  - організації і реалізації державного контролю за використанням та охороною земель та здійснення їх моніторингу;
  - визначення основних положень щодо організації і здійснення землеустрою і державного земельного кадастру;
  - вирішення інших питань у галузі регулювання земельних відносин»
- [24].

Відповідно до Земельного кодексу «державне управління у галузі використання і охорони земель здійснюють Кабінет Міністрів України, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, місцеві державні адміністрації, Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр), Державна екологічна інспекція України, Державна інспекція архітектури та містобудування України та інші спеціально уповноважені державні органи відповідно до визначених компетенцій. Центральним органом виконавчої влади спеціальної компетенції, що здійснює функції управління земельними ресурсами земельними ресурсами



країни незалежно від відомчої підпорядкованості суб'єктів земельного права є Держгеокадастр. Місцеве управління земельними ресурсами комунальної власності здійснюється на території територіальних громад в межах законодавчих норм» [24].

Створення системи державного управління земельними ресурсами є основним завданням, вирішення якого дозволить створити механізм регулювання земельних відносин. Залежно від специфіки землі, категорій земель і земельних ділянок, їхнього правового режиму виокремлюють й форми відносин прав власності на землю, які потребують диференційованих підходів до управління земельними ресурсами. У системі управління земельними ресурсами недостатньо визначити суб'єкт і об'єкт права власності за допомогою набору прав власності на землю, але також важливо визначити способи управління держави – власника та їх вищих управляючих структур, а також питому вагу їх повноважень.

Децентралізація в даний час здійснюється по всьому світу як країнами, що розвиваються, так і країнами з перехідною економікою. Винятком не стала й Україна. Необхідний баланс між децентралізованим управлінням та управлінням земельними ресурсами, з одного боку, та напрямом політики на національному рівні, з іншого, змінюватиметься залежно від вимог відповідного завдання управління. Хоча і існує потреба в тому, щоб більше рішень щодо управління земельними ресурсами приймалося на місцевому рівні, національні системи управління земельними ресурсами неминуче передбачають прийняття одних рішень на національному рівні (особливо політичних рішень), а інших на місцевому рівні з різними рівнями центрального нагляду чи підтримки. Так, у зв'язку із завершенням адміністративно-територіальної реформи, кінцевим результатом якої стало укрупнення адміністративно-територіальних одиниць на початкових рівнях ієрархічної структури територіального поділу країни, відбулась передача

повноважень щодо управління земельними ресурсами територіальним громадам.

Для забезпечення належного процесу управління земельними ресурсами важливо щоб забезпечувались такі основні умови, як:

- наявність причинно-наслідкових залежностей і принципу зворотного зв'язку;
- присутність у системі факторів, вплив на які дозволить змінювати їх стан;
- цілісність і сталість самокерованої системи;
- здатність системи реагувати на дії суб'єктів управління.

У процесі управління важливе місце належить причинно-наслідковій залежності, спроможній переходити з одного стану в інший, адже упорядкування систем може здійснюватися лише там, де існує залежність. Процес управління триває за умови зворотного зв'язку за такою послідовністю "суб'єкт управління – об'єкт управління – суб'єкт управління". На національному та територіальному рівні завдання щодо управління земельними ресурсами поділяються на завдання законодавчих і виконавчих органів влади. У зв'язку з поділом земель на категорії за різним основним цільовим їх призначенням діяльність (галузевих) міністерств, відомств і установ, які відповідальні за управління земельними ресурсами, характеризується системою як загальних, так і спеціальних функцій. Ці функції і завдання реалізуються усіма суб'єктами управління, мають суттєві відмінності з урахуванням умов життєдіяльності конкретних регіонів і перспектив їх розвитку.

Управління земельними ресурсами має важливе значення для досягнення економічного зростання, сталого розвитку та продовольчої безпеки. Конкуренція за землю зростає через глобалізацію ринку землі,

спекуляцію, урбанізацію, зміну клімату та інші види землекористування (туризм, охорона природи). Тому посилення безпеки прав землеволодіння і досягнення соціальної справедливості в розподілі земельних (природних) ресурсів, сприяння сталому соціальному та економічному розвитку, який здатний допомогти викоринити бідність та продовольчу небезпеку, а також створити сприятливі умови для відповідальних інвестицій, стануть важливими кроками на шляху до довгострокового вдосконалення управління земельними ресурсами.

Земля має важливе значення для реалізації прав людини, продовольчої безпеки, ліквідації бідності, підтримки сталих джерел засобів існування, соціальної стабільності, забезпечення житлом, розвитку територій сільсько-господарського призначення, соціального та економічного розвитку.

Забезпечення та підтримка політичних, правових та організаційних механізмів, що сприяють відповідальному регулюванню питань володіння та користування земельними ресурсами: політичні, правові та організаційні механізми регулювання питань володіння та користування мають забезпечити визнання та повагу до законних прав володіння та користування, у тому числі традиційних (неформальних) прав володіння та користування, доки вони не захищені законом, а також сприяти здійсненню прав володіння, користування та захищати їх.

Отже, вивчення змісту управління земельними ресурсами й принципів застосування його засобів – це важлива умова прискорення ринкових перетворень у землекористуванні. Функції прямого управління земельними ресурсами та землекористуванням проявляються в системі конкретних заходів, що реалізуються різними установами та підприємствами. Ключовими завданнями управління земельними ресурсами є адміністрування земельних ресурсів (проведення геодезичних/кадастрових зйомок та реєстрація земельних ділянок), ведення земельної інформаційної системи (надання даних про земельні ділянки), вирішення земельних спорів,

управління державними землями, планування використання земель (екологічне та містобудівне), формування та реалізації земельної політики та законодавства, а також проведення оцінки земельних ресурсів та їх оподаткування.

## **1.2. Законодавча та нормативно-правова база дослідження**

На сучасному етапі розвитку земельних відносин в Україні нараховується близько ста нормативно-правових актів, які заклали правові основи управління земельними ресурсами в сучасних умовах ринкових відносин. Основоположною правовою базою для здійснення управління земельними ресурсами є Конституція України, прийнята Верховною Радою 28 червня 1996 року. В Основному Законі держави зазначено, що «земля є національним багатством і перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю, яке набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою, згідно Конституції (ст. 14, 41), гарантується державою» [31].

Слід наголосити, що право власності не є абсолютним. Ця норма стосується і приватної форми власності. Право власності на землю має певні конституційно-правові межі, що встановлені відповідними приписами згідно яких власність зобов'язує і не повинна використовуватися на шкоду правам, свободам та гідності громадян. Це означає, що право власності може бути обмежене, втім втручання у це право може здійснюватися лише на підставі закону з дотриманням принципів юридичної визначеності та пропорційності, який вимагає досягнення розумного співвідношення між інтересами суспільства та окремої особи. Конституція України, з огляду на виняткову важливість земельних ресурсів у всіх сферах життєдіяльності народу, відокремлює землю від інших об'єктів нерухомості, окреслює принципи її

особливої охорони визнаючи лише три форми права власності на землю: державну, комунальну та приватну.

У ст. 13 Конституції України акцентовано, що «від імені українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією» [31]. Згідно з Конституцією України (норми якої є нормами прямої дії), кожний громадянин має право на землю. Проте, користуючись землею, громадянин не має права заподіяти шкоду самій землі, суспільству та іншій людині. Окрім цього, Конституція України встановлює правові норми щодо регулювання відносин власності на землю: «всі суб'єкти права власності на землю є рівними перед законом (ст. 14); закріплює основні принципи використання землі громадянами, юридичними особами (ст. 13, 41); формулює основні засади державного регулювання відносин власності на землю, користування земельними ділянками, охорони земель (ст. 13, 14, 92)» [31]. Саме тому процес і заходи з управління земельними ресурсами повинні керуватися нормами Конституції України. Згідно такого положення прийнято виділяти рівні управління земельними ресурсами (табл. 1.1). Прийняття будь-яких управлінських рішень, що виходять за межі Конституції є нелегітимним. Згідно ст. 8 Конституції України закони та інші нормативно-правові акти повинні прийматися лише з урахуванням Основного Закону та мають відповідати йому.

Таблиця 1.1

### Рівні управління земельними ресурсами

<b>Рівні управління</b>	<b>Нормативно-правові форми</b>
Вищий	Конституція України Закони України Постанови та розпорядження Верховної ради України Укази Президента Постанови та розпорядження Кабінету Міністрів України
Центральний	Міністерські (галузеві) та міжгалузеві правові акти
Місцевий	Розпорядження місцевих органів виконавчої влади (накази) та рішення органів місцевого самоврядування

Локальний	Локальні нормативно-правові акти
-----------	----------------------------------

Конституція України є стратегічним підґрунтям майбутнього розвитку та удосконалення законодавчого забезпечення управління земельними ресурсами. Водночас земельні відносини, їхній правовий, організаційний і економічний механізми, їх наукове визначення ефективності мають стати в нинішніх умовах вирішальними у системі виробничих відносин. Трансформація земельних відносин в Україні, в основу якої покладено різноманітність форм власності на землю, ще не вирішує проблеми ефективного використання та охорони земель, спрямованих на запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського призначення, захист земельних ресурсів від антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, забезпечення особливого охоронного режиму використання земель оздоровчого, природоохоронного, історико-культурного та рекреаційного призначення, підвищення продуктивності земель лісового фонду,

Одним з головних законодавчих актів України, які регламентують раціональне використання та охорону земельних ресурсів, рівноправний розвиток усіх форм власності на землю й господарювання, відтворення та збереження родючості ґрунтів, поліпшення навколишнього природного середовища, охорону прав громадян, організацій, установ і підприємств на землю є Земельний кодекс України. «Земельним кодексом передбачено сукупність норм і правил щодо використання та охорони земельних ресурсів, які є ідентичними до вимог ефективного управління земельними ресурсами» [24]. В основу Земельного кодексу покладено конституційні норми стосовно забезпечення права на землю держави, територіальних громад, громадян і юридичних осіб та рівності суб'єктів права власності перед законом з метою раціонального використання та охорони земельних ресурсів в інтересах нинішнього і наступних поколінь. Земельним кодексом поглиблюються

наступні концептуальні норми Конституції України: «— земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави (ст. 14); 39 – забезпечення екологічної безпеки і підтримання екологічної рівноваги на території України є обов'язком держави (ст. 16); – примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності за умови повного відшкодування їх вартості. Використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі (ст. 41)» [24]. Земельним кодексом закріплені «завдання і принципи земельного законодавства; визначені повноваження органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування у сфері управління земельними ресурсами відповідно до розмежування земель державної й комунальної власності; встановлені відносини між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами щодо питань власності на землю» [24]. Земельний кодекс передбачає розподіл земельного фонду на дев'ять категорій земель за цільовим призначенням (ст. 18–21). Для земель запасу не виділяють окрему категорію, а отже ці землі можуть перебувати в запасі усіх категорій земель державної й комунальної власності (ст. 19, 83, 84). У Земельному кодексі регулюються вирішення проблем пов'язаних з власністю на землю. Держава, територіальні громади, громадяни та юридичні особи України можуть стати власниками землі відповідно до закону (ст. 81–84). «Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів та за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення прийняті у спадщину іноземними громадянами та особами без громадянства протягом року в обов'язковому порядку підлягають відчуженню (ст. 81, 82)» [24]. «Переважаючим способом набуття права власності на землю громадянами та

юридичними особами є придбання їх за цивільноправовими угодами (купівля-продаж, міна, дарування та ін.). Громадяни мають право на отримання у приватну власність земельних ділянок у порядку безоплатної їх приватизації із земель державної та комунальної власності (ст. 25, 22, 81, 82, 118, 121)» [24]. «Держава і територіальні громади можуть набувати право власності на земельні ділянки у випадках примусового відчуження земельних ділянок у приватних власників для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності, за цивільно-правовими угодами (купівлі-продажу, ренти, дарування, міни тощо) та у разі прийняття спадщини (ст. 83, 84)» [24]. Особам (їх спадкоємцям), які мали у власності земельні ділянки до 15 травня 1992 року (з дня набуття чинності нової редакції Земельного кодексу України), земельні ділянки не повертають (ст. 78). «Лише державні підприємства, установи та організації мають право постійного користування земельними ділянками і на цій підставі можуть отримати ділянки із земель державної або комунальної власності (ст. 92)» [24]. Земельним кодексом закріплено європейську норму щодо набуття права на земельну ділянку за давністю користування (ст. 119) тим громадянам, які «добросовісно, відкрито і безперервно користувалися земельною ділянкою протягом п'ятнадцяти років, але не мають документів, які б засвідчували їхнє право на таку ділянку» [24]. Передбачена можливість на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою на підставі договору земельного сервітуту. Земельним кодексом закріплені види земельного сервітуту, порядок його встановлення та припинення дії сервітуту (ст. 98–102), а у статтях 103–109 визначені правовідносини власників і користувачів сусідніх земельних ділянок. Обмеженню прав на землю присвячені статті 110–115 Земельного кодексу. Однозначно регламентуються підстави для припинення прав на землю, у тому числі примусового припинення права на земельну ділянку (ст. 140–148). Сформульовані норми, якими чітко передбачається захист прав громадян та юридичних осіб. Так, «органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування не мають права без рішення суду



втручатись у здійснення власником своїх повноважень щодо володіння, користування і розпорядження належною йому земельною ділянкою (ст. 152–55)» [24]. Земельним кодексом передбачена процедура купівлі-продажу земельних ділянок, проведення земельних торгів у формі аукціонів, сформульовані норми щодо регулювання ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що обмежує виникнення стихійних процесів під час використання земель. Сформовано інститут формування іпотеки (застави) земельних ділянок, плати за землю, зокрема земельного податку та орендної плати.

Вагоме місце в Земельному кодексі відведено питанням охорони земельних ресурсів (ст. 162–172) [24]. У цих положеннях детально сформульовані завдання, зміст і порядок охорони земель; висвітлено питання щодо використання техногенно забруднених земель, рекультивації порушених земель та консервації деградованих й малопродуктивних земельних угідь. «Стандартизація і нормування землекористування у галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунту» регламентована у статті 156 [24]. Земельним кодексом передбачено «особливий режим використання земельних ділянок природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки водно-болотних угідь, ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність тощо) (ст. 43–46)», оздоровчого (ст. 48–49), рекреаційного (ст. 52) та історико-культурного призначення (ст. 54) [24]. Окремий розділ Земельного кодексу регламентує правовідносини щодо управління в галузі використання та охорони земель, а саме закріплені правові механізми з управління земельними ресурсами в умовах ринкових земельних відносин. Основними механізмами управління в галузі використання та охорони земельних ресурсів є землеустрій (ст. 181–186), державний земельний кадастр (ст. 193–204) і моніторинг земель (ст. 191, 192); економічне стимулювання раціонального використання та охорони земельних ресурсів (ст. 205);

платність за використання земельної ділянки (ст. 206). Вагоме місце в системі управління земельними ресурсами приділено питанням відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, відшкодування збитків землевласникам і землекористувачам (ст. 207–209). Установлено правовий режим земельних ділянок сільськогосподарських установ, підприємств і організацій різних форм власності: приватних підприємств і громадян, особистих селянських і фермерських господарств та державних і комунальних підприємств, (ст. 24, 25, 27, 31–37). Сформульовані положення щодо правового регулювання земельних ділянок з меліоративними системами (ст. 26), закріплено правовий режим використання земельних ділянок промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та земельних ділянок іншого призначення. У статтях 210–212 Земельного кодексу визначена відповідальність за порушення земельного законодавства.

В системі управління земельними ресурсами Земельний кодекс є основоположним законодавчим актом. Кожна його стаття є важливою складовою системи управління земельними ресурсами. Земельний кодекс є "дорожньою картою" процесу управління земельними ресурсами оскільки дає підґрунтя для ефективного використання потужного земельно-ресурсного потенціалу, широкого розвитку приватного землеволодіння і землекористування, гарантування права на землю фізичних і юридичних осіб, ефективного обігу земельних ділянок, активного розвитку орендних земельних відносин, розвитку сільськогосподарських формувань ринкового типу.

Як функція управління земельними ресурсами нормування у землеустрої і сфері охорони земель являє собою вимоги до документації із землеустрою та обмеження негативного впливу на земельні ресурси та довкілля через установлення обов'язкових правових і екологічних нормативів та нормативів землеустрою такого впливу.

Обов'язковість дотримання цих нормативів є однією з важливих засад земельного, екологічного та містобудівного права. Це означає, що нормативи у землеустрої і сфері охорони земель можуть міститися тільки у нормативно-правових актах, правових актах управління чи договорах, що мають обов'язковий характер для сторін. Екологічні нормативи та нормативи землеустрою не можуть міститися в актах рекомендаційного характеру, таких як державні стандарти України (ДСТУ) чи державні будівельні норми (ДБН). Отже, організаційно-адміністративне управління земельними ресурсами здійснюється, переважно, через використання таких інструментів земельної політики, як: стандарти, нормативи, порядки, інструкції та рекомендації. Наприклад, у Законі України "Про землеустрій" ст. 24 визначено, що «державні норми, стандарти і правила у сфері землеустрою встановлюють комплекс кількісних та якісних показників, параметрів, що регламентують розроблення і реалізацію землевпорядної документації з урахуванням природно-кліматичних, економічних, екологічних, соціальних та інших умов. Стандартизація і нормування мають здійснюватися через встановлення комплексу взаємозалежних документів, що формулюють взаємоузгоджені вимоги до об'єктів землеустрою, які підлягають нормуванню і стандартизації» [16].

У цій сфері законодавчо закріплені нормативи щодо:

- «1) якісного складу ґрунтів;
- 2) екологічної безпеки землекористування;
- 3) деградації земель та ґрунтів;
- 4) гранично-допустимого забруднення ґрунту;
- 5) технологічні нормативи використання сільськогосподарських угідь»

[16].

Лише за наявності належних норм і стандартів щодо використання та охорони земельних ресурсів можна говорити про відповідну правову гарантію прав приватних землевласників та забезпечення належної реалізації земельних прав землевласниками й землекористувачами, ефективність державного контролю за дотриманням екологічних вимог при використанні земель.

Найбільш складною є проблема нормативів оптимального співвідношення земельних угідь у ландшафтах. Загальновідомо, що сільськогосподарську освоєність земельного фонду України загалом і розораність зокрема необхідно зменшити. Але на сьогодні досі не розроблено нормативів щодо оптимізованої структури земельних угідь для України. Варто сприяти зменшенню розораності земельного фонду та сільськогосподарській освоєності. Це стосується і відсотків лісистості землі, за якої досягається оптимальне підтримання ландшафтно-екологічної рівноваги та найбільш ефективне співвідношення екологічної та економічної складової. Наприклад, у (староосвоєних) регіонах лісостепової зони загальний відсоток лісистості 44 має бути не нижче 40–60 %, а в степовій зоні – підтримуватись на рівні від 25 % до 30 %.

У сфері землеустрою до національних стандартів належать:

- СОУ ДКЗР 00032632-005:2009. Землеустрій. Правила розроблення. Проекти землеустрою щодо створення водоохоронних зон [16].
- СОУ ДКЗР 00032632-004:2009. Землеустрій. Правила розроблення. Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій історико-культурного призначення. [16]
- СОУ ДКЗР 00032632-01:2009. Правила розроблення нормативних документів, побудови, викладення, оформлення та вимоги до змісту нормативних документів [16].

Варто зазначити, що проблеми раціонального використання й охорони земель мають не стільки державний, скільки міжнародний характер, оскільки державні кордони не мають реального значення для охорони навколишнього природного середовища. Нераціональне використання земельних, лісових, водних та інших природних ресурсів, в окремих випадках, стає причиною гострих спорів між державами. За відсутності загальноприйнятої міжнародної стандартизованої методики щодо охорони світового природного навколишнього середовища, виникнення великої кількості суперечностей у цій сфері є неминучим. Саме тому, довгострокове та масштабне планування серйозних проєктів землеустрою у галузі використання та охорони земельних ресурсів, без сумніву, потребуватиме використання міжнародних стандартів. У ст. 28 Закону України «Про охорону земель» зазначено, що «стандартизація і нормування в галузі охорони земель полягають у забезпеченні екологічної та санітарно-гігієнічної безпеки громадян шляхом визначення вимог щодо якості земель, родючості ґрунтів і допустимого антропогенного навантаження та господарського освоєння земель» [20]. Кабінет Міністрів України - відповідальний за встановлення нормативів в галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів. Станом на 2023 рік в Україні закріплені нормативи щодо:

- якісного стану ґрунтів;
- гранично допустимого забруднення ґрунтів;
- показників деградації земель та ґрунтів;
- оптимального співвідношення земельних угідь.

Нормативи якісного стану ґрунтів визначаються для запобігання їх виснаженню та використовуються для виконання контролю за якісним станом ґрунтів. За цими нормативами визначають оптимальний вміст поживних речовин, рівень забруднення, фізико-хімічні властивості тощо.

Нормативи гранично допустимого забруднення ґрунтів встановлюються з метою визначення критеріїв придатності земель для використання їх за цільовим призначенням.

Нормативами гранично допустимого забруднення ґрунтів є:

«– максимально допустимі рівні забруднення ґрунтів радіоактивними речовинами;

– гранично допустимі концентрації у ґрунтах хімічних речовин, залишкових кількостей пестицидів і агрохімікатів, важких металів тощо» [20].

Нормативи показників деградації земель устанавлюються для кожної категорії земель із метою запобігання погіршенню їхнього стану та використовуються для проведення контролю за використанням і охороною земельних ресурсів.

Нормативи оптимального співвідношення земельних угідь визначаються з метою запобігання надмірному антропогенному впливу на них, наприклад, перебільшеній розораності сільськогосподарських угідь. Закріплені наступні нормативи оптимального співвідношення земельних угідь:

«• оптимальне співвідношення ріллі та пасовищ, сіножатей, багаторічних насаджень, а також земель під полезахисними лісовими смугами в агроландшафтах;

• оптимальне співвідношення земель сільськогосподарського, лісогосподарського, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, природно-заповідного та іншого природо-охоронного призначення, а також водного фонду» [20].

Отже, проблеми раціонального використання й охорони земель мають не стільки державний, скільки міжнародний характер, оскільки державні кордони не мають реального значення для охорони навколишнього природного середовища. Нераціональне використання земельних, лісових, водних та інших природних ресурсів, в окремих випадках, стає причиною гострих спорів між державами. За відсутності загальноприйнятої міжнародної стандартизованої методики щодо охорони світового природного навколишнього середовища, виникнення великої кількості суперечностей у цій сфері є неминучим. Саме тому, довгострокове та масштабне планування серйозних проєктів землеустрою у галузі використання та охорони земельних ресурсів, без сумніву, потребуватиме використання міжнародних стандартів. Кабінет Міністрів України є відповідальним за встановлення нормативів в галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів. Організаційно-адміністративне управління земельними ресурсами здійснюється, переважно, через використання таких інструментів земельної політики, як: стандарти, нормативи, порядки, інструкції та рекомендації.

Земельний кодекс є «дорожньою картою» процесу управління земельними ресурсами оскільки дає підґрунтя для ефективного використання потужного земельно-ресурсного потенціалу, широкого розвитку приватного землеволодіння і землекористування, гарантування права на землю фізичних і юридичних осіб, ефективного обігу земельних ділянок, активного розвитку орендних земельних відносин, розвитку сільськогосподарських формувань ринкового типу. Станом на 2023 рік в Україні закріплені нормативи щодо якісного стану ґрунтів; гранично допустимого забруднення ґрунтів; показників деградації земель та ґрунтів; оптимального співвідношення земельних угідь.

## Висновки до першого розділу

1. Вивчення змісту управління земельними ресурсами й принципів застосування його засобів – це важлива умова прискорення ринкових перетворень у землекористуванні. Функції прямого управління земельними ресурсами та землекористуванням проявляються в системі конкретних заходів, що реалізуються різними установами та підприємствами. Ключовими завданнями управління земельними ресурсами є адміністрування земельних ресурсів (проведення геодезичних/кадастрових зйомок та реєстрація земельних ділянок), ведення земельної інформаційної системи (надання даних про земельні ділянки), вирішення земельних спорів, управління державними землями, планування використання земель (екологічне та містобудівне), формування та реалізації земельної політики та законодавства, а також проведення оцінки земельних ресурсів та їх оподаткування.

2. Проблеми раціонального використання й охорони земель мають не стільки державний, скільки міжнародний характер, оскільки державні кордони не мають реального значення для охорони навколишнього природного середовища. Нераціональне використання земельних, лісових, водних та інших природних ресурсів, в окремих випадках, стає причиною гострих спорів між державами. За відсутності загальноприйнятої міжнародної стандартизованої методики щодо охорони світового природного навколишнього середовища, виникнення великої кількості суперечностей у цій сфері є неминучим. Саме тому, довгострокове та масштабне планування серйозних проєктів землеустрою у галузі використання та охорони земельних ресурсів, без сумніву, потребуватиме використання міжнародних стандартів. Кабінет Міністрів України є відповідальним за встановлення нормативів в галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів. Організаційно-адміністративне управління земельними ресурсами здійснюється, переважно,



через використання таких інструментів земельної політики, як: стандарти, нормативи, порядки, інструкції та рекомендації.

Земельний кодекс є «дорожньою картою» процесу управління земельними ресурсами оскільки дає підґрунтя для ефективного використання потужного земельно-ресурсного потенціалу, широкого розвитку приватного землеволодіння і землекористування, гарантування права на землю фізичних і юридичних осіб, ефективного обігу земельних ділянок, активного розвитку орендних земельних відносин, розвитку сільськогосподарських формувань ринкового типу. Станом на 2023 рік в Україні закріплені нормативи щодо якісного стану ґрунтів; гранично допустимого забруднення ґрунтів; показників деградації земель та ґрунтів; оптимального співвідношення земельних угідь.

## РОЗДІЛ 2

### ОСНОВНІ ТЕОРЕТИЧНІ ПІДХОДИ ЩОДО УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

#### 2.1. Сучасні підходи щодо визначення поняття та змісту «управління земельними ресурсами»

В умовах реалізації земельної реформи виникла необхідність удосконалення системи управління земельними ресурсами та поглибленого вивчення проблеми екологічних і економічних аспектів ефективності використання, відтворення й охорони земельних ресурсів. Це пов'язано з тим, що земельні ресурси – один із найважливіших компонентів природного середовища, які використовуються для виробництва матеріальних благ. З природно-екологічної точки зору земля – це матерія, фізичне тіло. Засобом виробництва земля стає лише після того, коли починає функціонувати під час виробничого процесу. «В географічному контексті поняття «землі» розглядають як всю поверхню планети, розподілену між державами й є ознакою їхньої цілісності. Історичний характер розвитку земельних взаємовідносин засвідчив, що землю не можна розглядати у відриві від екології, що вивчає основні властивості землі у взаємодії з іншими компонентами природи – важливими складовими біосфери. З точки зору політико-економічної теорії «земля» виступає у ролі засобів виробництва, поєднуючи в собі властивості й функції предмета та засобів праці» [30]. Однак її роль в сільському господарстві, порівняно з іншими галузями виробництва є суттєво іншою. Якщо у всіх інших сферах виробництва вона вдається до виконання пасивної ролі, функціонує в якості фундаменту виробництва, то в сільському господарстві вона є й предметом праці, й знаряддям виробництва, за допомогою яких людині вдається вирощувати

необхідні для неї культури. Вказане дає підстави вважати землю у сільському господарстві головним засобом виробництва. Земля, в якості засобу виробництва наділена низкою специфічних особливостей, що суттєво відрізняють її від інших засобів виробництва (рис. 2.1). Предметом та знаряддям праці виступає лише ґрунт, що в поєднанні з широким спектром природних умов визначає його основну властивість – родючість.

Варто вказати, що унікальною властивістю земельних ресурсів виступає неможливість переміщатися в просторі. Це означає, що «використання землі має здійснюватися в тому місці, де вона знаходиться. Розглядаючи землю в якості активного елемента виробництва, розуміємо, що продуктивні властивості земельного простору визначаються особливостями його географічного розташування»[55, с.26].

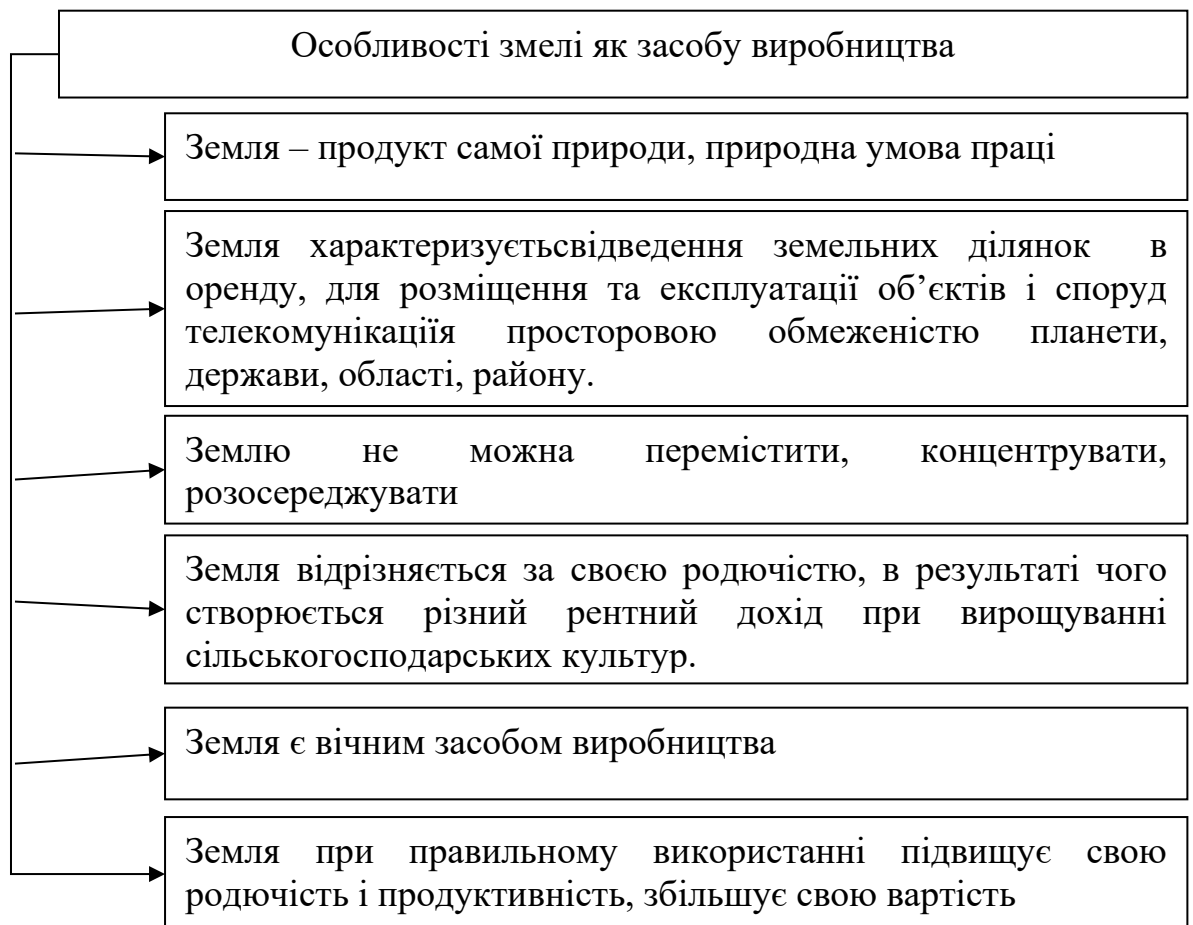


Рис. 2.1. Особливості землі як засобу виробництва [30]

Як наслідок, «земля повинна розглядатися як простір, в якому відбувається господарська діяльність на основі наявного права на землю, що

відповідає нормам чинного законодавства»[6]. Важливо виділити певні особливості використання землі як об'єкта управління, зокрема:

- «земельні угіддя – це складові елементи єдиної продуктивної сили природи;
- земля хоч й є продуктом природи, однак її родючість визначається особливостями людської діяльності, що не є «дармовим» благом;
- використання землі може відбуватися лише за участі світла, тепла, води, повітря, що забезпечують нормальний розвиток біогеоценозів;
- раціональність використання землі можлива лише враховуючи відповідні економічні, соціальні, природні, політичні та інших умови;
- земельні ділянки можуть відрізняються якісною та кількісною неоднорідністю, мінливістю властивостей тощо;
- використання земель повинно носити диференційований характер, обумовлений ґрунтово-кліматичними й територіальними умовами;
- правильність використання землі повинна супроводжуватися зростанням її продуктивної сили, та, як наслідок, її вартості» [30].

Україна має значний земельно-ресурсний потенціал. «Станом на 1 січня 2023 р. вітчизняний земельний фонд держави становив 60,3 млн гектарів, або близько 6 % європейської території. Сільськогосподарські угіддя складають біля 19 % загальноєвропейських, в тому числі рілля – близько 27 %. Показники площі сільськогосподарських угідь у розрахунку на одну особу – найвищі серед європейських країн й становлять 0,9 гектара, в тому числі 0,7 гектара ріллі (середній показник європейських країн – 0,44 і 0,25 гектара відповідно). Площа чорноземів нашої держави становить від 15,6 млн до 17,4 млн гектарів, або близько 8 % світових запасів. Водночас структура земельних ресурсів країни та землекористування свідчить про наявність значних диспропорцій, поглиблення котрих може становити вагому загрозу навколишньому природному й життєвому середовищу, а також рівню ефективності господарської діяльності, стійкості розвитку національної

економіки в цілому. В нашій державі для господарського використання залучено більше 92 % території. Загальна площа сільськогосподарських угідь, що зазнали згубного впливу водної ерозії, становить 13,3 млн гектарів (32 %), у тому числі 10,6 млн гектарів орних земель»[6]. Вказані процеси, що відбуваються в землекористуванні – об'єктивні, їх не можна уникнути, оскільки в результаті приросту населення виникає об'єктивна необхідність відведення значних площ для розширення житлового будівництва, промислових потреб, транспорту тощо. Однак, за будь яких умов вказаний процес має бути керованим за допомогою відповідного управління. Адже існуючі нормативи відведення земельних ділянок для промислових, транспортних, енергетичних потреб тощо в нашій державі в 2,5-2,7 рази перевищують встановлені нормативи, що прийнято в західноєвропейських країнах.

В найбільш загальних рисах поняття «управління земельними ресурсами» використовують для здійснення характеристики будь-яких систем – біологічних, соціальних і технологічних. Відповідно до цього прийнято визначати й різні сфери управління:

- управління діяльністю живої природи;
- управління процесами, взаємозв'язаними з діяльністю суспільства;
- управління процесами функціонування та взаємодії технологічних систем.

Серед вказаних найбільш складним можемо вважати управління живою природою та соціальне управління. При цьому варто зауважити, що під управлінням в живій природі варто розглядати не управління несвідомими живими організмами, а земельними ресурсами як біокосним тілом (живим організмом). Здійснюючи дослідження проблем управління земельними ресурсами, варто виходити з того, що управління в широкому розумінні означає здійснення цілеспрямованого впливу керуючої системи на керовану з метою зберегти її стійкість чи перевести з одного стану в інший у відповідності до поставленої мети. Іншими словами, процес управління – є

впорядкуванням соціальної системи, за допомогою якої буде впорядковано систему «земельних ресурсів».

Розглядаючи сутність управління, А. Файоль наголошував, що «управляти – є передбаченням, організацією, розпорядженням, координуванням і контролем. Вказане означає, що сутність управління земельними ресурсами полягає в здійсненні відповідного забезпечення цілеспрямованого, планомірного впливу суб'єктів управління на об'єкти управління (земельних ресурсів) з метою підтримати їх стійкий стан чи перевести в новий бажаний стан»[62, с.55].

Особливості економічного змісту процесів управління земельними ресурсами тісно взаємопов'язані з системою земельних взаємовідносин, що виникають між окремими людьми, колективом людей, державою та іншими структурами під час процесів використання землі. Враховуючи сказане взаємовідносини між суб'єктами управління земельними ресурсами можемо розподілити на міжособисті, міжсистемні й змішані.

«Метою управління – є наперед визначений результат (стан об'єкта) щодо досягнення якого спрямовані засоби й методи регулювання соціально-економічного розвитку та покращення екологічного стану. Спрямування щодо досягнення мети завжди спонукає посилення соціально-економічної та екологічної діяльності. Управління, що орієнтовано не на розвиток, а на здійснення підтримки функціонування керованої системи, варто кваліфікувати як регулювання. Управління земельними ресурсами – є систематичним, свідомим, цілеспрямованим впливом держави й суспільства на здійснення, отримання та раціональне використання землі за допомогою ринкових земельних взаємовідносин»[62, с.81].

Варто наголосити, що управляти можна лише системою. Система – є набором спрямованих щодо досягнення загальної мети взаємозалежних елементів чи частин, що функціонують як єдине ціле. Елементами системи – є частини цілого, що в процесі аналізу не підлягають поділу на окремі складові.

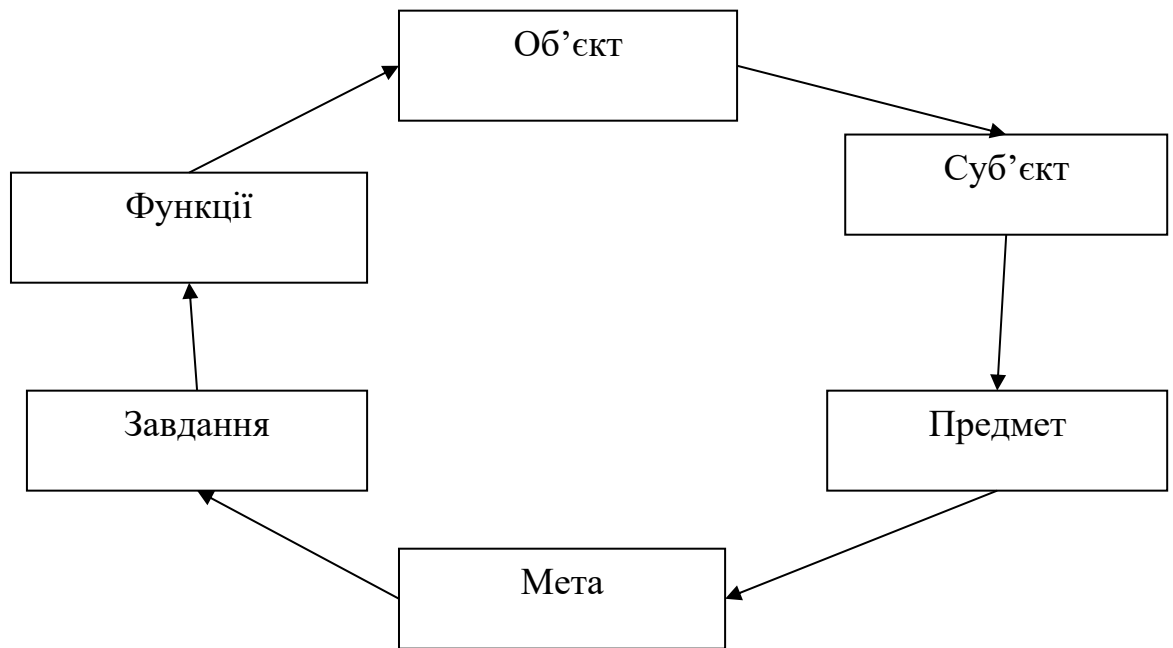


Рис. 2.2. Основа системи управління земельними ресурсами

Основа системи управління земельними ресурсами представлена – об'єктом, суб'єктом, предметом, метою, завданнями й функціями управління.

Об'єкт управління земельними ресурсами – це увесь земельний фонд держави, адміністративно-територіальної одиниці, земельні угіддя окремо взятих землеволодінь і землекористувань, що відрізняються за характером використання, особливостями правового статусу, а також земельні ділянки, що не ввійшли в землекористування (землі загального користування).

Предмет управління земельними ресурсами – представлений процесами організації використання землі, що в межах визначеної території забезпечують все різноманіття потреб його жителів.

Метою управління земельними ресурсами є створення й забезпечення належного функціонування системи земельних взаємовідносин й землекористування, що надає змогу найбільшою мірою задовольнити потреби суспільства, які взаємопов'язані з використанням землі.

«Дослідження і вивчення науково-організаційних засад управління земельними ресурсами свідчать про необхідність застосування умовної управлінської градації, яку можемо відобразити в двох основних площинах: в

першій – об’єкти управління, тобто земельні ресурси, в другій – управління як вид діяльності. Важливо наголосити, що до другої площини входять знання щодо управління і його вищого досягнення – науки управління. За таких умов обидві площини так тісно переплітаються між собою, що є нелогічним стверджувати, наприклад, що друга площина здійснює «обслуговування» першої і навпаки»[30]. Зовсім ні, «вона – це її органічний елемент. На цьому поділі, власне, й ґрунтується предмет науки управління в якості теоретичного відтворення двох площин і виражається за допомогою формули «об’єкт-суб’єкт управління». Проблемам управління земельними ресурсами завжди приділялася значно увага, оскільки земля – є основою будь-якого виробництва. Варто вказати, якщо в несільськогосподарських сферах землі відводять пасивну, другорядну роль, то в сільськогосподарських й лісових господарствах вона здебільшого виступає основним засобом виробництва. Вказане свідчить про велике значення землі та земельних ресурсів. Земля наділена й іншими особливостями, що відрізняють її від інших засобів виробництва» [30]. На сьогодні потрібно вдосконалити публічне управління земельними ресурсами, аби забезпечити порядок у сфері земельних відносин, а саме:

- гарантувати й захищати права власності й користування землею всіх форм власності;
- контролювати й підтримувати систему оподаткування землі;
- вдосконалювати орендні взаємовідносини;
- контролювати ринок землі;
- зменшувати кількість конфліктів, взаємопов’язаних з використанням землі;
- здійснити перехід від екстенсивних до інтенсивних форм землекористування;
- підвищувати ефективність використання земель населених пунктів та інших категорій земель за їхнім цільовим призначенням;



- удосконалювати моніторинг земель, порядок ведення державного земельного кадастру й оцінювання землі;
- охороняти навколишнє середовище;
- землевпорядно забезпечувати проведення земельної реформи;
- інформувати зацікавлені органи державної виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, фізичних і юридичних осіб;
- поліпшувати якість контролю за господарською діяльністю на землі;
- удосконалювати нормативно-правову й методичну базу галузі землекористування;
- стимулювати зростання рівня кваліфікації й продуктивності праці управлінських кадрів тощо.

Варто вказати, що основні принципи управління земельними ресурсами – це історична категорія, тому вони постійно змінюються залежно від міри зростання продуктивних сил та зміни земельних взаємовідносин. Таким чином, за умов ринкової економіки основні принципи управління земельними ресурсами представлені:

«1. Поєднанням основ ідемократизму й доцільного економічного централізму.

2. Самоуправлінням.
3. Науковістю управління.
4. Стимулюванням.
5. Єдиноначальністю в поєднанні з колегіальністю.
6. Зворотнім взаємозв'язком.
7. Об'єктивністю.
8. Єдністю гілок влади.
9. Відповідністю.
10. Врахуванням особливостей регіону.
11. Пріоритетом загальнодержавних інтересів.
12. Врахуванням людського чинника тощо» [30].

«Вивчення особливостей змісту функцій управління та їхньої чіткої класифікації – є необхідними для розробки раціональних основ системи управління, що представлені:

- 1) плануванням;
- 2) організацією;
- 3) координацією;
- 4) регулюванням;
- 5) контролем» [30].

Вказані функції притаманні всім системам управління. Однак, до числа спеціальних функцій можемо віднести основи:

- «1. Земельного менеджменту.
2. Законодавчого й нормативно-методичного забезпечення.
3. Державного контролю щодо використання та охорони земель.
4. Вирішенням земельних спорів.
5. Стандартизацією й нормуванням в сфері охорони земель і відтворення родючості ґрунту.
6. Експертизою вишукувальної й землепорядної документації.
7. Розвитком державної системи підготовки, перепідготовки і підвищення кваліфікації фахівців для роботи в системі державних земельних органів.
8. Землепорядкуванням.
9. Веденням державного земельного кадастру.
10. Моніторингом землі.
11. Вивченням та картографуванням земельних ресурсів.
12. Економічним регулюванням раціонального землекористування.
13. Інноваційно-інвестиційною політикою.
14. Маркетинговою діяльністю.
15. Розвитком інфраструктури ринку землі.
16. Забезпеченням науково-технічною інформацією.

17. Матеріально-технічним забезпеченням, загальним діловодством і господарським обслуговуванням тощо.

Процес управління – це процес збору, передачі й опрацювання інформації, що служить основою для підготовки рішень, здійснення цілеспрямованих дій, контролю й управління господарським комплексом»[30]. Процес управління земельними ресурсами можна подати у вигляді схеми (рис. 2.3).



Рис. 2.3. Схема управління земельними ресурсами

Варто звернути увагу на реалізацію управлінських рішень. Питанням управління земельними ресурсами в країні надається особлива увага. Лише через управління здійснюється реалізація функцій контрольного-наглядового характеру щодо:

- створення необхідних умов рівноправного розвитку всіх форм власності на землю і господарювання;
- охорони прав громадян, підприємств, установ і організацій на землю;
- розв'язання земельних спорів;
- надходження необхідних обсягів коштів від плати за землю та їх наступним використанням;
- проведення земельних аукціонів, здійснення трансакцій із земельними ділянками;

- створення земельно-реєстраційних центрів;
- раціональної організації території та використання земельних ділянок власниками землі й користувачами відповідно до умов надання;
- повернення самовільно зайнятих ділянок у стані, придатному для використання;
- економічного стимулювання раціонального використання й охорони земель та відшкодування втрат, спричинених погіршенням якості земель суб'єктом господарювання;
- моніторингу земель, в тому числі земель, розташованих у зонах радіонуклідного забруднення, з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення і ліквідації наслідків негативних процесів;
- рекультивації порушених земель, знімання, використання й збереження родючого шару ґрунту при проведенні робіт, пов'язаних із порушенням земель, а також своєчасного приведення таких земель у стан, придатний для використання за призначенням;
- збереження та експлуатація протиерозійних гідротехнічних споруд і систем, захисних лісонасаджень, встановлення і збереження межових знаків;
- надання достовірних даних щодо наявності, стану й використання земельних угідь за державним земельним кадастром, а також щодо наявності земель запасу;
- проектування, розміщення, будівництво, реконструкції, введення в дію, експлуатацію та ліквідацію об'єктів, що негативно впливають на стан земель;
- своєчасне та якісне виконання комплексу необхідних заходів щодо запобігання псування земель, їх забруднення виробничими та іншими відходами і стічними водами, а також під час добування корисних копалин, виконання будівельних, геологорозвідувальних, пошукових та інших робіт.

Таким чином, законодавчою та нормативно-правовою основою управління земельними ресурсами є норми Конституції та законів України,

постанов Верховної Ради України, Указів та розпоряджень Президента України, постанов і розпоряджень Кабінету Міністрів України, наказів Держкомзему України тощо. Метою управління земельними ресурсами є створення й забезпечення належного функціонування системи земельних взаємовідносин й землекористування, що надає змогу найбільшою мірою задовольнити потреби суспільства, які пов'язані з використанням землі. Об'єктом управління земельними ресурсами є земельний фонд держави, адміністративно-територіальної одиниці, земельні угіддя окремо взятих землеволодінь і землекористувань, що відрізняються за характером використання, особливостями правового статусу, а також земельні ділянки, що не ввійшли в землекористування (землі загального користування).

## **2.2. Закордонний досвід управління земельними ресурсами**

Земля – це національне багатство, яке було і завжди буде особливим об'єктом суспільних відносин. Узагальнення досвіду землекористування передових країн світу дозволяє виявити основні закономірності та принципи з використанням яких відбувається ефективне управління земельними ресурсами в різних країнах світу. Фундаментальною основою ефективного управління земельними ресурсами є державне регулювання правовідносин на землю, хоча форми і підходи до правового вирішення цього питання в різних країнах істотно різняться.

На сьогодні Україна є одним із світових рекордсменів за тривалістю реалізації земельної реформи. Для розв'язання протиріч, що виникли в системі земельних взаємовідносин, корисним є вивчення успішного міжнародного досвіду та його адаптація до вітчизняних реалій. «Земельні ресурси є джерелом національного багатства, від їх використання залежить сталий економічний розвиток країни й рівень життя населення. Нині земельні взаємовідносини в Україні залишаються на етапі реформування. Для

стимулювання розвитку реформування управління земельними ресурсами в Україні необхідно переймати досвід у розвинутих країнах світу, які пройшли давно рівень реформування і перейшли на рівень сталого розвитку»[30].

Німеччина. Узагальнення існуючого передового досвіду регулювання земельних взаємовідносин дозволяє зробити висновок, що однією із найефективніших систем правового регулювання системи землекористування є система Німеччини, яка сформована з урахування швидкого зростання попиту на земельні ресурси в країні і бажанням на державному рівні зберегти сільськогосподарський потенціал країни. «Основою цієї системи є Федеральний акт по використанню землі, відповідно до якого розроблені і прийняті відповідні акти в кожній із земель (регіонів) країни. Мета цього акту – підтримка традиційного сільськогосподарського виробника (фермерських господарств) і збереження за ним його земельних угідь. При цьому стимулюється сільськогосподарське виробництво орієнтоване на ретельну обробку земельних угідь і утримання обмеженого поголів'я худоби, щоб не порушувати екологічний баланс. У цілому сільське господарство розглядають, як один з основних чинників екологічної безпеки країни. Федеральні і земельні акти різко обмежують можливості переведення сільськогосподарських угідь в інші види земельних ресурсів. В акті також закладені заходи по боротьбі з міграцією населення з гірських і несприятливих для сільського господарства районів»[30].

Законодавство Німеччини розмежовує поняття «землеволодіння» і «земельна власність». «Під власністю розуміється юридичні права особи на земельну ділянку, під володінням – фактичні права на неї, які не є формою правовідносин, а можуть бути предметом успадкування, дарування, інших форм відчуження. Землевласників у свою чергу поділяють на прямих і непрямих. Прямими землевласниками – є орендарі заставоутримувачі, непрямими – орендодавці, а саме власників, котрі не є землевласниками по праву. На сьогодні об'єднану Німеччину складають 16 федеральних земель, де більшість сільськогосподарських земель – це об'єкти оренди. Для

земельного ринку Німеччини є характерною наявністю високого ступеня детальної правової регламентації земельних взаємовідносин під час здійснення угод із земельними ділянками. Законодавство визначає право переважного придбання землі тими, хто живе й працює на ній, регулюючи порядок забудови земельних ділянок, а також установлюючи досить детальну процедуру видання дозволів на угоди із земельними ділянками» [30].

Німецьке земельне право встановлює законодавчо механізм регулювання обороту земель сільськогосподарського призначення і лісового фонду, що передбачає заборону дроблення лісових і сільськогосподарських ділянок, їх відчуження зі зміною цільового призначення і забезпечуючи розвиток високоефективного агропромислового виробництва на користь суспільства. «Сільгоспвиробникам надають пріоритетне право на придбання сільськогосподарських угідь порівняно з особами не зайнятими в сільському господарстві. Крім того в Німеччині законодавчо встановлені умови договору оренди сільськогосподарських земель. Особлива увага при цьому приділена контролю за раціональним використанням земель, неприпустимістю введення обмежень їх господарського обороту з метою перерозподілу між «ефективними правовласниками», виконанням землевласниками правових зобов'язань, зокрема по податкових виплатах, для чого функціонують спеціальні сільськогосподарські суди. Всі операції із відчуження сільськогосподарських і лісових земель також здійснюються за спеціальним дозволом, при чому в ньому може бути і відмовлено (якщо це призводить до недоцільного зменшення або ділення земельної ділянки, або, якщо обумовлена ціна не відповідає вартості земельної ділянки). У цілому сільськогосподарські землі охороняються активніше там, де площа їх більш обмежена. Суть охоронних заходів полягає в забороні будівництва на території сільськогосподарських угідь і розробці процедур вирішення суперечок по земельних питаннях» [30].

«Сучасне німецьке право забороняє здійснення подрібнення фермерських господарств та земельних ділянок під час успадкування та під

час будь-яких інших змін власників, так й під час використання сільськогосподарських угідь не за цільовим призначенням чи непродуктивно; передбачається здійснення державного контролю за операціями, взаємопов'язаними з відчуженням, купівлею й продажем ділянок; віддається перевага інтересам орендаря, а не особам, які здають землю в оренду» [30]. «В Німеччині останніми роками спостерігається суттєве зростання кількості фермерських господарств, що використовують орендовану землю, а на сході країни взагалі 91,4% всієї площі сільськогосподарських угідь здається в оренду» [5]. Варто зауважити, що в Німеччині умови щодо оренди й орендної плати визначаються на договірних засадах.

Певний інтерес для України становить досвід приватизації земельних угідь в Східній Німеччині. Цікавий він із погляду того, що аналогічні приватизаційні процеси зараз відбуваються в Україні. Проте «у Німеччині приватизація земельних угідь, що знаходяться у державній власності та підлягає приватизації, а це близько 37% усіх земель сільськогосподарського призначення, здійснюється через її оренду, з правом викупу. Ця земля передається у короткострокову та довгострокову оренду. За умови довгострокової оренди (від 6 до 18 років) земля може передаватися орендареві за пільговою ціною, що становить до 55% її ринкової ціни. Першочергове придбання права оренди державних земель мають нинішні орендарі (пріоритетне право) й колишні власники, які проте, не мають права вимагати повернення земельних ділянок, що належали їм раніше. При цьому встановлений розмір земельної площі до 150 га і заборонений продаж землі протягом 20 років. Орендар також повинен сам обробляти землю та проживати у відповідній сільській місцевості, де знаходиться земля. Якщо орендовані землі не купуються орендарями, то їх продають на ринку за ринковими цінами. У структурі собівартості сільськогосподарської продукції орендна лата становить 15-30%, або в середньому 200-400 євро/га, коливаючись від 50-1000 євро/га залежно від якості та місця розташування земельної ділянки. Ціна на землю в Німеччині за останні роки зросла в кілька



разів. Постійно зростаючі ціни на землю підвищують надійність кредитів і розширюють можливості кредитування»[30].

Франція. Корисним є узагальнення досвіду регулювання земельних відносин у Франції, враховуючи те, що ця країна є найбільшим виробником аграрної продукції серед країн Європейського Союзу. Аналізуючи чинне законодавство Франції, можна зробити висновок, що там переважають саме орендні земельні відносини, які тривалий час регулювалися Цивільним кодексом, а згодом ухваленим у вересні 1943 р. Законом «Про оренду».

«Всі операції щодо здійснення купівлі, продажу, здачі в оренду земельних ділянок у Франції суворо контролюються відповідними органами влади. Якщо власник землі вирішує, наприклад, здавати землю в тимчасове користування іншому підприємцю, то сума орендної плати встановлюється адміністративними органами місцевої влади.

Нормами Закону від 17 жовтня 1945 р. було затверджено типовий Статут сільськогосподарської оренди, до якого законодавці, за потреби, можуть вносити зміни й доповнення. Згідно вказаного Статуту є можливою оренда, окремої земельної ділянки або половини фермерського господарства. У першому випадку оренда встановлюється на підставі твердих платежів, у другому – залежно від одержаного врожаю і пропорційно до внесеного в господарство вкладу. За таких умов розміри орендної плати можуть регламентуватися в адміністративному порядку.

Договір оренди на підставі Статуту надає чіткий перелік обов'язкових умов сільськогосподарської оренди, що стосуються об'єктів оренди, особи орендаря, обов'язків сторін, орендної плати, строків оренди тощо. Договір оренди може бути укладено письмово чи усно. В останньому випадку він має відповідати встановленим нормам типового Статуту сільськогосподарської оренди» [30].

«Оренда земель сільськогосподарського призначення у Франції є одним із найважливіших джерел одержання прибутку. Французьке законодавство детально регламентує порядок і процедуру оренди, її

продовження та припинення. Переважне право на оренду земель сільськогосподарського призначення мають особи, які мають сільськогосподарську спеціальну освіту, мають стаж роботи у сільському господарстві» [30].

«У Франції для власників не передбачено обмеження розміру землеволодіння. Для орендарів максимально дозволено 200 га землі. Якщо орендар хоче збільшити орендовані земельні площі з 100 до 150 га за рахунок сусідської землі, він повинен подати заяву в префектуру (місцеву адміністрацію) про свої наміри, яка в свою чергу робить об'яву. Якщо знайдеться орендар, який має менше землі, ніж попередній (навіть якщо він платитиме меншу орендну плату) земля надається останньому. Мінімальна площа земельної ділянки для початку сільськогосподарської діяльності у Франції (S.M.I. – *surfaceminimumd'installation*) фіксована в кожному регіоні. Середня по Франції – 25 га (з 1999 р. – 50 га). Якщо площа сільськогосподарського підприємства менша 25 га, допомогу таке підприємство не отримує» [30].

Отже, у Франції держава регулює ринок купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення, що сприяє консолідації земель і збереженню їх цільового сільськогосподарського призначення. З метою запобігання спекуляції землею (особливо в приміських зонах) діють високі податки на прибуток від швидкого перепродажу земель сільськогосподарського призначення.

Польща. Зміна права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в Польщі, як і в більшості країн Європейського Союзу, здійснюється шляхом продажу, спадкування, дарування, оренди, обміну тощо.

«Спеціальними правилами щодо обігу земель сільськогосподарського призначення визначеними нормами Закону Польщі від 10 жовтня 1991 р. щодо управління державними сільськогосподарськими землями, а також нормами Закону від 11 квітня 2003 р. щодо формування

сільськогосподарської системи, визначено особливості втручання держави в обіг цивільних прав – застосування переважного права на придбання земель» [30].

Італія. «Основною метою земельної реформи в Італії було підвищення ефективності використання земельних угідь, концентрацією її в руках тих, хто займається її обробіткою, та активізацією земельного ринку. Завдяки державному регулюванню цього процесу селяни купували землю за ціною, нижчою від ринкової, причому мали змогу здійснювати оплату за цю землю завдяки кредитам банків, що надавались навіть на 30 років. Кредитна ставка не перевищувала 3,5% на рік. Держава сприяла також створенню в аграрному секторі економіки відповідних інфраструктурних умов для розвитку обслуговуючих кооперативів. В Італії державний контроль за використанням земельних ресурсів реалізується через примусову оренду (продаж) ділянки більш ефективним користувачам, якщо фермер не забезпечує ефективне господарювання. Існують обмеження на придбання землі у власність іноземцями в прикордонних зонах, що забезпечує національну безпеку країни. Введено жорсткі умови цільового використання земель різних категорій, зокрема екологічного характеру, які визначаються з урахуванням зонування територій, санкції за порушення встановлених правил землекористування.

Система землекористування в країні, характеризується значною різноманітністю економічних і географічних умов. Загальною вимогою до підтримки ефективного функціонування земельного ринку є обов'язкова державна реєстрація земельних операцій і прав на землю» [30].

«У світовій практиці при формуванні системи управління земельними ресурсами крім регулювання правовідносин на землю центральне місце займають ведення земельного кадастру і формування кадастрової оцінки земель» [30].

У більшості країн практикують зонування земель, планування, регулювання їх використання і землеволодіння на основі відповідного

законодавства, направлено, перш за все, на обмеження виведення земель із сільськогосподарського обороту. Також, варто відзначити, що земельний ринок в чистому вигляді, не функціонує в жодній країні, оскільки в більшості з них існує мораторій на продаж землі іноземцям. «Як правило, управління земельними ресурсами здійснюється на трьох рівнях:

1. На рівні держави забезпечують збереження сільськогосподарського земельного фонду.

2. Регіональний рівень – розробляють карти і зони землекористування, плани трансформації угідь, пов'язують загальнодержавну земельну політику з регіональними умовами.

3. Районний або муніципальний рівень – проводять картування земель, забезпечують дотримання правил по захисту сільськогосподарських угідь»[30].

Для більшості країн, що успішно реформували аграрний сектор економіки і земельні взаємовідносини, спільним є реалізація наступних заходів:

- «– прийняття концептуальних законодавчих актів;
- визначення порядку приватизації земель і стимулювання приватного сектору;
- вільна конкуренція та ринок з елементами державної регуляторної політики;
- запровадження системи соціального захисту населення від негативних явищ, пов'язаних з реформуванням та реорганізацією земельних відносин і аграрного сектору економіки» [30].

Враховуючи проаналізований світовий досвід управління земельними ресурсами, в Україні доцільною була б реалізація наступних заходів реформування земельних правовідносин:

- «1) завершити формування системи кадастру та реєстрації земель;
- 2) ввести обов'язковість землеустрою та розробити проекти землеустрою;

- 3) спростити процедуру виділення земельних ділянок;
- 4) створити Державний (національний) земельний банк та державний фонд земель;
- 5) розробити стратегію розвитку земельних відносин, включивши програмні інструменти в розвитку аграрного сектору та сільських територій» [30].

Таким чином, підсумовуючи вищезазначене, можемо зробити висновок, що закордонний досвід регулювання земельних взаємовідносин з використанням законодавчих, економічних та адміністративних важелів, який застосовується в інших країнах світу може бути використаний під час урегулювання земельних взаємовідносин у нашій державі. У більшості країн світу практикують зонування земель, планування, регулювання їх використання і землеволодіння на основі відповідного законодавства, направленою, перш за все, на обмеження виведення земель із сільськогосподарського обороту. Земельний ринок в чистому вигляді, не функціонує в жодній країні, оскільки в більшості з них існує мораторій на продаж землі іноземцям. Як правило, управління земельними ресурсами в світі здійснюється на рівні держави, на регіональному, районному або муніципальному рівні.

### **Висновки до другого розділу**

1. Законодавчою та нормативно-правовою основою управління земельними ресурсами є норми Конституції та законів України, постанов Верховної Ради України, Указів та розпоряджень Президента України, постанов і розпоряджень Кабінету Міністрів України, наказів Держкомзему України тощо. Метою управління земельними ресурсами є створення й забезпечення належного функціонування системи земельних взаємовідносин й землекористування, що надає змогу найбільшою мірою задовольнити потреби суспільства, які пов'язані з використанням землі. Об'єктом

управління земельними ресурсами є земельний фонд держави, адміністративно-територіальної одиниці, земельні угіддя окремо взятих землеволодінь і землекористувань, що відрізняються за характером використання, особливостями правового статусу, а також земельні ділянки, що не ввійшли в землекористування (землі загального користування).

2. Закордонний досвід регулювання земельних взаємовідносин з використанням законодавчих, економічних та адміністративних важелів, який застосовується в інших країнах світу може бути використаний під час урегулювання земельних взаємовідносин у нашій державі. У більшості країн світу практикують зонування земель, планування, регулювання їх використання і землеволодіння на основі відповідного законодавства, направленою, перш за все, на обмеження виведення земель із сільськогосподарського обороту. Земельний ринок в чистому вигляді, не функціонує в жодній країні, оскільки в більшості з них існує мораторій на продаж землі іноземцям. Як правило, управління земельними ресурсами в світі здійснюється на рівні держави, на регіональному, районному або муніципальному рівні.

## РОЗДІЛ 3

### ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

#### 3.1. Особливості та завдання державного земельного управління

Об'єктивна необхідність державного управління земельними ресурсами зумовлена економічним значенням землі для життєдіяльності суспільства, властивій їй просторовій обмеженості й незамінністю у сфері матеріального виробництва й інших сферах господарської діяльності. Крім того, звичайно, не можна забувати, що земля – невід'ємний елемент природного комплексу, органічно пов'язаний з навколишнім середовищем і здійснює вирішальний вплив на стан інших природних об'єктів, зокрема надр, вод, лісів, об'єктів тваринного світу. Тому організація управління земельними ресурсами має значення не лише для регулювання земельних взаємовідносин, вона чинить вплив на всі відносини природокористування.

«Метою державного управління земельним фондом в Україні як складової частини державного управління в цілому є створення (забезпечення) оптимальних організаційних умов спільної діяльності людей, спрямованої на досягнення певного суспільного корисного результату в галузі земельних взаємовідносин. Таким чином, під публічним управлінням земельними ресурсами слід розуміти систему взаємопов'язаних економічних, організаційно-господарських, правових і технічних заходів державних органів виконавчої влади загальної, міжгалузевої і спеціальної компетенції, спрямованих на упорядкування земельних взаємовідносин, організацію раціонального та ефективного використання» [30].

Стратегічна правова база управління земельними ресурсами – це норми Конституції України, прийнятої Верховною Радою 28 червня 1996 р. В

головному документі держави вказано, що «земля – це національне багатство й перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю, що набувається й реалізується громадянами, юридичними особами та державою відповідно до норм Основного Закону (ст. 14, 41), гарантується виключно державою»[31].

Норми вітчизняної Конституції, зважаючи на надзвичайну важливість землі у всіх сферах життєдіяльності суспільства, здійснюють відокремлення землі від інших об'єктів нерухомості, передбачаючи принцип її особливої охорони і визнаючи три основні форми права власності на землю представлену: приватною, державною та комунальною.

Норми ст. 13 Основного Закону наголошують, що «від імені українського народу право власника здійснюють державні органи влади й органи місцевого самоврядування в межах, встановлених Конституцією» [31]. Кожен громадянин, відповідно до Конституції України, норми якої є нормами прямої дії, має право на землю. Однак, користуючись землею, він не має права заподіяти шкоду самій землі, іншій людині, суспільству. Крім цього, Конституцією визначено правові норми регулювання взаємовідносин власності на землю: «всі суб'єкти права власності землю – рівні перед законом (ст. 14); закріплено основні принципи використання землі громадянами, юридичними особами (ст. 13, 41); визначено основні засади державного регулювання взаємовідносин власності на землю, користування земельними ділянками, охороною земель (ст. 13, 14, 92)» [31]. Саме тому процес управління земельними ресурсами має «впливати» з Конституції України. Прийняття будь-яких управлінських рішень поза межами Конституції – нелегітимні та протиправні дії.

Відповідно до ст. 8 Конституції України, закони та інші нормативно-правові акти повинні прийматися лише з урахуванням Основного Закону і відповідати йому. Конституція України – це стратегічна основа подальшого розвитку й вдосконалення законодавчого забезпечення управління земельними ресурсами.



Одним з головних вітчизняних законодавчих актів, що здійснює регламентування раціонального використання й охорони землі, рівноправного розвитку всіх форм власності на землю й господарювання, збереження й відтворення родючості ґрунтів, поліпшення природного середовища, охорони прав громадян, підприємств, установ і організацій на землю, є Земельний кодекс України. Вказаний Кодекс передбачає сукупність відповідних норм і правил використання й охорони земель, адекватних вимогам ефективного управління земельними ресурсами. В його основу покладено «основні конституційні норми щодо забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад і держави з метою раціонального використання й охорони земель в інтересах нинішнього і майбутніх поколінь; рівність суб'єктів права власності перед законом» [24]. В Кодексі знайшли своє продовження концептуальні норми Конституції:

- «земля – це основне національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави (ст. 14);
- забезпечення екологічної безпеки й підтримання екологічної рівноваги на території України – це обов'язок держави (ст. 16);
- здійснення примусового відчуження об'єктів права приватної власності може застосовуватися лише як виняток з мотивів суспільної необхідності... за умов повного відшкодування їхньої вартості. Використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі (ст.41)» [24].

Розвиток України як демократичної правової держави передбачає формування несуперечливої системи земельного законодавства, яка б відповідала потребам та інтересам суспільства. Прийняття великої кількості законодавчих і підзаконних нормативно-правових актів у галузі використання та охорони земель обумовлене тривалою реалізацією в Україні земельної та аграрної реформ, що стосуються багатьох сфер суспільного

життя і які неможливо проводити без адекватних змін у правовому регулюванні земельних відносин.

«Основні завдання управління земельними ресурсами кожного рівня прийнято поділяти на завдання для законодавчих і виконавчих владних органів. Завдання управління повинні реалізуватися всіма суб'єктами управління, мати істотні розходження щодо проблем забезпечення життєдіяльності конкретних сфер діяльності, регіонів і перспектив їхнього розвитку. Як наслідок існує потреба диференціювати відповідні завдання для відомств і регіонів, що допоможе визначати місце й роль кожного із суб'єктів управління в конкретному регіоні, уникати дублювання в їхніх діях або відсутності системи управління щодо важливих процесів землекористування» [30].

Основні завдання публічного управління земельними ресурсами можуть бути представлені наступним чином:

- наділенням управлінських органів відповідними політично- й організаційно-регламентуючими функціями, що забезпечуватимуть ефективність розвитку землекористування й суспільства в цілому;

- взаємоузгодженням рішення органів публічного управління;

- регулюванням відповідними державними актами фінансової, природоохоронної та підприємницької діяльності суб'єктів земельних взаємовідносин;

- забезпеченням належного соціально-правового захисту суб'єктам земельних взаємовідносин;

- формуванням відповідних сприятливих передумов для підприємництва й прогресивного суспільного розвитку;

- поліпшенням використання та охорони земельних ресурсів;

- веденням державного земельного кадастру, організації землеустрою й моніторингу земель;
- здійсненням державного контролю щодо використання й охорони земель;
- створенням правово-політичних, економіко-організаційних передумов для здійснення та реалізації різних форм господарювання на землі.

Задля вирішення вказаних завдань необхідним є належне забезпечення виконання основних умов представлених:

- «прийняттям необхідних нормативно-правових актів щодо регулювання земельних взаємовідносин у відповідності до встановлених норм Конституції України на державному, регіональному рівні та рівні органів місцевого самоврядування;
- прийняттям відповідних законодавчих актів, що регулюватимуть земельні взаємовідносини в інших сферах народного господарства й забезпечуватимуть відповідність вказаних норм законів земельному законодавству;
- створенням на державному рівні економіко-правових й організаційних передумов для регулювання, використання й охорони земель за допомогою ринкових методів;
- створенням горизонтальної та вертикальної структури системи органів управління земельними ресурсами для всіх рівнів адміністративно-територіальних утворень;
- забезпеченням належного фінансування поставлених завдань щодо раціонально-ефективного використання земель, включно з формуванням системи державного земельного кадастру і підтримки його під час воєнного стану;

– узаконенням різноманітності та рівноправності всіх форм речових прав на землю» [19].

Отже, об'єктивна необхідність державного управління земельними ресурсами зумовлена економічним значенням землі для життєдіяльності суспільства. Організація управління земельними ресурсами має значення не лише для регулювання земельних взаємовідносин, вона чинить вплив на всі відносини природокористування. Дії в процесі управління земельними ресурсами оформлюються як конкретні заходи або функції. Прийняття та впровадження земельної реформи в Україні мало свої здобутки, але все ж залишається багато проблем. Основні з них це – вдосконалення та покращення роботи Національної кадастрової системи (НКС), функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення, це найбільш дискусійне і заполітизоване питання аграрної політики в Україні. Відсутність повної та достовірної інформації про земельні ресурси та об'єкти призводить до зменшення сплати податків та зборів за користування землею.

### **3.2. Основні напрями підвищення ефективності управління земельними ресурсами**

Наявність унікального вітчизняного земельно-ресурсного потенціалу обумовлює її особливе місце серед інших європейських країн. Земля завжди була, є і буде обмеженим ресурсом. Дбаючи про успішне майбутнє нашої країни, потрібно розумно й ощадливо розпоряджатися національним багатством – нашою землею, забезпечуючи ефективність її використання. Виходячи з того, що «корисні властивості землі» – є продуктом природного походження, відповідно «ефективне» її використання – це завдання, що ставиться перед всіма без винятку землекористувачами. Для більшості землекористувачів «ефективне», це коли продукт виробництва вартує більше,

ніж витрати на його виготовлення й продаж. Коли мова йде про об'єкти основних засобів виробництва, що є результатами попередньої праці, питання вирішується за допомогою накопичення коштів амортизаційних відрахувань, що спрямовуються потім на їх відновлення та заміну.

«Земля ресурс іншого роду, її властивості є природними, амортизація її не передбачена, але вона, як засіб виробництва, теж потребує відновлення родючості. З цієї причини не варто ототожнювати «раціональне» й «ефективне». Раціональність використання землі варто сприймати в якості екологічної складової землекористування, вираженої вимоги збереження вихідних властивостей сільськогосподарських угідь, природного ресурсу, що визначається встановленою з цією метою системою кількісних та якісних показників, динаміку яких можна вважати вираженням оцінки раціонального їх використання» [31].

Варто вказати, що засноване на землі аграрне виробництво, де вона виступає в якості основних засобів виробництва, супроводжується певними витратами грошово-матеріальних засобів й рієнтоване на отримання певного результату. Порівняння величини саме таких вкладень і результату свідчить про ефективність виробництва, що може розглядатись як ефективне використання землі. Крім того, земля сільськогосподарського призначення – це «золотий» державний фонд, який формує основу продовольчої безпеки держави, даючи сировину для промисловості та має особливе значення за умов воєнного часу.

Під ефективністю управління землями сільськогосподарського призначення розуміємо наявність відповідного економічного результату від використання сільськогосподарських земель, що характеризується відношенням отриманого ефекту (виражений в натуральних і вартісних показниках) та площі, враховуючи якість та віддаленість земельної ділянки.

«Використання землі, в якості певної складової аграрного виробництва, повинно підпорядковуватися законам, що здійснюють регулювання організації та економіки сфери сукупністю організаційно-економічних та

нормативно-правових механізмів, стимулюючи її природоохоронне використання. Наявна сукупність вказаних і законодавчо встановлених механізмів (організаційно-економічних) або правил використання землі має визначати зміст земельних взаємовідносин, спрямовуючи дії людей із землею у потрібні для суспільства напрямки, форми, способи й методи використання. Виділення таких земель в якості самостійного предмета вивчення – є об'єктивною необхідністю, обумовленою багатофункціональністю земельних ресурсів та їхнім значенням не лише як місця розселення людей, але й як джерел життєзабезпечення для них» [30].

До організаційних та організаційно-адміністративних заходів тут можемо віднести наявність:

- зонування територій,
- землеустрою,
- інформаційного забезпечення,
- встановлення меж розміру земельної ділянки, порядку перереєстрації земельної власності та угод із землею,
- обмеженість технологій, видів і форм використання землі.

Економічні заходи регулювання земельних взаємовідносин передбачають використання вартісних вимірів для орієнтації землекористувачів у виборі системи ведення господарства, що повинно забезпечувати отримання рентного доходу і зберігати якісні властивості землі. Основні умови використання земель формуються й здійснюються з використанням адекватних завдань нормативно-правових, економіко-організаційних, соціально-політичних інститутів, формуючи в сукупності цілісний взаємоузгоджений в основних деталях механізм врегулювання дій щодо землі.

«Складнощі формування ефективної системи земельних взаємовідносин пов'язані з проблемою врегулювання використання землі в якості природного компонента та основного виробничого засобу. Як наслідок виникають суперечливі завдання (необхідність збереження природного

ресурсу та його інтенсивного використання, в якості виробничої компоненти), що ставить перед більшістю політиків, технологів, вчених і практиків завдання розроблення таких норм використання землі, що не суперечитимуть один одному (маючи на увазі природні вимоги й вимоги товарного виробництва), а узгоджено вирішували б обидва поставлені завдання. Вказана вимога забезпечуватиметься не завжди, формуючи в системі земельних взаємовідносин протиріччя, що, накопичуючись призводять до виникнення проблем. Вказане дає можливість підтвердити аналіз результатів реформи: масового порушення вимог щодо раціонального й ефективного використання угідь, скорочення чи припинення робіт щодо комплексної агрохімічної меліорації земель, відповідних заходів щодо запобігання ерозії ґрунту, інші робіт, спрямованих на підвищення родючості ґрунтів» [6,с.25].

Важливого значення в системі управління землями набуває необхідність забезпечити стійкість земельних прав не лише на певну площу, але й на розташовані землі в певному місті й в певних межах, що підсилюватиме інтерес землекористувачів до дбайливого й господарського ставлення щодо замкнених саме в цих межах угідь. Підвищення раціональності й ефективності використання земельних ресурсів варто розглядати за допомогою впорядкування землеустрою й територіального планування. Особливою проблемою – є незадовільний стан виконання фінансових зобов'язань щодо програмам підвищення родючості землі.

«Для подолання цієї проблеми необхідно посилити контроль за технолого-екологічними роботами, що спрямовані на те, щоб поліпшити використання сільськогосподарських земель (дотримання сівозмін, мінімізацію обробок, внесення органічних добрив, вапнування, промивки ґрунтів, усунення причин потрапляння у водойми гною, мінеральних добрив тощо) й еколого-технологічними (опушеності, збільшенню вміста гумусу, посадки лісосмуг в зонах вітрової ерозії, ліквідації ярів й усуненням водної ерозії, очищення озер і ставків тощо)» [33, с.120].

Впровадження вказаних заходів передбачає наявність відповідних державних коштів, спеціальних фондів, джерелами котрих можуть слугувати:

- земельні податки, що повинні повністю використовуватися для цілей збереження земельних ресурсів;
- залучення приватних коштів інвесторів;
- впровадження штрафних санкцій щодо підприємств сфери економіки, що завдають шкоди навколишньому середовищу;
- використання коштів сільськогосподарських організацій, сільських господарств на відновлювальні земельні роботи на власних ділянках.

Потрібно на законодавчому рівні здійснити закріплення положення щодо більшості сільськогосподарських угідь, які перебувають у складі категорій земель сільськогосподарського призначення, й використовуються неналежним чином, на основі вказаних критеріїв:

- не вирощувати на ріллі певні сільськогосподарські культури, оброблення чистих і сидеральних парів яких може не вестися більше двох років поспіль;
- перебування багаторічних трав на одній ділянці більше трьох років поспіль;
- відсутність ведення на сінокосах косовиці трав більше двох років поспіль;
- на пасовищах худобу не пасуть більше двох років поспіль;
- ділянки природних кормових угідь заросли деревно-чагарниковою рослинністю на площі більше 20 % від загального розміру.

Таким чином, підвищення ефективності управління земелями сільськогосподарського призначення можна досягти за умови здійснення контролю за раціональною обробкою ґрунтів, введення системи сівозмін. Також необхідне оперативне вирішення питання щодо здійснення загально-економічних перетворень, як на державному, так й на регіональному та



місцевому рівнях. Їхнє вирішення є можливим лише на основі ефективної реалізації наступних заходів організаційно-економічного характеру, зокрема:

- встановити паритетність цін на сільсько-господарську продукцію та продукцію й послуги інших сфер АПК;
- уточнити спеціалізацію сільськогосподарських організацій в залежності від їхнього зонального розташування;
- вдосконалити структуру посівних площ, що забезпечить збереження родючості ґрунтів й оптимального співвідношення економічно вигідних (затребуваних на ринку) сільськогосподарських культур;
- здійснювати постійний моніторинг землі [33, с. 29-31].

Отже, постійне збільшення продуктивної сили землі є надзвичайно актуальною проблемою державного значення, від успішності вирішення якого залежатимуть темпи розвитку основних сфер народного господарства, рівень добробуту населення, економіки країни в цілому. В даний час особливо актуальними є питання вироблення чіткої державної земельної політики щодо сільськогосподарського призначення, формування основних напрямів й механізмів удосконалення регулювання земельних взаємовідносин у сільському господарстві, впорядкування землекористування. Економічні заходи регулювання земельних взаємовідносин передбачають використання вартісних вимірів для орієнтації землекористувачів у виборі системи ведення господарства, що повинно забезпечувати отримання рентного доходу і зберігати якісні властивості землі. Основні умови використання земель формуються й здійснюються з використанням адекватних завдань нормативно-правових, економіко-організаційних, соціально-політичних інститутів, формуючи в сукупності цілісний взаємоузгоджений в основних деталях механізм врегулювання дій щодо землі.

### 3.3. Управління земельними ресурсами на прикладі Новобузької міської ради

До складу Новобузької міської територіальної громади увійшли три територіальні громади з відповідними територіями населених пунктів, а саме - Новобузька міська рада (м. Новий Буг, с. Добра Воля, с. Загальна Користь, с. Новосілля, с. Петрівка, с. Станційне), Новомихайлівська сільська рада (с. Новомихайлівка, с. Анастасівка, с. Григорівка, с. Новодмитрівка) та Розанівська сільська рада (с. Розанівка, с. Новоантонівка).

Громада налічує 12 населених пунктів, в яких населення станом на 01.01.2022 складає 18,078 тис. осіб (міське населення – 14,782 тис. осіб, населення сіл – 3,296 тис. осіб). Крім цього, кількість облікованих внутрішньо переміщених осіб станом на 01.10.2023 складає 1713.

Сільське господарство на території громади достатньо розвинуте та є основною галуззю за обсягами виробництва та зайнятості населення.

На території громади знаходиться 45508,8653 га загальної площі земель (16239 власників землі та землекористувачів), з них - сільськогосподарських земель 40303,4832га або 88,6%, в тому числі: ріллі - 33824,615 га. або 83,9% загальної кількості сільськогосподарських земель; лісів та інші лісовкритих площ -25865,0218 га або 5,6%; забудованих земель – 1627,9296 га або 3,8%; землі водного фонду 636,4 га, або 1,4%; відкритих заболочених, без рослинного покриву або з незначним – 376,0307 га або 0,6%; із всіх земель – землі природо-охоронного призначення – 2168,3 га, або 4,8%. Реалізацією цього потужного природного потенціалу займаються сільськогосподарські підприємства, фермерські господарства та одноосібники.

Основні напрямки сільського господарства:

- рослинництво (з розвиненим виробництвом соняшника, пшениці, ячменю, кукурудзи та сої, вирощування технічних культур);
- тваринництво (ВРХ - для власного використання).

Оскільки територія громади розташована у зоні ризикованого землеробства, формування обсягів виробництва значно залежить від погодно-кліматичних умов.

За підсумками січня-серпня 2023 року обсяги виробництва валової продукції сільського господарства зросли на 1,5 відсотків. При цьому обсяги виробництва продукції рослинництва зросли на 1,5 відсотка; виробництво продукції тваринництва тримається на рівні минулого року.

Таблиця 3.1

**Перелік основних виробників сільськогосподарської продукції на території Новобузької міської територіальної громади**

	<b>Назва сільськогосподарського підприємства, фермерського господарства</b>	<b>Сфера діяльності</b>
	Приватне підприємство «Золота Нива 2019»	Зерновиробництво, вирощування зернових та технічних культур
	Приватно-орендне підприємство «Вікторія»	Зерновиробництво, вирощування зернових та технічних культур
	Приватно-орендне підприємство «Лан»	Зерновиробництво, вирощування зернових та технічних культур
	Фермерське господарство «Восход»	Зерновиробництво, вирощування зернових та технічних культур
	Фермерське господарство «Світовіт Агро»	Зерновиробництво, вирощування зернових та технічних культур
	Фермерське господарство «Арго-2006»	Зерновиробництво, вирощування зернових та технічних культур
	Фермерське господарство «Кондор С.»	Зерновиробництво, вирощування зернових та технічних культур
	Фермерське господарство «Агро-Макс-15»	Зерновиробництво, вирощування зернових та технічних культур
	Фермерське господарство «ЮТА»	Зерновиробництво, вирощування зернових та технічних культур
0	Фермерське господарство «Агролін»	Зерновиробництво, вирощування зернових та технічних культур
1	Фермерське господарство «Інгул»	Зерновиробництво, вирощування зернових та технічних культур
2	ТОВ «Алан Буг»	Зерновиробництво, вирощування зернових та технічних культур

Тваринництвом на території міської громади займається 1 агроформування переважно для задоволення власних потреб: ПОП «Вікторія».

Таблиця 3.2

**Суб'єкти господарювання, які здійснюють сільськогосподарське виробництво на території громади (кількісні показники), на 30.09.2023**

Суб'єкти господарювання	Кількість
Фермерські господарства	105
Фізичні особи-підприємці	512
Приватні підприємці	71
Приватно–орендні підприємства («Лан», «Вікторія»)	2
Одноосібники	1450

Сільське господарство є основою економіки громади, відповідно 18,2 відсотка населення проживає у сільській місцевості, а із 1673 осіб зайнятого населення 14,9 відсотка працює в аграрному секторі.

Плата за землю – обов'язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності. За січень – вересень 2023 року надходження по платі за землю становлять 9542,28826 тис. грн., відсоток виконання планових показників (5916,900 тис. грн) 161,3%. Порівнюючи з надходженнями відповідного періоду 2022 року (5044,44911 тис. грн) надходження збільшились на 4497,83915 тис. грн., або на 89,2 відсотки (Рис. 3.1).

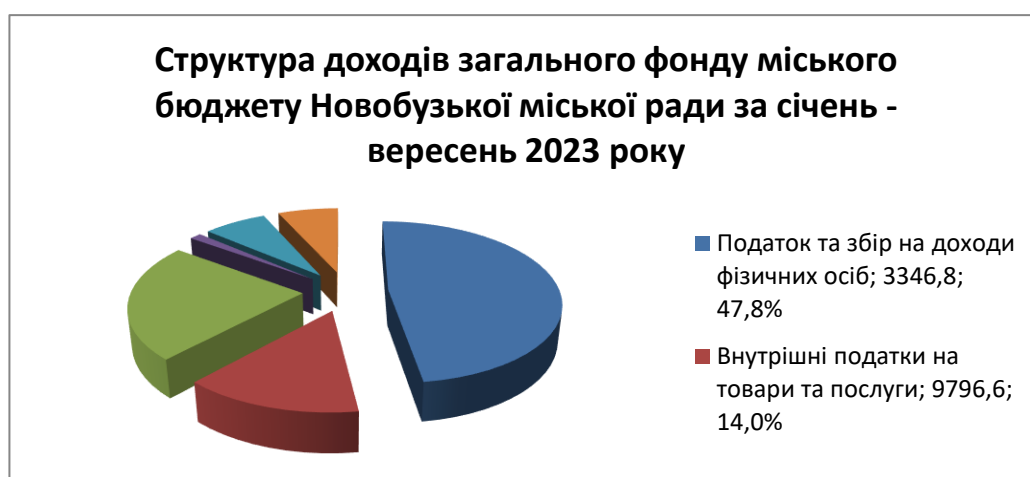


Рисунок 3.1. Структура доходів загального фонду міського бюджету  
Новобузької міської ради за січень - вересень 2023 року

Зокрема:

- орендної плати за землю надійшло 4863,85922 тис. грн. (в тому числі: з юридичних осіб – 3819,99195 тис. грн., з фізичних осіб - 1043,86727 тис. грн.), виконання планових показників становить 196,1 відсотків або більше на 2387,85922 тис. грн.. Порівнюючи з надходженнями 2022 року (3322,96381 тис. грн) надходження збільшились на 1540,89541 тис. грн. або 46,4 відсотки (зокрема, за рахунок сплати ТОВ «НБ ЕНЕРДЖІ» боргу за 2022 рік у сумі 886,92366 тис. грн та сплати ними річної суми орендної плати за земельну ділянку по дату припинення договору оренди);

- земельного податку надійшло 4678,42904 тис. грн. (в тому числі: з юридичних осіб – 1026,40627 тис. грн., з фізичних осіб – 3652,02277 тис. грн.), при планових призначеннях 3440,900 тис. грн. або 135,96 відсотків до плану. Порівнюючи з надходженнями відповідного періоду 2022 року (1721,48530 тис. грн.) надходження збільшились на 2956,94374 тис. грн., або в 2,7 рази (сплата боргів минулих періодів).

Надходження по єдиному податку з сільськогосподарських товаровиробників, у яких частка сільськогосподарського товаровиробництва за попередній податковий рік дорівнює або перевищує 75 відсотків, складають – 5561,19010 тис. грн., або 514,5 відсотків планових призначень звітного періоду.

Найбільшу сплату вказаного збору (МПЗ) за звітний період 2023 року здійснили наступні платники: ПП «Золота Нива – 2019» - 1525.090 тис. грн; ФГ «Глазуріт» - 219,204 тис. грн; ФГ Світовіт Агро – 132,495 тис. грн; ФГ «Агро – макс – 15» - 84,752 тис. грн; ФГ Агролін – 78,412 тис. грн; ФГ Бушко – 59,318 тис. грн; Фг «Промінь-ПанРус» - 50,0тис.грн., СФГ Крисальний О.М. – 51,9 тис. грн, ФГ «Зоря степу» (Мамалига Л.В.) - 27,0 тис. грн, СФГ Москаленко Л.В. – 27, 037тис. грн.

Отже, надходження по єдиному податку з сільськогосподарських товаровиробників до міського бюджету Новобузької міської ради у 2023 році збільшились на 4447,62734 тис. грн. або в 5 разів, порівняно з надходженнями вказаного податку за 2022 рік (1113,56276 тис. грн.) Збільшення надходжень пов'язано зокрема, зі сплатою мінімального податкового зобов'язання за 2022 рік у сумі 2686,972 тис. грн. (зміни до податкового законодавства з 01.01.2023 року). Земельного податку надійшло 4678,42904 тис. грн. (в тому числі: з юридичних осіб – 1026,40627 тис. грн., з фізичних осіб – 3652,02277 тис. грн.), за відповідний період 2022 року (1721,48530 тис. грн.) надходження збільшились на 2956,94374 тис. грн., або в 2,7 рази (сплата боргів минулих періодів). Орендної плати за землю надійшло 4863,85922 тис. грн. (в тому числі: з юридичних осіб – 3819,99195 тис. грн., з фізичних осіб - 1043,86727 тис. грн.), порівнюючи з надходженнями 2022 року (3322,96381 тис. грн) надходження збільшились на 1540,89541 тис. грн. або 46,4 відсотки.

### **Висновки до третього розділу**

1. Об'єктивна необхідність державного управління земельними ресурсами зумовлена економічним значенням землі для життєдіяльності суспільства. Організація управління земельними ресурсами має значення не лише для регулювання земельних взаємовідносин, вона чинить вплив на всі відносини природокористування. Дії в процесі управління земельними ресурсами оформлюються як конкретні заходи або функції. Прийняття та впровадження земельної реформи в Україні мало свої здобутки, але все ж залишається багато проблем. Основні з них це – вдосконалення та покращення роботи Національної кадастрової системи (НКС), функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення, це найбільш дискусійне і заполітизоване питання аграрної політики в Україні.

Відсутність повної та достовірної інформації про земельні ресурси та об'єкти призводить до зменшення сплати податків та зборів за користування землею.

2. Постійне збільшення продуктивної сили землі є надзвичайно актуальною проблемою державного значення, від успішності вирішення якого залежатимуть темпи розвитку основних сфер народного господарства, рівень добробуту населення, економіки країни в цілому. В даний час особливо актуальними є питання вироблення чіткої державної земельної політики щодо сільськогосподарського призначення, формування основних напрямів й механізмів удосконалення регулювання земельних взаємовідносин у сільському господарстві, впорядкування землекористування. Економічні заходи регулювання земельних взаємовідносин передбачають використання вартісних вимірів для орієнтації землекористувачів у виборі системи ведення господарства, що повинно забезпечувати отримання рентного доходу і зберігати якісні властивості землі. Основні умови використання земель формуються й здійснюються з використанням адекватних завдань нормативно-правових, економіко-організаційних, соціально-політичних інститутів, формуючи в сукупності цілісний взаємоузгоджений в основних деталях механізм врегулювання дій щодо землі.

3. Надходження по єдиному податку з сільськогосподарських товаровиробників до міського бюджету Новобузької міської ради у 2023 році збільшились на 4447,62734 тис. грн. або в 5 разів, порівняно з надходженнями вказаного податку за 2022 рік (1113,56276 тис. грн.) Збільшення надходжень пов'язано зокрема, зі сплатою мінімального податкового зобов'язання за 2022 рік у сумі 2686,972 тис. грн. (зміни до податкового законодавства з 01.01.2023 року). Земельного податку надійшло 4678,42904 тис. грн. (в тому числі: з юридичних осіб – 1026,40627 тис. грн., з фізичних осіб – 3652,02277 тис. грн.), за відповідний період 2022 року (1721,48530 тис. грн.) надходження збільшились на 2956,94374 тис. грн., або в 2,7 рази (сплата боргів минулих періодів). Орендної плати за землю

надійшло 4863,85922 тис. грн. (в тому числі: з юридичних осіб – 3819,99195 тис. грн., з фізичних осіб - 1043,86727 тис. грн.), порівнюючи з надходженнями 2022 року (3322,96381 тис. грн) надходження збільшились на 1540,89541 тис. грн. або 46,4 відсотки.



## ВИСНОВКИ

Дослідження кваліфікаційної роботи було зосереджено на аспектах управління земельними ресурсами. За результатами дослідження зроблені наступні висновки теоретичного та прикладного характеру.

1. Вивчення змісту управління земельними ресурсами й принципів застосування його засобів – це важлива умова прискорення ринкових перетворень у землекористуванні. Функції прямого управління земельними ресурсами та землекористуванням проявляються в системі конкретних заходів, що реалізуються різними установами та підприємствами. Ключовими завданнями управління земельними ресурсами є адміністрування земельних ресурсів (проведення геодезичних/кадастрових зйомок та реєстрація земельних ділянок), ведення земельної інформаційної системи (надання даних про земельні ділянки), вирішення земельних спорів, управління державними землями, планування використання земель (екологічне та містобудівне), формування та реалізації земельної політики та законодавства, а також проведення оцінки земельних ресурсів та їх оподаткування.

2. Проблеми раціонального використання й охорони земель мають не стільки державний, скільки міжнародний характер, оскільки державні кордони не мають реального значення для охорони навколишнього природного середовища. Нераціональне використання земельних, лісових, водних та інших природних ресурсів, в окремих випадках, стає причиною гострих спорів між державами. За відсутності загальноприйнятої міжнародної стандартизованої методики щодо охорони світового природного навколишнього середовища, виникнення великої кількості суперечностей у цій сфері є неминучим. Саме тому, довгострокове та масштабне планування серйозних проєктів землеустрою у галузі використання та охорони земельних ресурсів, потребуватиме використання міжнародних стандартів. Кабінет

Міністрів України є відповідальним за встановлення нормативів в галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів. Організаційно-адміністративне управління земельними ресурсами здійснюється, переважно, через використання таких інструментів земельної політики, як: стандарти, нормативи, порядки, інструкції та рекомендації.

Земельний кодекс є «дорожньою картою» процесу управління земельними ресурсами оскільки дає підґрунтя для ефективного використання потужного земельно-ресурсного потенціалу, широкого розвитку приватного землеволодіння і землекористування, гарантування права на землю фізичних і юридичних осіб, ефективного обігу земельних ділянок, активного розвитку орендних земельних відносин, розвитку сільськогосподарських формувань ринкового типу. Станом на 2023 рік в Україні закріплені нормативи щодо якісного стану ґрунтів; гранично допустимого забруднення ґрунтів; показників деградації земель та ґрунтів; оптимального співвідношення земельних угідь.

3. Метою управління земельними ресурсами є створення й забезпечення належного функціонування системи земельних взаємовідносин й землекористування, що надає змогу найбільшою мірою задовольнити потреби суспільства, які пов'язані з використанням землі. Об'єктом управління земельними ресурсами є земельний фонд держави, адміністративно-територіальної одиниці, земельні угіддя окремо взятих землеволодінь і землекористувань, що відрізняються за характером використання, особливостями правового статусу, а також земельні ділянки, що не ввійшли в землекористування (землі загального користування).

4. Закордонний досвід регулювання земельних взаємовідносин з використанням законодавчих, економічних та адміністративних важелів, який застосовується в інших країнах світу може бути використаний під час урегулювання земельних взаємовідносин у нашій державі. У більшості країн світу практикують зонування земель, планування, регулювання їх

використання і землеволодіння на основі відповідного законодавства, направлено, перш за все, на обмеження виведення земель із сільськогосподарського обороту. Земельний ринок в чистому вигляді, не функціонує в жодній країні, оскільки в більшості з них існує мораторій на продаж землі іноземцям. Як правило, управління земельними ресурсами в світі здійснюється на рівні держави, на регіональному, районному або муніципальному рівні.

5. Об'єктивна необхідність державного управління земельними ресурсами зумовлена економічним значенням землі для життєдіяльності суспільства. Організація управління земельними ресурсами має значення не лише для регулювання земельних взаємовідносин, вона чинить вплив на всі відносини природокористування. Дії в процесі управління земельними ресурсами оформлюються як конкретні заходи або функції. Прийняття та впровадження земельної реформи в Україні мало свої здобутки, але все ж залишається багато проблем. Основні з них це – вдосконалення та покращення роботи Національної кадастрової системи (НКС), функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення, це найбільш дискусійне і заполітизоване питання аграрної політики в Україні. Відсутність повної та достовірної інформації про земельні ресурси та об'єкти призводить до зменшення сплати податків та зборів за користування землею.

6. Постійне збільшення продуктивної сили землі є надзвичайно актуальною проблемою державного значення, від успішності вирішення якого залежатимуть темпи розвитку основних сфер народного господарства, рівень добробуту населення, економіки країни в цілому. В даний час особливо актуальними є питання вироблення чіткої державної земельної політики щодо сільськогосподарського призначення, формування основних напрямів й механізмів удосконалення регулювання земельних взаємовідносин у сільському господарстві, впорядкування землекористування. Економічні заходи регулювання земельних взаємовідносин передбачають використання вартісних вимірів для орієнтації

землекористувачів у виборі системи ведення господарства, що повинно забезпечувати отримання рентного доходу і зберігати якісні властивості землі. Основні умови використання земель формуються й здійснюються з використанням адекватних завдань нормативно-правових, економіко-організаційних, соціально-політичних інститутів, формуючи в сукупності цілісний взаємоузгоджений в основних деталях механізм врегулювання дій щодо землі.

Система управління земельними ресурсами потребує:

- втілення трансформаційних процесів на усіх рівнях у контексті подальшого врегулювання системи землекористування в умовах ринку;
- формування єдиної політики системи державного регулювання земельних та майнових правовідносин;
- забезпечення формування повноцінного та всеохоплюючого нормативно-правового забезпечення;
- забезпечення стабільного, ефективного та збалансованого розвитку усіх об'єктів землевласності та землекористування, незважаючи на їх організаційно-правові форми власності і господарювання.

Основною метою удосконалення управління земельними ресурсами є забезпечення умов раціонального використання та охорони земель. Для цього потрібно впроваджувати наступні заходи:

- складання проектів (схеми) внутрішньогосподарського землеустрою; проведення щорічної інвентаризації;
- використання математичного програмування для оптимізації посівних площ сільськогосподарських культур з використанням ЕОМ;
- розробка ефективних планів щодо рекультивації і трансформації сільськогосподарських угідь;
- впровадження на підприємстві агрохімічної служби для забезпечення ефективної системи внесення добрив, хімічних засобів захисту рослин, води тощо;

– організація заходів, спрямованих на підвищення ефективності використання земельних ресурсів, впровадження науковообґрунтованої системи землеробства, що спрямована на підвищення урожайності, валової продукції та прибутку в підприємстві.

7. Надходження по єдиному податку з сільськогосподарських товаровиробників до міського бюджету Новобузької міської ради у 2023 році збільшились на 4447,62734 тис. грн. або в 5 разів, порівняно з надходженнями вказаного податку за 2022 рік (1113,56276 тис. грн.) Збільшення надходжень пов'язано зокрема, зі сплатою мінімального податкового зобов'язання за 2022 рік у сумі 2686,972 тис. грн. (зміни до податкового законодавства з 01.01.2023 року). Земельного податку надійшло 4678,42904 тис. грн. (в тому числі: з юридичних осіб – 1026,40627 тис. грн., з фізичних осіб – 3652,02277 тис. грн.), за відповідний період 2022 року (1721,48530 тис. грн.) надходження збільшились на 2956,94374 тис. грн., або в 2,7 рази (сплата боргів минулих періодів). Орендної плати за землю надійшло 4863,85922 тис. грн. (в тому числі: з юридичних осіб – 3819,99195 тис. грн., з фізичних осіб - 1043,86727 тис. грн.), порівнюючи з надходженнями 2022 року (3322,96381 тис. грн) надходження збільшились на 1540,89541 тис. грн. або 46,4 відсотки.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Актуальні проблеми законодавчого забезпечення розвитку ринку земель в Україні. Добряк Д. С., Мартин А. Г., Паламарчук Л. В. // Землеустрій і кадастр. – №1. – 2006. – С. 3–7.
2. Бутенко Є. В. Динаміка розвитку нормативно-правової бази управління земельними ресурсами [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://journals.nubip.edu.ua/index.php/Zemleustriy/article/.../6513>.
3. Веселовська Л. Ф. Землевпорядкування : Підручник / Л. Ф. Веселовська. – М. : ЮРКНІГА, 2004. – 256 с.
4. Водний Кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213/95-%D0%B2%D1%80#Text>.
5. Горлачук В. В. Земельний менеджмент : навчальний посібник. Горлачук В. В., Песчанська І. М., Скороходов В. А. – Київ : ВД «Професіонал», 2006. – 192 с.
6. Добряк Д. С. Концептуальні засади розвитку землеустрою // Землевпорядкування. – 2001. – №1. – С. 31.
7. Другак В. М. Теоретичні та методичні основи економіки землекористування. К.: ЦЗРУ, 2004. – С.152
8. Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17#Text>.
9. Закон України «Про державний земельний кадастр» [Електронний ресурс]. - Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>.
10. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>.

11. Закон України «Про державну службу» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/889-19#Text>.
12. Закон України «Про доступ до публічної інформації» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2939-17#Text>.
13. Закон України «Про експертизу землепорядної документації» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1808-15#Text>.
14. Закон України «Про запобігання корупції» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1700-18#Text>.
15. Закон України «Про затвердження переліку видів діяльності, що належать до природоохоронних заходів» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-96-%D0%BF#Text>
16. Закон України «Про землеустрій» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>.
17. Закон України «Про оренду землі» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>
18. Закон України «Про особисте селянське господарство» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/742-15#Text>.
19. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» [Електронний ресурс].– Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text>.
20. Закон України «Про охорону земель» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text>.
21. Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» [Електронний ресурс]. – Режим доступу <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/899-15#Text>.

22. Закон України «Про фермерське господарство» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/973-15#Text>
23. Застосування ГІС-технології у сфері земельного кадастру та землеустрою [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.zisforum.org.ua/index.php?topic=242.0>
24. Земельний Кодекс України : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
25. Землевпорядне проектування: Теоретичні основи і територіальний землеустрій: Навч. посібник.- Київ.: ВД Вища освіта, 2006. - 528 с.
26. Ілляшенко С. М., Шипуліна Ю. С. Товарна інноваційна політика : підручник. Суми : Університетська книга, 2007. 281 с.
27. Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх екологічнобезпечного використання / Д. С. Добряк, О. П. Канащ, Д. І. Бабміндра, І. А. Розумний – Київ : Урожай, 2007. – 464 с.
28. Крушельницька О. В., Мельничук Д. П. Управління персоналом: навч. посіб. Вид. 2-ге, переробл. і допов. Київ, 2005. 308 с.
29. Колганова І. Стан та проблеми інноваційного розвитку землеустрою у період проведення земельної реформи в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.nbu.gov.ua/Portal/Chem\\_Biol/Vldau/APK/2010\\_2/files%5C10kilrii.pdf](http://www.nbu.gov.ua/Portal/Chem_Biol/Vldau/APK/2010_2/files%5C10kilrii.pdf) .
30. Концепція Державної цільової програми розвитку аграрного сектору економіки на період до 2020 року : проект / М-во аграр. політики та продовольства України. URL: <http://minagro.gov.ua/apk?nid=16822> (дата звернення: 13.10.2017).
31. Конституція України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>



32. Ліщенко Т. М. Формування інфраструктури ринку землі : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня кандидата екон. наук : 08.07.02. Київ, 2006. 24 с.
33. Малік М. Й., Шпикуляк О. Г. Розвиток підприємництва в аграрному секторі економіки // Економіка АПК. – 2006.-150 с..
34. Методика нормування ресурсів для виробництва продукції рослинництва / Вітвіцький В. В., Кисляченко М. Ф., Лобастов І. В., Нечипорук А. А. Київ : Укראгропромпродуктивність, 2006. 106 с.
35. Методичні рекомендації для самостійного вивчення з дисципліни «Управління земельними ресурсами» Басенюк Т. І. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://5fan.info/qasrnarnauijgrnarna.html>
36. Моніторинг земель в системі управління земельними ресурсами / А. Я. Сохнич, В. В. Горлачук – Київ : Довіра, 1999. – 254 с.
37. Морозов В. В. Геоінформаційні системи в агросфері : навчальний посібник / Морозов В. В., Морозов О. В., Шапорінська Н. М, Пічура В. І. – Київ : Аграрна освіта, 2010. – 269 с.
38. Органічне виробництво і продовольча безпека : зб. матеріалів доп. учасн. III Міжнар. наук.-практ. конф. / Житомир. нац. агрокол. ун-т. Житомир : Полісся, 2015. 648 с.
39. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://land.gov.ua/usinovnyu.html>.21.05.2023.
40. Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання надання Державним агентством земельних ресурсів та його територіальними органами платних адміністративних послуг»- Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/835-2011-%D0%BF#Text>.
41. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Положення про Державний фонд документації із землеустрою» - Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1553-2004-%D0%BF#Text>.

42. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» - Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>.

43. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» - Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1141-2011%D0%BF#Text>.

44. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» - Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1141-2011-%D0%BF#Text>.

45. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель» - Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/476-2019-%D0%BF#Text>.

46. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору оренди землі» - Режим доступу : <https://zakon.Rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF#Text>.

47. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки» - Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/266-2004-%D0%BF#Text>.

48. Постанова Кабінету Міністрів України «Про організацію робіт та методик розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв)» - Режим доступу <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/122-2004-%D0%BF#Text>.

49. Попов А.С. Інституціональні засади консолідації земель сільськогосподарського призначення: теорія, методологія, практика : дис. ... д-ра с.-г. наук : 08.00.06 / Львів. нац. аграр. ун-т. Львів, 2018. 472 с.

50. Про затвердження Порядку забезпечення доступу вищих навчальних закладів і наукових установ, що знаходяться у сфері управління Міністерства освіти і науки України, до електронних наукових баз даних :

наказ М-ва освіти і науки України від 2 серп. 2017 р. № 1110. Вища школа. 2017. № 7. С. 106–107.

51. Проблеми земельного кадастру та застосування його даних в умовах ринкової економіки: монографія. Під ред. Д. І. Гнатковича. – Львів : ЛДАУ, 1996. – 104 с.

52. Публічна кадастрова карта України: [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://map.land.gov.ua/kadastrova-karta> – 21.05.2023.

53. Романко Р. М. Методи та моделі моніторингу земель під впливом екзогенних геологічних процесів // Наука та освіта новий вимір: Природничі та технічні науки, I(2), Вип: 15, 2013. – С. – 134-137

54. Руденко В.П. Довідник з географії природно-ресурсного потенціалу України. - Київ.: ВД Вища шк., 1993. - 184 с..

55. Саблук П. Т. Напрямки розвитку економіки в аграрній сфері виробництва. Основи аграрного підприємництва / за ред. М. Й. Маліка. Київ, 2000. С. 5–15.

56. Сидоренко М. Я. Науково-практичні рекомендації для посадових осіб органів місцевого самоврядування, місцевих органів виконавчої влади щодо нормативно-правових засад їх діяльності сфері земельних відносин / М. Я. Сидоренко, М. Н. Калюжний, В. В. Жмуцький, А. Г. Мартин, С. П. Погурельський, О. В. Скороход, С. М. Сачук, А. М. Шворак. – Луцьк, 2007.

57. Скидан О. В. Аграрна політика в період ринкової трансформації: монографія. Житомир : ЖНАЕУ, 2008. 375 с.

58. Скидан О. В., Ковальчук О. Д., Янчевський В. Л. Підприємництво у сільській місцевості : довідник. Житомир, 2013. 321 с.

59. Третяк А. М. Економіка землевпорядкування і землекористування. - Київ.: ВД ЦЗРУ, 2004. - 542 с.

60. Третяк А. М., Другак В. М. Наукові основи економіки землекористування та землевпорядкування. – Київ : ВД ЦЗРУ, 2003. - 337 с.

61. Третяк А. М. Землевпорядне проектування : теоретичні основи і територіальний землеустрій: Навчальний посібник / А. М. Третяк. – Київ : ТОВ «ЦЗРУ», 2008. – 576 с.
62. Третяк А. М. Наукові основи землеустрою: Навч. посібник. - Київ.: ВД ЦЗРУ, 2002. - 342 с.
63. Третяк А. М. Теоретичні основи землеустрою : навчальний посібник / А. М. Третяк. – Київ : ІЗУ УААН, 2002. –152 с.
64. Третяк А. М. Управління земельними ресурсами та реєстрація землі в Україні. / А. М. Третяк. – Київ, 1998. – 224 с.
65. Управління водними і земельними ресурсами на базі ГІС технологій : навчальний посібник / Морозов В. В., Надточій П. П., Морозов О. В., Мислива Т. М. та ін.; за ред. В. В. Морозова – Херсон : ХДУ, 2007 – 228 с.
66. Управління земельними ресурсами : Підручник / Горлачук В. В., В'юн В. Г., Песчанська І. М., Сохнич А. Я. та ін. За ред. д-ра екон. наук, проф. Горлачука В. В.: – 2-ге вид., випр. і переробл. – Львів : Магнолія плюс ; видавець СПД ФО Піча В.М. , 2009. – 443 с.
67. Управління земельними ресурсами : практикум / В. С. Мошинський , Т. В. Бухальська. – Рівне : НУВГП, 2010. – 133 с.
68. Цифровий репозиторій ХНУМГ ім. О. М. Бекетова. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://eprints.kname.edu.ua> – 21.05.2023.
69. Шляхи підвищення ефективності управління земельними ресурсами міст України – Київ : ІРЦ «Реформування земельних відносин», 2005. – 335 с.
70. Якобчук В. П. Стратегічні пріоритети інноваційного розвитку підприємництва в аграрній сфері. Вісник Київського національного університету ім. Т. Шевченка. Сер. Економіка. 2013. Вип. 148. С. 31–34.