

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Таврійський державний агротехнологічний університет
імені Дмитра Моторного
Факультет агротехнологій та екології

ЗАТВЕРДЖУЮ

Зав. каф. геоекології і землеустрою

доцент _____ Максим ГАНЧУК

“_16_” червня 2025 р.

Пояснювальна записка

до дипломної роботи здобувача СВО Бакалавр
(ступінь вищої освіти)

на тему: **«Особливості використання земель запасу»**

25 ГЗ Д 004 000000 ПЗ

Виконав: здобувач ВО 4 курсу, групи 41 ГЗ
спеціальності 193 Геодезія та землеустрій
за ОПП Геодезія та землеустрій

(шифр і назва спеціальності та ОПП)

Здобувач вищої освіти _____ Ілля ТЕБЕНКО
(підпис) (П.І.П.)

Керівник, професор _____ Віктор СИДОРЕНКО
(підпис) (П.І.П.)

Консультант, доцент _____ Михайло ЗОРЯ.
(підпис) (П.І.П.)

Нормоконтроль, доцент _____ Максим ГАНЧУК
(підпис) (П.І.П.)

Запоріжжя - 2025 рік

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ТАВРІЙСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРОТЕХНОЛОГІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ДМИТРА МОТОРНОГО

Інститут або факультет агротехнологій та екології
Кафедра геоекології і землеустрою

Ступінь вищої освіти Бакалавр
Галузь знань 19 «Архітектура та будівництво»

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма «Геодезія та землеустрій»

ЗАТВЕРДЖУЮ
Зав. кафедри ГЕЗ
к.с.-г.н., доцент Максим ГАНЧУК
« 16 » вересня 2024 р

ЗАВДАННЯ
ДО ВИКОНАННЯ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ

студенту Тебенко Ілля Ігорович

1. Тема роботи ***Особливості використання земель запасу***

керівник роботи д.т.н., професор Сидоренко Віктор Дмитрович

затверджені наказом Ректора університету від «22» жовтня 2024 р. № 503-С

Строк подання студентом роботи «30» травня 2025 р.

Вихідні дані до роботи дані відділу статистики, чинне законодавство України та ЄС.

Перелік питань, які потрібно розробити: теоретичні аспекти використання земель запасу; аналіз сучасного стану земель запасу; перспективи використання земель запасу.

Консультанти розділів роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		завдання видав (дата)	завдання прийняв
Розділ 4 Охорона праці	Михайло ЗОРЯ, к.т.н., доцент, завідувач кафедри цивільної безпеки	16.09.2024	16.09.2024

Дата видачі завдання

16.09.2024 р.

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

Назва етапів кваліфікаційної роботи	Термін виконання етапів роботи (місяць)	Відмітка керівника про виконання (засвідчується підписом)
Розділ 1. Теоретичні аспекти використання земель запасу	листопад	Виконано
Розділ 2. Аналіз сучасного стану земель запасу	грудень-лютий	Виконано
Розділ 3. Перспективи використання земель запасу	березень-квітень	Виконано
Розділ 4. Охорона праці	травень	Виконано
Висновки	травень	Виконано

Студент _____ . І.І. Тебенко
(підпис) (ініціали та прізвище)**Керівник роботи** В.Д. Сидоренко
(підпис) (ініціали та прізвище)

АНОТАЦІЯ

Тебенко І.І. Особливості використання земель запасу. Бакалаврська робота. Кафедра геоєкології і землеустрою. Запоріжжя, Таврійський ДАТУ ім. Д. Моторного, 2025. С.63

Текст викладений на 59 сторінках, містить 4 розділи, 6 таблиць, 12 рисунків, 39 літературних джерела.

Актуальність теми дослідження

У роботі розглянуто правові, економічні та екологічні аспекти використання земель запасу в Україні. Проаналізовано їх визначення, склад, порядок передачі у власність чи користування, а також роль у забезпеченні раціонального землекористування. Особливу увагу приділено значенню земель запасу як резерву для розвитку населених пунктів, реалізації інвестиційних проєктів, відновлення деградованих територій та збереження природних ресурсів. Досліджено проблеми, пов'язані з обліком, охороною та цільовим використанням таких земель, а також можливості застосування сучасних геоінформаційних технологій для ефективного управління ними. Отримані результати можуть бути використані органами місцевого самоврядування та землевпорядними організаціями для планування та оптимізації використання земель запасу.

Мета роботи: аналіз особливостей використання земель запасу, їх правового регулювання та можливостей ефективного управління з урахуванням сучасних вимог земельного законодавства та потреб економіки.

Ключові слова: землі запасу, земельні ресурси, раціональне землекористування, резерв земель, управління землями, цільове призначення, охорона земель, земельний кадастр, планування територій.

Зміст

ВСТУП.....	6
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЗАПАСУ....	8
1.1. Поняття та сутність земельного фонду.....	8
1.2. Нормативно-правове регулювання використання земель запасу в Україні	11
1.3 Основні аспекти використання земель запасу	17
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ ЗЕМЕЛЬ ЗАПАСУ	23
2.1. Склад та характеристика земельного фонду України.....	23
2.2. Аналіз використання земель запасу в контексті раціонального землекористування.....	27
2.3. Виявлення основних проблем та ризиків у використанні земель запасу..	35
РОЗДІЛ 3. ПЕРСПЕКТИВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЗАПАСУ	39
3.1 Оптимізація землекористування на основі сучасних геодезичних технологій	39
3.2 Порядок поділу земель запасу в межах населених пунктів.....	41
РОЗДІЛ 4. ОХОРОНА ПРАЦІ	52
4.1 Загальні положення з охорони праці у сфері земельних ресурсів.....	52
4.2 Безпека під час виконання робіт із землеустрою	54
4.3. Екологічна безпека та охорона довкілля у сфері земельних ресурсів.....	55
ВИСНОВКИ.....	58
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	60

ВСТУП

Раціональне використання земельних ресурсів є однією з ключових умов сталого розвитку України. Землі запасу, як складова земельного фонду, відіграють важливу роль у формуванні земельної політики, оскільки можуть бути залучені для різних суспільних потреб, включаючи сільськогосподарське виробництво, лісове господарство, природоохоронні заходи та містобудування. Однак, їхній правовий статус, порядок використання та перспективи залучення до господарської діяльності потребують подальшого вивчення. З огляду на значення земель запасу для збалансованого землекористування та необхідність вдосконалення механізмів їх управління, дослідження цієї теми є актуальним.

Теоретичні засади управління землями запасу ґрунтуються на працях вітчизняних науковців, зокрема Ю.С. Шемшученка, О.І. Даниленка, А.М. Третяка, В.І. Пузирного та В.І. Мельниченка. У своїх дослідженнях вони розглядали правові, економічні та землевпорядні аспекти формування, обліку, резервування та передачі земель запасу, а також їхню роль у структурі земельного фонду. Особлива увага приділялась питанням інвентаризації, оцінки та трансформації земель запасу в умовах реформування земельних відносин.

Практичні підходи, запропоновані вченими, стали основою для розроблення проектів землеустрою, внесення змін до законодавства (зокрема Закону України «Про землеустрій», «Про державний земельний кадастр») і впровадження регіональних програм використання земельних ресурсів. Їхні напрацювання мають прикладне значення для розвитку системи сталого землекористування та формування ефективної політики управління землями запасу

Метою роботи є аналіз особливостей використання земель запасу, їх правового регулювання та можливостей ефективного управління з урахуванням сучасних вимог земельного законодавства та потреб економіки.

Для досягнення поставленої мети необхідно виконати такі завдання:

- дослідити правові засади функціонування земель запасу в Україні;

- визначити основні напрямки їх використання та перспективи залучення до господарського обігу;
- проаналізувати проблеми, пов'язані з управлінням цими землями, та запропонувати шляхи їх вирішення;
- оцінити вплив земель запасу на розвиток територій та соціально-економічний стан громад;
- розглянути геодезичні аспекти обліку та моніторингу земель запасу.

Об'єктом дослідження є землі запасу як складова частина земельного фонду України. Предметом дослідження виступають особливості їх використання, правове регулювання, методи обліку та управління.

У процесі дослідження застосовувалися загальнонаукові та спеціальні методи, зокрема:

- аналіз та синтез – для вивчення правових норм та наукових підходів до управління землями запасу;
- системний підхід – для визначення ролі земель запасу в структурі земельного фонду;
- картографічний метод – для аналізу розподілу земель запасу за територіями та їх цільового призначення;
- геодезичні методи – для оцінки просторових характеристик земель запасу, їх ідентифікації та моніторингу;
- порівняльний метод – для зіставлення особливостей правового регулювання земель запасу в Україні та інших країнах.

Отримані результати дозволять сформулювати комплексне бачення особливостей використання земель запасу та розробити рекомендації щодо їх ефективного управління.

Бакалаврська робота складається з чотирьох розділів і викладена на 60 сторінках. У роботі використано 39 джерел інформації, подано 12 рисунків та 6 таблиць.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЗАПАСУ

1.1. Поняття та сутність земельного фонду

Земельний фонд України є одним із найцінніших природних ресурсів держави, який формує основу для економічного розвитку, соціального добробуту та екологічної рівноваги. Згідно з даними Земельного кодексу України, цей фонд включає всі земельні ресурси країни, незалежно від їх цільового використання, форми власності чи господарської діяльності.

Унікальна структура земельного фонду України, де понад 70% території припадає на сільськогосподарські угіддя, робить її однією з найбільших аграрних держав Європи. Разом із тим, значна частина земель має природоохоронне, лісове, водне та інше спеціалізоване призначення, що сприяє збереженню біорізноманіття та забезпеченню екологічної стабільності.

Земельний фонд є ключовим елементом у системі кадастру та управління земельними ресурсами, відіграючи фундаментальну роль у забезпеченні раціонального використання та охорони земель. Його значення охоплює економічні, екологічні та соціальні аспекти, що формують основу сталого розвитку країни.

По-перше, земельний фонд є базовою одиницею для ведення державного земельного кадастру. У кадастрі фіксуються всі характеристики земельних ділянок, включаючи їх площу, цільове призначення, правовий статус та вартість. Це дозволяє здійснювати точний облік земель, контролювати їх використання та проводити оцінку ефективності землепорядних заходів. Наявність достовірної кадастрової інформації сприяє підвищенню інвестиційної привабливості територій та забезпечує прозорість у процесах купівлі-продажу земель.

По-друге, управління земельними ресурсами на основі земельного фонду дає змогу розробляти та впроваджувати програми раціонального використання земель. Це включає контроль за сільськогосподарськими угіддями, захист лісових територій, регулювання забудови та збереження природних екосистем.

Завдяки кадастровим даним можна оцінити якісний стан земель, визначити території, що потребують рекультивації чи додаткових заходів охорони.

По-третє, земельний фонд є важливим інструментом для формування податкової політики у сфері землекористування. Податки на землю та орендна плата розраховуються на підставі кадастрової вартості, що забезпечує стабільні надходження до місцевих бюджетів і сприяє розвитку інфраструктури.

Земельний фонд охоплює всі землі в межах державного кордону України незалежно від форми власності, цільового призначення або фактичного використання. Законодавство встановлює єдині правові засади для регулювання земельних відносин, визначення прав та обов'язків власників і користувачів землі.

В Україні розподіл земель за категоріями регулюється Земельним кодексом України. Зокрема, стаття 19 Земельного кодексу визначає категорії земель за їх цільовим призначенням [13]. На рис. 1.1 показані категорії земель за їх цільовим призначенням.

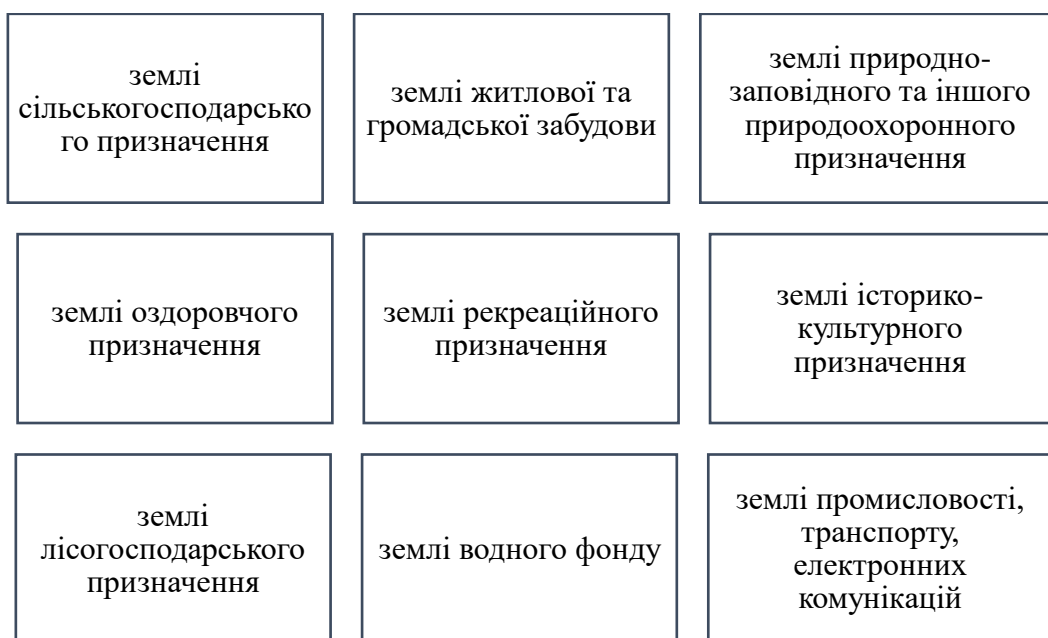


Рис. 1.1 Категорії земель за цільовим призначенням.

Створено автором за даними [13]

Розглянемо кожну з категорій земель, відповідно до їхнього цільового призначення:

1. Сільськогосподарські землі - використовуються для вирощування сільськогосподарських культур, садівництва, виноградарства, лісівництва та тваринництва. Це найбільша за площею категорія земель в Україні.

2. Землі житлової та громадської забудови - включають території населених пунктів, житлові масиви, об'єкти соціальної інфраструктури, заклади культури, охорони здоров'я та освіти.

3. Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення - призначені для охорони та відновлення природних екосистем, збереження біорізноманіття, заповідників, національних парків і заказників.

4. Землі оздоровчого призначення - використовуються для організації санаторно-курортного лікування, рекреації та відпочинку населення.

5. Землі рекреаційного призначення - включають парки, пляжі, бази відпочинку та інші території, призначені для відпочинку та туризму.

6. Землі історико-культурного призначення - охоплюють об'єкти культурної спадщини, археологічні пам'ятки, історичні комплекси та меморіальні місця.

7. Землі лісового фонду - використовуються для ведення лісового господарства, збереження та відновлення лісових ресурсів.

8. Землі водного фонду - включають території під водними об'єктами (річками, озерами, водосховищами) та прибережні захисні смуги.

9. Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення - зайняті об'єктами виробництва, інфраструктури, транспорту, енергетики, оборони та іншими спеціалізованими функціями.

Поділ земель на категорії є важливим інструментом для раціонального використання, охорони та відновлення земельних ресурсів України.

Єдиний земельний фонд переходить під управління держави, яке виконує функції регулятора земельних відносин. Органи державної влади та місцевого самоврядування забезпечують ефективний розподіл, облік і контроль за використанням земель.

1.2. Нормативно-правове регулювання використання земель запасу в Україні

Земельний кодекс України – основний документ, що регулює земельні відносини. В ньому затверджені визначення земель запасу, принципи використання земель запасу, особливості використання земель запасу для суспільних і державних потреб.

Землями запасу згідно зі статтею 19 визнаються всі землі, не переведені у власність або не надані у постійне користування. До них належать також землі, право власності або користування якими припинено відповідно ст.140 та 141 Земельного кодексу України [13].

Земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі. Треба зауважити, що землі запасу, не є окремою категорією земель і можуть бути будь-якого цільового призначення. На землі запасу розповсюджуються вимоги щодо цільового призначення земель конкретної категорії, в межах якої вони перебувають. Вони можуть тимчасово залишатися без певного господарського використання, очікуючи на раціональне залучення до економічної діяльності.

Принципами використання земель запасу відповідно до ЗК є:

- Використання земель відповідно до їхнього цільового призначення (ст. 20): землі запасу можуть бути переведені до інших категорій земель з дотриманням встановлених процедур і екологічних вимог. Це забезпечує збереження ґрунтових ресурсів і підтримку екологічної рівноваги.

- Право власності на землі запасу (ст. 122): право власності на ці землі належить державі, територіальним громадам або приватним особам залежно від конкретних обставин та рішень органів місцевого самоврядування.

- Надання земель запасу у користування або власність (ст. 124): передача земель запасу у тимчасове користування або приватну власність здійснюється на підставі відповідних рішень органів виконавчої влади або місцевого самоврядування, з обов'язковим урахуванням земельного кадастру та плану території.

За статтею 24 п.3 встановлено, «що у разі ліквідації державного чи комунального підприємства, установи, організації землі, які перебувають у їх постійному користуванні, за рішенням відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування переводяться до земель запасу або надаються іншим громадянам та юридичним особам для використання за їх цільовим призначенням, а договори оренди земельних ділянок припиняються».

В статті 30 п 2. визначено, що: «земельні ділянки державної і комунальної власності, які перебували у користуванні сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, що ліквідуються, включаються до земель запасу або передаються у власність чи користування відповідно до цього Кодексу».

У відповідності до Земельного кодексу України земельні ділянки із земель запасу можуть бути передані у власність або постійне користування громадянам, сільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям. Однак слід мати на увазі, що згідно зі ст. 92 Земельного кодексу України, право постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають [13]:

- органи державної влади, органи місцевого самоврядування, підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності;
- громадські організації осіб з інвалідністю України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації;
- релігійні організації України, статути (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності та інш;

Узагальнюючи інформацію, можна зробити висновок, що всі землі, які не передані у власність або користування громадянам чи юридичним особам, належать до земель запасу. До цієї категорії можуть входити ділянки будь-якого цільового призначення, вони залишаються вільними від приватного чи господарського користування. Розмір земельного запасу в кожній громаді різний і значною мірою визначає потенціал її використання у сферах сільського,

лісового та водного господарства. Саме ці землі є основним ресурсом для забезпечення прав громадян на безоплатну приватизацію ділянок.

Після прийняття рішення про затвердження відповідної документації із землеустрою та передачу земельної ділянки у власність або користування, земельна ділянка змінює свій статус.

Особливості використання земель запасу для суспільних і державних потреб – землі запасу часто резервуються для реалізації інфраструктурних проєктів, будівництва об'єктів соціального значення або створення природоохоронних зон. Це забезпечує стратегічний резерв земельних ресурсів для майбутніх поколінь і стабільний розвиток територій.

У випадку ліквідації державного чи комунального підприємства, установи, організації землі, які перебувають у їх постійному користуванні, за рішенням відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування переводяться до земель запасу або надаються іншим громадянам та юридичним особам для використання за їх цільовим призначенням, а договори оренди земельних ділянок припиняються.

Можемо відмітити, що Земельний кодекс України встановлює комплексний підхід до управління землями запасу, забезпечуючи їхнє ефективне використання та збереження для суспільних і економічних потреб.

В таблиці 1.1 згрупуємо основні законодавчі акти, де наводиться законодавче визначення поняття та складу земель запасу.

Таблиця 1.1

Поняття та склад земель запасу: законодавче визначення

№	Поняття або аспект земель запасу	Законодавчий акт	Стаття, пункт
1	Визначення земель запасу	Земельний кодекс України	Стаття 19
2	Категорії земель, які входять до складу земель запасу	Земельний кодекс України	Стаття 22
3	Призначення земель запасу	Земельний кодекс України	Статті 19, 22

4	Право власності та користування землями запасу	Земельний кодекс України	Статті 122, 124
5	Використання земель запасу для суспільних потреб	Закон України «Про охорону земель»	Стаття 26
6	Обмеження у використанні земель запасу	Земельний кодекс України	Статті 91, 92
7	Обов'язковість ведення обліку земель запасу	Закон України «Про державний земельний кадастр»	Стаття 9
8	Захист земель запасу	Закон України «Про охорону земель»	Стаття 1, 3
9	Встановлення та зміна цільового призначення земель запасу	Земельний кодекс України	Стаття 20
10	Використання земель запасу для особливих природоохоронних зон	Закон України «Про природно-заповідний фонд України»	Статті 4, 7

Ознаки земель запасу як об'єкта управління можна визначити таким чином:

1. землі запасу не можуть перебувати у приватній власності або користуванні фізичних чи юридичних осіб приватного права;
2. ці землі є виключно державною або комунальною власністю, тобто однією зі сторін у відносинах завжди є орган публічної адміністрації, який володіє владними повноваженнями;
3. використання земель запасу має бути спрямоване насамперед на задоволення публічних інтересів;
4. землі запасу можуть належати до будь-якої з категорій, визначених чинним законодавством України;
5. один з учасників правовідносин має право вимагати від іншого учасника дотримання поведінки, встановленої адміністративно-правовою нормою;
6. у разі порушення обов'язків однією зі сторін відповідальність настає не перед іншою стороною, а перед державою, представленою компетентними органами;

7. у разі виникнення спорів між суб'єктами правовідносин у цій сфері доцільно застосовувати адміністративний позасудовий порядок, а також вирішувати їх у межах адміністративного судочинства.

Закон України «Про охорону земель» регулює правові, організаційні та економічні засади збереження і відтворення родючості ґрунтів та раціонального використання земельних ресурсів, включаючи землі запасу. У цьому законі містяться важливі положення, які стосуються охорони та управління цими землями [29].

В статті 1 цього закону визначено що: «Охорона земель - система правових, організаційних, економічних, технологічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісового фонду, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення».

Закон України «Про державний земельний кадастр» визначає основні засади ведення державного земельного кадастру, який є систематизованим зібранням документованих відомостей про земельні ділянки [25]. Основні моменти, які регулює закон:

1. Мета кадастру - забезпечення інформацією про земельні ресурси для ефективного управління, використання та охорони земель.

2. Об'єкти кадастру - земельні ділянки, їх межі, площа, категорія, цільове призначення, права на землю та інші характеристики.

3. Склад відомостей кадастру: кадастрові номери ділянок; місце розташування, площа, межі; категорія земель та цільове призначення, дані про право власності чи користування, оцінка земельних ділянок.

4. Ведення кадастру: здійснюється центральним органом виконавчої влади у сфері земельних відносин.

5. Доступ до інформації - дані кадастру є публічними (крім обмеженої інформації) і надаються у вигляді витягів, довідок тощо.

6. Кадастрова зйомка та інвентаризація - передбачаються для уточнення даних про земельні ділянки.

7. Відповідальність - за порушення правил ведення кадастру передбачено адміністративну відповідальність.

Закон України «Про землеустрій» - це важливий нормативно-правовий акт, що визначає правові, економічні та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою. Він регулює питання раціонального використання, охорони та відновлення земельних ресурсів країни [27].

Основні моменти цього закону охоплюють: По-перше, це планування використання земель, яке включає розробку схем землеустрою та планів раціонального використання земель для регіонів, населених пунктів та окремих ділянок. Ці документи створені для забезпечення збалансованого розвитку території та збереження екології. По-друге, закон регулює формування земельних ділянок, включаючи встановлення їх меж, поділ, об'єднання та зміну цільового призначення, що забезпечує правову стабільність і стабільність земельних відносин.

Закон України «Про оцінку земель» [30] регулює правові засади проведення оцінки земельних ділянок з метою визначення їх грошової вартості. Землі запасу також підлягають оцінці, оскільки вони є частиною земельного фонду України. Нормативна грошова оцінка земель запасу проводиться для визначення їх потенційної вартості у разі зміни цільового призначення або передачі у користування. Землі запасу можуть бути оцінені з урахуванням їх розташування, екологічних характеристик та потенційного використання.

Сьогодні землі запасу потребують особливої уваги, контролю та захисту з боку держави. Це пов'язано з тим, що ці землі часто залишаються невикористаними, що робить їх уразливими до різних загроз. Однією з таких проблем є забруднення та деградація земель, яке є досить поширеним явищем в

Україні. Згідно з даними Всеукраїнської екологічної ліги, площа земель, зайнятих сміттєзвалищами, сягає 167 тисяч гектарів [36].

Крім того, земельні ресурси залишаються привабливим об'єктом для протиправних дій з боку державних службовців та представників місцевого самоврядування. На практиці часто трапляються випадки, коли органи державної влади чи місцевого самоврядування приймають незаконні рішення щодо передачі земель запасу у власність або надання їх у користування, що порушує законодавство та інтереси суспільства.

1.3 Основні аспекти використання земель запасу

Землі запасу, які тимчасово не використовуються для сільськогосподарських чи інших цілей, є важливим ресурсом для сталого розвитку суспільства. Вони мають значний потенціал у трьох аспектах: екологічному, економічному та соціальному. Розумне управління цими землями може принести користь як для природи, так і для людей, забезпечуючи баланс між економічним зростанням, соціальним благополуччям та збереженням навколишнього середовища. Вважаємо за необхідним розглянути, як використання земель запасу може сприяти:

1. Екологічній стійкості - через збереження біорізноманіття, відновлення природних екосистем та адаптацію до змін клімату.
2. Економічному розвитку - завдяки створенню нових робочих місць, залученню інвестицій та підтримці місцевих громад.
3. Соціальному прогресу - через покращення якості життя, розвиток інфраструктури та забезпечення соціальної справедливості.

Кожен із цих аспектів тісно пов'язаний із іншими, і лише комплексний підхід до використання земель запасу дозволить максимально реалізувати їх потенціал на благо суспільства та природи. Землі запасу відіграють важливу роль як екологічний, економічний і соціальний ресурс. Їх раціональне використання сприяє збалансованому розвитку територій, підвищенню економічної ефективності землекористування та покращенню умов життя населення.

Землі запасу, які тимчасово не використовуються для сільськогосподарських чи інших цілей, мають важливе значення для збереження екологічного балансу та біорізноманіття. Їх раціональне використання може сприяти відновленню природних екосистем, зменшенню антропогенного впливу на навколишнє середовище та забезпеченню сталого розвитку. Екологічні аспекти використання земельного фонду охоплюють питання:

- *Збереження біорізноманіття.* Землі запасу часто стають притулком для рідкісних видів рослин і тварин. Нераціональне освоєння цих земель може призвести до зникнення рідкісних видів, порушення екосистемного балансу. Збереження біорізноманіття та відновлення природних екосистем можливо за рахунок створення природоохоронних територій (заповідників, заказників), збереження лісів і відновлення природних ландшафтів; впровадження програм екологічного моніторингу для оцінки стану екосистем; використання земельного фонду під екологічно чисте сільське господарство, з дотриманням вимог захисту біорізноманіття.

- *Відновлення ґрунтів.* Тимчасове невикористання земель дозволяє ґрунтам відновити свою родючість. Це особливо важливо для регіонів, де інтенсивне сільське господарство призвело до деградації ґрунтів. Використання земель запасу для відновлювального землеробства чи лісовідновлення може покращити стан ґрунтів та запобігти їх подальшій ерозії.

- *Зменшення антропогенного впливу.* Використання земель запасу для екологічних проектів (наприклад, створення зелених зон, відновлення водно-болотних угідь) допомагає зменшити антропогенний вплив на навколишнє середовище. Це включає зменшення забруднення повітря, води та ґрунтів, а також боротьбу зі зміною клімату.

- *Розвиток екологічного туризму.* Землі запасу можуть бути використані для створення екологічних туристичних маршрутів, парків чи заповідників. Це не лише сприяє збереженню природи, але й забезпечує економічні вигоди для місцевих громад через розвиток туризму.

- *Захист водних ресурсів.* Використання земель запасу для створення буферних зон навколо водойм допомагає захистити водні ресурси від забруднення. Це включає зменшення стоку забруднюючих речовин із сільськогосподарських угідь чи промислових зон.

- *Адаптація до зміни клімату.* Землі запасу можуть бути використані для реалізації проектів, спрямованих на адаптацію до зміни клімату. Наприклад, створення лісосмуг, відновлення торфовищ чи створення зелених зон у містах допомагає зменшити наслідки кліматичних змін, таких як повені, посухи чи теплові хвилі.

- *Екологічна освіта та громадська участь.* Використання земель запасу для екологічних проектів може сприяти підвищенню екологічної свідомості населення. Громадська участь у таких проєктах, як відновлення лісів чи створення парків, підвищує відповідальність за стан навколишнього середовища.

Землі запасу мають значний екологічний потенціал, який можна реалізувати через раціональне управління та реалізацію екологічних проектів. Важливо знайти баланс між економічними вигодами та екологічною відповідальністю, щоб забезпечити сталий розвиток та збереження природи для майбутніх поколінь. Загальний ефект від раціонального використання земельного фонду забезпечить стійкий розвиток сільського господарства, захист природних ресурсів для майбутніх поколінь, підтримку здорових екосистем та біорізноманіття, зменшення наслідків глобальних екологічних викликів, таких як зміни клімату та деградація земель.

Як було визначено на законодавчому рівні, землі запасу - це земельні ділянки, які тимчасово не використовуються для сільськогосподарських чи інших цілей. Але, вони є важливим ресурсом для економічного розвитку, оскільки їх раціональне використання може принести значні економічні вигоди як для місцевих громад, так і для держави в цілому. Основні економічні аспекти використання земель запасу складаються в наступному:

1. *Потенціал для сільського господарства.* Землі запасу можуть бути використані для розширення сільськогосподарських угідь. Це дозволяє

збільшити обсяги виробництва продукції, що сприяє зростанню експорту та забезпеченню продовольчої безпеки країни. Використання таких земель для сільського господарства також може створити нові робочі місця та підвищити доходи місцевих жителів.

2. *Джерело доходів для місцевих бюджетів.* Передача земель запасу в оренду або їх продаж може стати джерелом додаткових доходів для місцевих бюджетів. Ці кошти можна спрямувати на розвиток інфраструктури, освіти, охорони здоров'я та інших сфер, що покращують якість життя громад.

3. *Залучення інвестицій.* Землі запасу можуть бути привабливими для інвесторів, які зацікавлені у розвитку сільського господарства, енергетики (наприклад, будівництво сонячних або вітрових електростанцій) чи інших видів діяльності. Це сприяє створенню нових робочих місць та загальному економічному зростанню регіонів, підвищенню економічної активності через розвиток підприємництва на основі використання земель запасу.

4. *Екологічний та економічний баланс.* Важливо враховувати екологічні аспекти використання земель запасу. Наприклад, їх можна використовувати для відновлення лісів, створення природоохоронних територій або розвитку екологічного туризму. Такі проекти не лише зберігають природу, але й можуть приносити економічну вигоду.

5. *Правове регулювання.* Для ефективного використання земель запасу необхідно чітке правове регулювання. Це включає встановлення прозорих процедур передачі земель в оренду чи власність, забезпечення контролю за їх використанням та запобігання корупційним схемам.

6. *Соціально-економічний розвиток регіонів.* Використання земель запасу може стати каталізатором соціально-економічного розвитку регіонів, особливо в сільській місцевості. Це включає розвиток інфраструктури, підвищення рівня життя населення та зменшення відтоку молоді до міст.

Землі запасу мають значний економічний потенціал, який можна реалізувати через раціональне управління та інвестування. Важливо знайти

баланс між економічними вигодами та екологічною відповідальністю, щоб забезпечити сталий розвиток регіонів і країни в цілому.

Землі запасу, які тимчасово не використовуються для сільськогосподарських чи інших цілей, мають значний потенціал не лише в економічному, але й у соціальному плані. Їх раціональне використання може сприяти покращенню якості життя місцевих громад, розвитку соціальної інфраструктури та забезпеченню соціальної справедливості. Основні соціальні аспекти використання земель запасу розкриваються в наступному:

1. Створення робочих місць. Використання земель запасу для сільського господарства, лісовідновлення чи інших видів діяльності може створити нові робочі місця для місцевих жителів. Це особливо важливо для сільських регіонів, де рівень безробіття часто є високим. Зайнятість населення сприяє зменшенню соціальної напруженості та підвищенню рівня життя.

2. Розвиток соціальної інфраструктури. Доходи, отримані від оренди чи продажу земель запасу, можна спрямувати на розвиток соціальної інфраструктури: будівництво шкіл, лікарень, доріг, спортивних майданчиків тощо. Це покращує якість життя громад і робить регіони більш привабливими для проживання.

3. Підтримка малого та середнього бізнесу. Землі запасу можуть бути передані малому та середньому бізнесу для розвитку сільського господарства, еко-туризму чи інших видів діяльності. Це сприяє підтримці місцевих підприємців, створенню нових робочих місць та загальному економічному піднесенню регіонів.

4. Соціальна справедливість. Важливо забезпечити прозорість та справедливість у розподілі земель запасу. Це включає рівний доступ до земельних ресурсів для всіх громадян, незалежно від їх соціального статусу чи зв'язків. Соціальна справедливість у використанні земель сприяє зменшенню соціальної напруженості та підвищенню довіри до влади.

5. Підтримка сільських громад. Використання земель запасу може стати важливим інструментом підтримки сільських громад. Наприклад, землі можна

використовувати для розвитку еко-туризму чи будівництва соціальних об'єктів. Це сприяє збереженню сільських громад та зменшенню відтоку молоді до міст.

6. Екологічна освіта та громадська участь. Використання земель запасу для екологічних проєктів (наприклад, створення природоохоронних територій чи відновлення лісів) може сприяти підвищенню екологічної свідомості населення. Громадська участь у таких проєктах також підвищує соціальну активність та відповідальність.

7. Покращення якості життя. Використання земель запасу для створення зон відпочинку, парків чи спортивних майданчиків покращує якість життя місцевих жителів. Це особливо важливо в умовах урбанізації, коли доступ до зелених зон стає все більш обмеженим.

Землі запасу мають значний соціальний потенціал, який можна реалізувати через раціональне управління та залучення місцевих громад. Важливо забезпечити прозорість, справедливість та врахування інтересів усіх сторін, щоб максимально реалізувати соціальні переваги використання цих земель.

РОЗДІЛ 2

АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ ЗЕМЕЛЬ ЗАПАСУ

2.1. Склад та характеристика земельного фонду України

Земельний фонд України є одним із найцінніших природних ресурсів держави, який формує основу для економічного розвитку, соціального добробуту та екологічної рівноваги. Згідно з даними Земельного кодексу України, цей фонд включає всі земельні ресурси країни, незалежно від їх цільового використання, форми власності чи господарської діяльності.

Унікальна структура земельного фонду України, де понад 70% території припадає на сільськогосподарські угіддя, робить її однією з найбільших аграрних держав Європи. Разом із тим, значна частина земель має природоохоронне, лісове, водне та інше спеціалізоване призначення, що сприяє збереженню біорізноманіття та забезпеченню екологічної стабільності.

Таблиця 2.1

Землі України [37]

	Площа, тис.га	Структура, %
Усього земель	60354,9	100
Сільськогосподарські угіддя	41310,9	68,5
Ліси та інші лісовкриті площі	10686,8	17,7
Забудовані землі	3767,5	6,2
Землі під водою	2415,4	4,0
Відкриті заболочені землі	973,8	1,6
Інші землі	1200,5	2,0

Україна володіє значним земельним потенціалом, де переважають сільськогосподарські угіддя. За даними таблиці 2.1 можна відмітити, що найбільшу частку у структурі земельного фонду займають сільськогосподарські угіддя – 68,5% (41 310,9 тис. га). Це свідчить про аграрний характер використання земель в Україні, що є основою її економіки.. Водночас важливу

роль відіграють ліси, водні ресурси та забудовані території. Ця структура відображає багатофункціональність земельного фонду країни та його значення для економіки й екології.

Сільськогосподарські угіддя є однією з найважливіших складових земельного фонду України, що визначають потенціал аграрного сектору та забезпечують продовольчу безпеку країни. Вони охоплюють різноманітні категорії земель, призначених для вирощування сільськогосподарських культур, випасу худоби та інших видів агровиробництва. Структура сільськогосподарських угідь є важливим показником ефективності використання земельних ресурсів, екологічного стану територій та сталого розвитку сільських регіонів. На рисунку 2.1 розглянемо структуру сільськогосподарських угідь України.



Рис. 2.1. Структура сільськогосподарських угідь, млн.га.

Джерело: складено авторами за даними [12]

Аналіз структури сільськогосподарських угідь за представленою діаграмою демонструє, що більшу частину земель займає рілля (32,7 млн га), яка відіграє ключову роль у виробництві сільськогосподарської продукції. Пасовища

складають помітну частку (5,3 млн га), забезпечуючи ресурси для тваринництва. Значно менше представлені сіножаті (1,4 млн га), багаторічні насадження (0,9 млн га) та перелоги (0,2 млн га), що вказує на їх обмежене використання у структурі аграрного сектору. Такий розподіл підкреслює орієнтованість земельного фонду України на інтенсивне використання ріллі, що потребує впровадження раціональних підходів до землекористування для збереження родючості ґрунтів.

Україна посідає важливе місце на земельній карті Європи, займаючи 6% території континенту, що становить 60,3 млн га. Значну частину цієї площі складають сільськогосподарські угіддя (41,4 млн га), які формують 19% аграрних земель Європи, та пасовища (32,7 млн га), що становлять 27% європейських пасовищ. Ці показники свідчать про великий аграрний потенціал України та її роль у забезпеченні продовольчої безпеки Європи.



Рис. 2.2. Україна на земельній карті Європи

Джерело: складено автором за даними [12]

Україна є важливим гравцем на європейському ринку сільськогосподарської продукції завдяки масштабним угіддям і родючим ґрунтам (зокрема, чорноземам). Велика частина земельного фонду використовується в аграрному секторі, що потребує оптимального землекористування для забезпечення сталого розвитку. Пасовища та інші

природні ландшафти відіграють ключову роль у підтримці біорізноманіття та екологічної стабільності регіону.

Україна є однією з найбільших держав Європи за площею сільськогосподарських угідь, що відкриває перед нею значні економічні можливості. Разом із тим, важливо ефективно використовувати ці ресурси, дотримуючись принципів сталого розвитку та екологічного балансу. Далі розглянемо характеристику земельних угідь за регіонами країни.

Таблиця 2.2

Характеристика земельних угідь в Україні за регіонами [8, 12]

Область	Площа (км ²)	С.г. угіддя, тис. га.	В тому числі	
			З них рілля	пасовища
Вінницька	26,513	2012	1730	184
Волинська	20,143	1048	672	202
Дніпропетровська	31,914	2512	2127	314
Донецька	26,517	2044	1654	289
Житомирська	29,832	1504	1144	178
Закарпатська	12,753	451	200	129
Запорізька	27,183	2238	1901	216
Івано-Франківська	13,928	621	401	121
Київська	28,131	1609	1321	117
Кіровоградська	24,588	2032	1769	216
Луганська	26,684	1907	1275	462
Львівська	21,833	1240	771	251
Миколаївська	24,598	2000	1708	252
Одеська	33,314	2588	2077	351
Полтавська	28,748	2167	1817	183
Рівненська	20,051	922	658	124
Сумська	23,834	1695	1235	165
Тернопільська	13,823	1036	851	145
Харківська	31,418	2381	1937	286
Херсонська	28,461	1962	1780	150
Хмельницька	20,645	1561	1326	105
Черкаська	20,900	1450	1272	78
Чернівецька	8,097	470	331	68
Чернігівська	31,865	2060	1456	262

Аналізуючи дані таблиці 2.2, можна відмітити, що найбільшу площу займає Одеська область (33,314 км²), а найменшу - Чернівецька (8,097 км²). До областей з найбільшою площею сільськогосподарських угідь можна віднести Дніпропетровську (2512 тис. га), Одеську (2588 тис. га), і Полтавську (2167 тис. га). Найменше угідь у Закарпатській (451 тис. га) та Чернівецькій областях (470 тис. га).

Рілля займає найбільшу частку сільськогосподарських угідь у Дніпропетровській області - близько 85%. До областей з найменшою кількістю ріллі можна віднести Закарпатську (200 тис. га) і Чернівецьку (331 тис. га) області, які мають гористий рельєф. Найбільша частка пасовищ знаходиться в Луганській області - 462 тис. га пасовищ, що є найбільшим показником серед областей. Це пояснюється наявністю степових зон, які використовуються для випасу худоби. Найменша кількість пасовищ знаходиться в Черкаській (78 тис. га) та Хмельницькій (105 тис. га) області. В підсумку можна зазначити, що області, такі як Закарпатська, Чернівецька, і Івано-Франківська, мають меншу частку ріллі та значну кількість пасовищ, що характерно для гірських і передгірських територій. У південних та східних областях (Дніпропетровська, Запорізька, Миколаївська, Одеська) переважає рілля, яка використовується для вирощування зернових і технічних культур.

Україна має значний потенціал у використанні земель для сільського господарства, де рілля є домінуючою категорією земель. У структурі земельного фонду важливе місце займають землі запасу - території, які залишаються вільними від конкретного цільового використання до моменту їх офіційного віднесення до певної категорії. Ці землі є своєрідним резервом для майбутніх потреб держави та громад.

2.2. Аналіз використання земель запасу в контексті раціонального землекористування

Вивчення структури та характеристик земель запасу є важливим завданням для розуміння їхнього потенціалу, оптимального використання та впливу на

екологію. Знання про ці землі дозволяє більш ефективно управляти територіями, забезпечувати раціональне землекористування та уникати деградації ґрунтів. У цьому контексті варто розглянути основні аспекти, пов'язані зі структурою, розподілом та екологічними особливостями земель запасу в Україні.

Становище земель запасу в Україні є важливим аспектом аграрної політики та економіки країни. За даними Державної служби статистики України, станом на 2024 рік загальна площа земель запасу в Україні становить близько 877 805 га. Ця категорія включає землі, які не використовуються для сільськогосподарських цілей або знаходяться в резерві для майбутнього використання. Середня вартість 1 га земель запасу становить 42 827 грн, що нижче за середню вартість сільськогосподарських земель (46 683 грн/га).

До земель запасу належать:

- Сільськогосподарські угіддя: непридатні для обробітку або ті, які ще не введені в експлуатацію (луки, пасовища, деградовані або неродючі землі).
- Лісові та чагарникові ділянки: природні або створені насадження, що не входять до складу лісового фонду.
- Землі під водоймами: річки, озера, ставки та інші водні об'єкти, які не використовуються для господарських потреб.
- Землі під природними ландшафтами: болотисті, скелясті ділянки, степи, які не мають господарського значення.

Найбільша кількість земель запасу зосереджена в центральних та південних регіонах України. Наприклад, у Запорізькій, Миколаївській та Херсонській областях спостерігається значний резерв земель, що пов'язано з військовими діями та економічними труднощами. У західних областях, таких як Івано-Франківська та Львівська, землі запасу мають вищу вартість через їхню привабливість для інвесторів та кращу інфраструктуру.

Найбільша кількість земельних ділянок відчужена у Вінницькій (33 359 шт.), Полтавській (32 837 шт.), та Хмельницькій (32 177 шт.) областях. Найменша кількість ділянок відчужена в Луганській області (1 592 шт.), що може

бути пов'язано з особливостями регіону або соціально-економічними факторами.

Таблиця 2.3

Моніторинг земельних відносин (держгеокадастр)

Область	Загальна кількість відчужених земельних ділянок, шт	Загальна площа відчужених земельних ділянок, га	Середня вартість 1 га відчужених ділянок, тис. грн.
Вінницька	33359	62782	48,8
Волинська	19909	24916	40,4
Дніпропетровська	21416	93071	33,7
Донецька	2803	10767	28,1
Житомирська	21465	38698	36,9
Закарпатська	9599	7969	53,7
Запорізька	4294	16486	26,1
Івано-Франківська	12929	6150	112,4
Київська	30089	44881	91,4
Кіровоградська	19472	71760	35,6
Луганська	1592	7218	25,9
Львівська	15587	12724	90,2
Миколаївська	10826	44838	30,1
Одеська	11851	37026	37,6
Полтавська	32837	92680	48,2
Рівненська	10509	11244	49,4
Сумська	25250	41866	31,1
Тернопільська	15716	21920	56
Харківська	21570	92680	34,3
Херсонська	5316	23546	24,8
Хмельницька	32177	56909	46,7
Черкаська	14457	26500	43
Чернівецька	11341	9531	51,1
Чернігівська	17347	35363	31,6

Найбільші площі відчужених земель спостерігаються у Кіровоградській (71 760 га), Полтавській (92 680 га) і Дніпропетровській (93 071 га) областях. Це свідчить про активну ротацію земель в аграрних регіонах. Найменша площа відчужених земель зафіксована у Закарпатській області (7 969 га), що може бути пов'язано з обмеженістю площ для відчуження через гірський рельєф.

Найвища середня вартість 1 га земель спостерігається в Івано-Франківській області (112,4 тис. грн), що може бути зумовлено обмеженою пропозицією та високим попитом. Також високі ціни за гектар зафіксовані в Київській (91,4 тис. грн) і Львівській (90,2 тис. грн) областях, що пояснюється близькістю до мегаполісів та активним ринком землі. Найнижча середня вартість 1 га у Херсонській (24,8 тис. грн) та Луганській (25,9 тис. грн) областях.

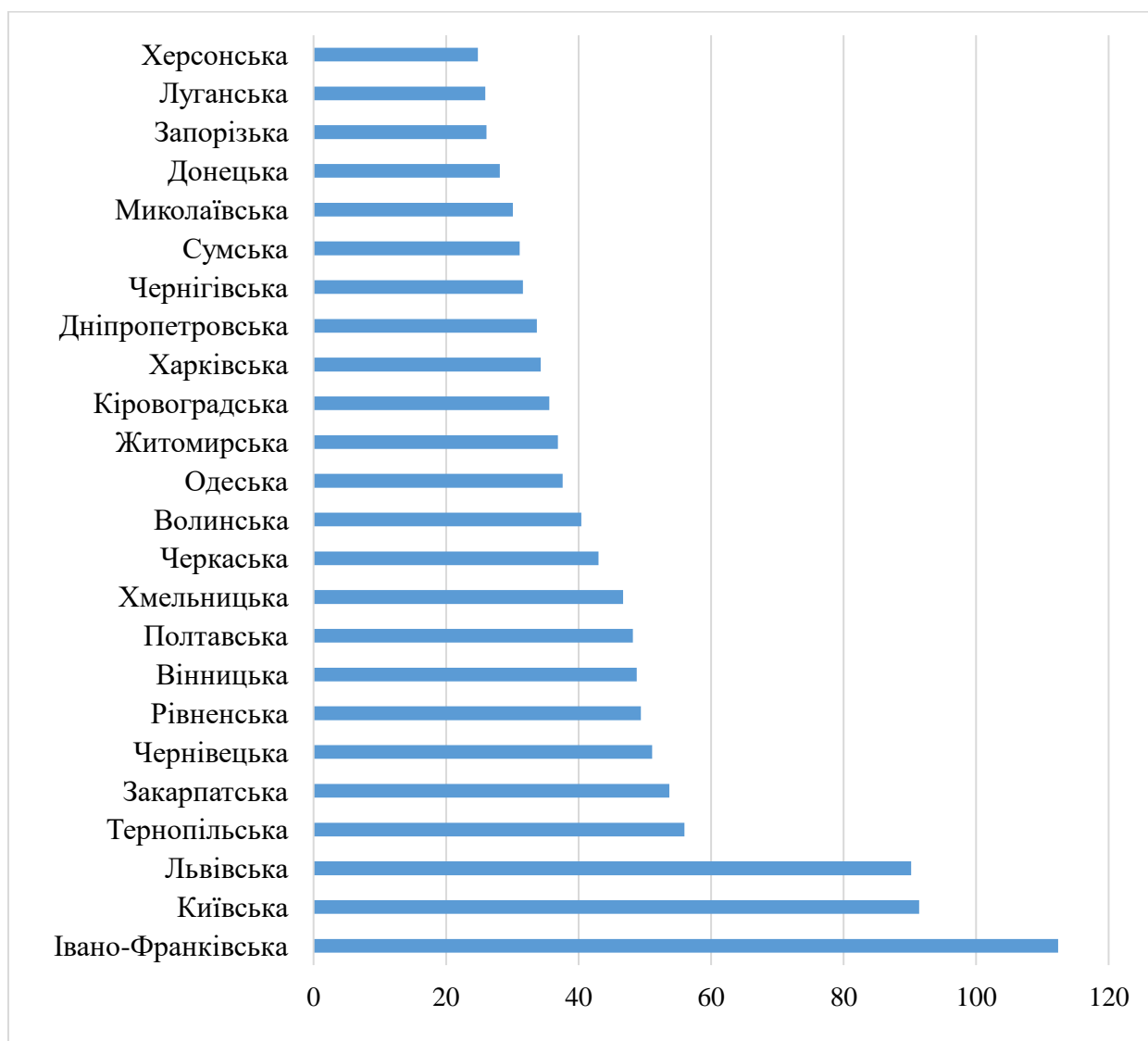


Рис. 2.3. Ранжування регіонів України за середньою вартістю 1 га відчужених ділянок, тис. грн. (станом на 12.2024)

Джерело: складено автором за даними [21]

Дані свідчать про значну варіативність у кількості, площі та вартості відчужених земель у різних регіонах України. Центральні області з високою аграрною активністю мають найбільші площі відчужених земель. Західні регіони

демонструють високу середню вартість, що свідчить про зростання попиту на землю в цих територіях. Водночас у південних і східних регіонах вартість землі залишається відносно низькою, що відкриває перспективи для інвестицій

Регіональний розподіл земель запасу в Україні має свої особливості, які залежать від географічного положення, економічного розвитку, інфраструктури та інших факторів. Нижче наведено детальний аналіз за регіонами.

Центральна Україна

Київська область. Землі запасу тут мають високу вартість через близькість до столиці та розвинену інфраструктуру. Середня вартість 1 га становить близько 50 000 грн. Основна частина земель запасу розташована у віддалених районах, де менше попиту на сільськогосподарську діяльність.

Черкаська область. У цьому регіоні землі запасу часто використовуються для розширення існуючих агрохолдингів. Середня вартість - 45 000 грн/га.

Полтавська область. Землі запасу тут мають високу родючість, що робить їх привабливими для інвесторів. Вартість коливається від 40 000 до 48 000 грн/га.

Південна Україна

Запорізька область. Через військові дії значна частина земель запасу не використовується. Вартість земель тут нижча - близько 35 000 грн/га. Після завершення бойових дій очікується активізація ринку.

Херсонська область. Землі запасу в цьому регіоні мають великий потенціал для відновлення, але зараз вони значною мірою занедбані через окупацію та бойові дії. Вартість 30 000–38 000 грн/га.

Миколаївська область. У цьому регіоні землі запасу активно використовуються для сільськогосподарських потреб, але є резервні ділянки, які можуть бути залучені до обробітку. Середня вартість - 42 000 грн/га.

Східна Україна

Донецька область. Через тривалі бойові дії землі запасу тут майже не використовуються. Вартість земель значно нижча середньої по країні - близько 25 000 грн/га. Після деокупації та розмінування ці землі можуть стати перспективними для інвесторів.

Луганська область. Ситуація аналогічна Донецькій області. Землі запасу потребують рекультивациі та відновлення. Вартість - 22 000 -28 000 грн/га.

Дніпропетровська область. У цьому регіоні землі запасу активно використовуються для сільськогосподарських цілей, але є резервні ділянки, які можуть бути залучені до обробітку. Середня вартість - 35 000 грн/га.

Західна Україна

Львівська область. Землі запасу тут мають високу вартість через розвинену інфраструктуру та попит з боку інвесторів. Середня вартість - 90 000 грн/га. Ці землі часто використовуються для розширення фермерських господарств.

Івано-Франківська область. У цьому регіоні землі запасу мають високу вартість через їхню привабливість для туризму та сільського господарства. Середня вартість - 110 000 грн/га.

Закарпатська область. Землі запасу тут часто розташовані у гірській місцевості, що обмежує їхнє використання для сільського господарства. Середня вартість - 50 000 грн/га.

Північна Україна.

Житомирська область. Землі запасу тут мають середню вартість - 38 000 грн/га. Вони часто використовуються для лісового господарства та сільськогосподарських потреб.

Сумська область. У цьому регіоні землі запасу мають потенціал для розширення агробізнесу. Середня вартість - 36 000 грн/га.

Чернігівська область: Землі запасу тут мають нижчу вартість через менший попит - близько 32 000 грн/га. Вони часто використовуються для лісового господарства.

Землі запасу в Україні є важливим ресурсом для майбутнього розвитку аграрного сектору. Проте їхнє використання потребує комплексного підходу, включаючи розмінування, поліпшення інфраструктури та адаптацію законодавства до сучасних умов. За прогнозами, у 2025 році ці землі стануть об'єктом підвищеного інтересу з боку інвесторів, що може призвести до зростання їхньої вартості та активізації ринку. Найвища вартість земель запасу

спостерігається у західних та центральних регіонах, тоді як у східних і південних областях вона значно нижча через військові дії та економічні труднощі.

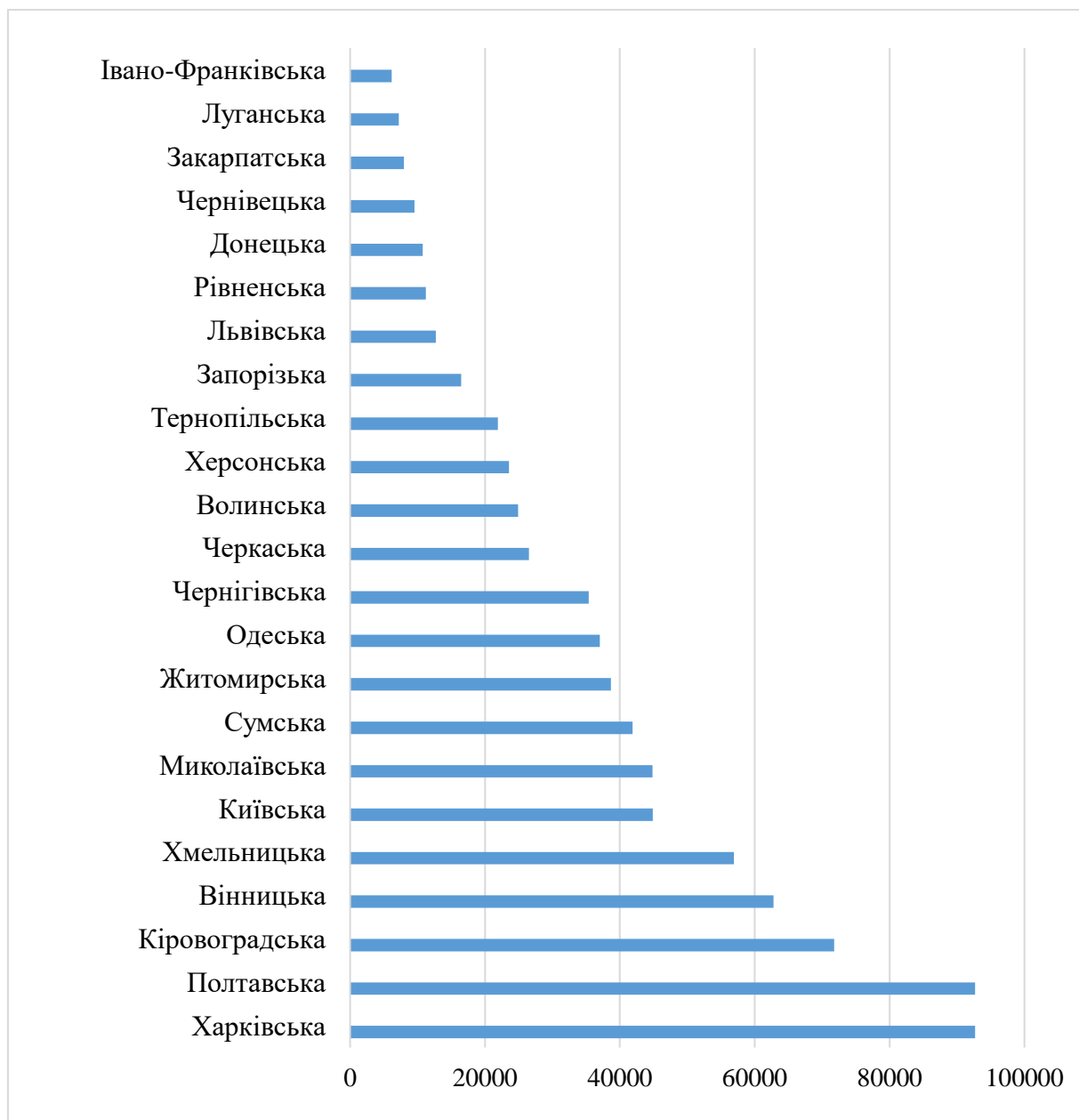


Рис. 2.4. Ранжування регіонів України за загальною площею відчужених земельних ділянок, га (станом на 12.2024)

Джерело: складено автором за даними [21]

Найбільший попит на землі запасу спостерігається у центральних та західних регіонах, де розвинений агробізнес та є доступ до інфраструктури. Що стосується південних та східних регіонів, то вони мають великий потенціал для інвестицій після завершення бойових дій та проведення рекультивациі.

Таблиця 2.4

**Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь в Україні
станом на 01.01.2024* (гривень за гектар)**

№ з/п	Регіон	Рілля, перелоги	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
1	АР Крим	27 331,26	61 441,44	10 663,29	4 503,23
2	Вінницька	28 570,38	49 452,87	3 300,54	1 637,54
3	Волинська	22 918,11	43 458,58	6 347,19	4 707,92
4	Дніпропетровська	31 793,80	58 444,30	8 378,30	6 550,16
5	Донецька	32 697,66	61 441,44	7 616,63	6 345,47
6	Житомирська	22 502,96	37 464,29	5 331,64	4 298,54
7	Закарпатська	28 658,67	38 962,86	6 854,97	5 526,69
8	Запорізька	26 258,18	43 458,58	6 347,19	5 117,31
9	Івано-Франківська	27 417,44	38 962,86	5 077,76	4 707,92
10	Київська	27 884,08	44 957,16	6 601,08	4 707,92
11	Кіровоградська	33 514,29	70 432,87	9 139,96	6 345,47
12	Луганська	28 508,38	49 452,87	8 632,18	6 140,77
13	Львівська	22 588,09	28 472,86	6 093,31	4 298,54
14	Миколаївська	28 416,94	49 452,87	8 632,18	6 140,77
15	Одеська	32 598,87	65 937,15	9 393,85	7 368,93
16	Полтавська	31 939,89	67 435,73	5 839,42	4 503,23
17	Рівненська	23 056,84	38 962,86	5 331,64	3 889,15
18	Сумська	28 159,44	52 450,01	6 854,97	4 912,62
19	Тернопільська	30 515,79	59 942,87	6 601,08	5 936,08
20	Харківська	33 881,09	70 432,87	6 601,08	6 754,85
21	Херсонська	25 696,95	38 962,86	5 585,53	4 503,23
22	Хмельницька	32 031,33	55 447,16	7 108,86	5 526,69
23	Черкаська	35 361,95	77 925,73	8 886,07	5 936,08
24	Чернівецька	34 960,46	65 937,15	5 839,42	5 322,00
25	Чернігівська	25 292,32	58 444,30	9 139,96	5 322,00

Однією з головних перешкод для ефективного використання земель запасу в Україні є недостатня інфраструктура, яка охоплює кілька аспектів. Поганий стан або повна відсутність доріг у багатьох сільських місцевостях ускладнює доступ до земель, що робить їх практично непридатними для активного господарського використання. Недостатній розвиток транспортної

інфраструктури також обмежує можливості перевезення врожаю, добрив чи сільськогосподарської техніки, що особливо актуально для віддалених територій.

Ще однією значною проблемою є брак електромереж та енергетичних ресурсів. Землі, які могли б використовуватися для сучасного сільського господарства, залишаються недоторканими через неможливість підключення автоматизованого обладнання, систем поливу та інших електрифікованих об'єктів. Витрати на створення або оновлення енергетичної інфраструктури є надто високими для багатьох фермерів чи інвесторів.

Слабкий розвиток водопостачання та меліоративних систем у багатьох регіонах значно обмежує можливості ефективного використання земель. Сучасні системи зрошення практично відсутні, а старі мережі часто перебувають у занедбаному стані. Це особливо важливо для регіонів, де кліматичні умови потребують регулярного поливу для вирощування сільськогосподарських культур.

Окремо варто відзначити проблеми із соціальною інфраструктурою. Брак шкіл, медичних закладів та інших об'єктів соціального значення унеможливорює залучення робочої сили до освоєння земель запасу. Через низьку якість життя в сільській місцевості спостерігається міграція населення до великих міст, що залишає землі без догляду та використання.

Недостатньо розвинена інфраструктура призводить до зниження економічної цінності земель запасу, поглиблення регіональної нерівності, екологічних проблем і демографічної кризи в сільській місцевості.

2.3. Виявлення основних проблем та ризиків у використанні земель запасу

Землі запасу, які тимчасово не використовуються для сільськогосподарських чи інших цілей, є важливим ресурсом для сталого розвитку суспільства. Однак їх використання супроводжується низкою ризиків та викликів, які потребують уважного аналізу та комплексного підходу до

вирішення. Ці ризики охоплюють правові, екологічні, економічні, соціальні та організаційні аспекти, а також можуть бути посилені в умовах воєнних дій.

Далі розглянемо основні проблеми, пов'язані з використанням земель запасу, та виклики, які виникають у процесі управління ними. Розуміння цих ризиків та викликів є важливим кроком для розробки ефективних стратегій управління землями запасу, які забезпечать їх стале використання.



Рис. 2.5. Виклики та ризики при використанні земель запасу

Джерело: складено автором

У прифронтових регіонах землі запасу часто не використовуються через ризики, пов'язані з бойовими діями та мінуванням. У регіонах, які зазнали

бойових дій, землі запасу часто залишаються забрудненими боєприпасами або хімічними речовинами. Це створює небезпеку для життя людей і ускладнює природокористування. Замінування територій є серйозною проблемою, яка має значні екологічні, соціальні та економічні наслідки. Це явище особливо актуальне для регіонів, які постраждали від воєнних дій, де великі площі земель можуть бути заражені вибухонебезпечними предметами. Далі більш детально розкриємо основні наслідки замінування територій.

- *Екологічні наслідки.* Вибухові речовини та хімічні компоненти мін можуть забруднювати ґрунти та водойми, що призводить до деградації екосистем. Замінування територій обмежує доступ до природних ресурсів, що може призвести до зникнення рідкісних видів рослин і тварин а також ускладнює проведення заходів з відновлення лісів, торфовищ та інших природних об'єктів). На наступному рисунку показані зони потенційно небезпечних та окупованих територій станом на 01.10.2013 року.



Рис. 2.6. Заміновані та окуповані території України станом на 01.10.2023 р., тис. га [1]

- *Соціальні наслідки.* Наявність мін створює пряму загрозу для життя та здоров'я місцевого населення, особливо дітей, які можуть випадково натрапити на вибухонебезпечні предмети. Замінування територій обмежує доступ до

сільськогосподарських угідь, лісів та інших природних ресурсів, що впливає на якість життя місцевих громад. Постійна загроза вибуху може викликати тривогу та стрес у місцевого населення, що впливає на їх психологічний стан.

- *Економічні наслідки.* Процес розмінування вимагає значних фінансових ресурсів, спеціалізованого обладнання та кваліфікованих фахівців. Замінування територій обмежує можливість їх використання для сільського господарства, туризму та інших видів економічної діяльності. Наявність мін ускладнює відновлення інфраструктури, що може призвести до додаткових витрат.

За даними Довідника Агробізнес України 22/23 МР площа потенційно небезпечних земель складає близько 8 млн. га, з них близько 2 млн. га це звільнені території та 6 млн.га це окуповані землі. Вартість повного розмінування 1 га складає 1,8 тис.дол, загальна потреба на розмінування полів не менш 250 млн.дол. [1].

Вибухові речовини та продукти горіння можуть знаходитись в ґрунті і воді, втрачаючи їх якість. Заміновані землі залишаються недоступними для використання, тому необхідним є проведення масштабних робіт із демінування уражених територій. Вирішувати цю глобальну проблему, необхідно за участю міжнародних організацій та спеціалізованих установ.

РОЗДІЛ 3

ПЕРСПЕКТИВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЗАПАСУ

3.1 Оптимізація землекористування на основі сучасних геодезичних технологій

Сучасні геодезичні технології відкривають нові можливості для ефективного управління земельними ресурсами, зокрема землями запасу. Оптимізація їх використання сприяє підвищенню продуктивності, збереженню природних ресурсів та забезпеченню сталого розвитку територій.

1. Використання ГНСС та GIS для інвентаризації земель запасу.

Глобальні навігаційні супутникові системи (ГНСС) і геоінформаційні системи (GIS) є невід'ємними інструментами сучасного землевпорядкування. За допомогою цих технологій можна точно визначати межі земельних ділянок, здійснювати моніторинг їх стану та створювати цифрові карти землекористування.

- ГНСС-зйомка дозволяє швидко й точно отримати координати ділянок, що належать до земель запасу.
- GIS-платформи (наприклад, QGIS або ArcGIS) дають змогу створювати шари даних з інформацією про ґрунтовий покрив, ухили рельєфу, наявність водних ресурсів та інші фактори, що впливають на використання землі.
- Результатом інвентаризації є актуальна база даних, яка слугує основою для прийняття управлінських рішень.

2. Виявлення неефективно використовуваних ділянок та пропозиції щодо їх залучення в господарський обіг.

Аналіз просторових даних із використанням геоінформаційних технологій дає змогу оцінити ефективність використання земель запасу.

- Порівняння фактичного землекористування із запланованим допомагає виявити невикористовувані або нераціонально використовувані ділянки.

- На основі цього аналізу розробляються рекомендації щодо оптимального використання землі: переведення під сільськогосподарські культури, лісонасадження, рекреаційні зони тощо.
- Створення картограм продуктивності та придатності земель дозволяє визначити найбільш перспективні напрямки господарської діяльності.

3. Автоматизація процесів управління землями запасу.

Інтеграція ГНСС і GIS з іншими інформаційними системами дає змогу автоматизувати управлінські процеси, зменшити витрати часу та ресурсів.

- Розробка спеціалізованих програмних модулів для моніторингу земельного фонду.
- Автоматизоване формування звітності про стан і використання земель запасу.
- Використання дистанційного зондування Землі (ДЗЗ) для регулярного контролю за змінами в землекористуванні.

Таким чином, застосування сучасних геодезичних технологій сприяє підвищенню ефективності управління землями запасу, зменшенню ризиків деградації земель і створенню умов для їх сталого використання в майбутньому.

Раціональне використання земель запасу є важливим напрямом екологічної політики, спрямованої на збереження природних ресурсів і забезпечення сталого розвитку. Землі запасу, як правило, включають території, які тимчасово не використовуються для сільськогосподарських, промислових або житлових потреб, і їх правильне управління є ключем до збереження біорізноманіття та екосистемних послуг.

1. Збереження ґрунтів і запобігання деградації.

- Впровадження ґрунтозахисних технологій, таких як залуження або залісення земель запасу, сприяє зменшенню ерозії та відновленню родючості ґрунтів.
- Контроль за забрудненням земель, зокрема запобігання скиду відходів і використання екологічно безпечних добрив.

2. Відновлення природних ландшафтів.

- Використання земель запасу для створення природних парків, лісових насаджень і водно-болотних угідь сприяє покращенню мікроклімату та підвищенню біологічної продуктивності територій.

- Залучення громад до процесів екореконструкції, включаючи посадку дерев та створення екологічних коридорів.

3. Біорізноманіття та екосистемні послуги.

- Формування на землях запасу умов для існування рідкісних і зникаючих видів флори і фауни.

- Підтримка запилювачів, збереження дикорослих рослин і екологічної рівноваги шляхом обмеження господарської діяльності на таких територіях.

4. Раціональне використання водних ресурсів.

- Створення штучних водних об'єктів (ставків, озер) на землях запасу для підтримки водного балансу і зменшення ризику підтоплень.

- Відновлення природних русел річок і створення водоохоронних зон.

5. Екологічний моніторинг та контроль.

- Регулярний моніторинг стану земель запасу для виявлення ознак деградації чи забруднення.

- Розробка системи екологічних індикаторів, які дозволяють оцінити ефективність заходів з охорони та відновлення земель.

6. Освіта і просвітницька діяльність.

- Підвищення екологічної свідомості населення через інформаційні кампанії, навчальні програми та участь у проектах з озеленення.

Таким чином, екологічно орієнтоване управління землями запасу сприяє не лише збереженню природних ресурсів, а й покращенню якості життя людей, створюючи гармонійне середовище для майбутніх поколінь.

3.2 Порядок поділу земель запасу в межах населених пунктів

Зробимо географічну характеристику земельної ділянки, що не перебуває у власності чи користуванні. Зазначена земельна ділянка знаходиться в межах

території Брусилівської селищної територіальної громади Житомирської області.

Брусилівська селищна територіальна громада розташована в Житомирській області та входить до переліку громад центральної частини України. Вона була утворена в 2016 р. у рамках адміністративно-територіальної реформи та є типовим прикладом сільсько-селищної громади з розвиненою інфраструктурою.

Основні характеристики громади:

- Чисельність населення: 14,7 тис. осіб
- Площа території: 625,7 км²
- Кількість населених пунктів: 37
- Адміністративний центр: селище міського типу Брусилів

Громада охоплює значну територію з низькою щільністю населення та має потенціал для розвитку сільського господарства, зеленої енергетики, внутрішнього туризму та місцевих ініціатив. Її розташування поблизу Київської області робить її перспективною з точки зору міжрегіональної співпраці й логістичних зв'язків.

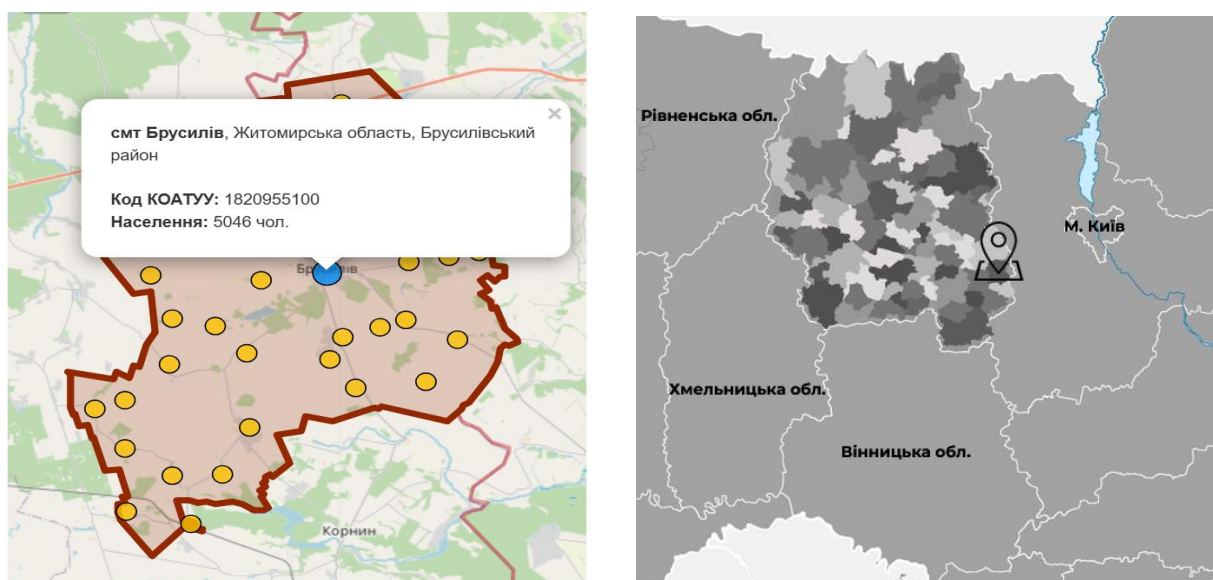


Рис 3.1 Розташування та територіальні межі Брусилівської селищної громади.

До складу Брусилівської територіальної громади входить одне селище міського типу – Брусилів, одне селище – Скочище, а також 35 сіл, серед яких: Биків, Болячів, Високе, Вільшка, Водотії, Дивин, Долинівка, Дубрівка, Западня, Йосипівка, Карабачин, Ковганівка, Костівці, Краківщина, Лазарівка, Малинівка, Мар'янівка, Містечко, Морозівка, Нові Озеряни, Озера, Осівці, Пилипонка, Покришів, Привороття, Романівка, Соболівка, Соловіївка, Ставище, Старицьке, Хомутець, Хом'янка, Яструбенська та Яструбна.

На території, що входить до складу громади, зареєстровано 1 017 суб'єктів господарювання, серед яких: 464 юридичні особи, 544 фізичні особи-підприємці та 9 осіб, які провадять незалежну професійну діяльність.

Активну господарську діяльність на території громади здійснюють 63 сільськогосподарські підприємства різних форм власності. Серед провідних аграрних виробників громади – ТОВ «Агрофірма Брусилів», ТОВ «Долинівське», ПП «Україна» та ТОВ «Вега-Агро».

Програма розвитку земельних відносин та охорони земель на території Брусилівської селищної територіальної громади на 2023–2028 роки є комплексним стратегічним документом, спрямованим на впорядкування, ефективне використання та збереження земельних ресурсів громади.

Метою програми є створення умов для сталого розвитку земельного фонду громади, підвищення прозорості земельних відносин, раціональне використання земель усіх форм власності, а також запровадження дієвих заходів із охорони ґрунтів і збереження екосистем. Програма також передбачає активну співпрацю з громадянами, органами місцевого самоврядування, аграрними підприємствами, землевпорядними організаціями та контролюючими структурами для досягнення результатів, що відповідатимуть інтересам громади.

Реалізація програми у 2023 – 2028 роках має забезпечити оптимізацію землекористування, підвищення доходів місцевого бюджету та збереження родючості земель, що є основою соціально-економічного розвитку Брусилівської громади.

Представники Брусилівської селищної ради, у співпраці з Житомирським центром розвитку місцевого самоврядування, ведуть роботу над оновленням Стратегії розвитку Брусилівської селищної об'єднаної територіальної громади на період до 2027 року. Метою цього стратегічного документу є забезпечення довгострокового сталого розвитку громади з урахуванням її соціально-економічного потенціалу, ресурсів та потреб мешканців.

Важливою складовою розробки стратегії є широке залучення громадськості до процесу планування. Ключовим етапом стало формування переліку проектних ідей, які ініціюються як юридичними, так і фізичними особами – представниками громади, бізнесу, освітніх і культурних установ, а також громадських організацій. Подані ініціативи громадських активістів проходять аналіз і оцінку робочою групою з розробки документа, з акцентом на визначення найпріоритетніших напрямів. Саме ці пропозиції ляжуть в основу операційної частини Стратегії – блоку конкретних заходів і проектів, що сприятимуть досягненню стратегічних цілей.

Подані ініціативи проходять фахову оцінку робочою групою з розробки Стратегії, яка здійснює аналіз їхньої актуальності, доцільності, потенційного впливу на громаду, відповідності пріоритетам розвитку та реалістичності реалізації. На основі цього аналізу формується список пріоритетних напрямів та проектів, які буде включено до підсумкового документа. До розробки програми розвитку громади активно залучаються представники місцевого самоврядування, органів державної влади, громадські організації, а також підприємства та установи різних форм власності.

Технічна документація із землеустрою щодо поділу земельної ділянки із земель запасу Брусилівської селищної ради (землі, що не перебувають у власності чи користуванні фізичних або юридичних осіб), яка розташована за межами села Соболівка Житомирського району Житомирської області, загальною площею 3,0146 га, на дві окремі ділянки – 0,6000 га та 2,4146 га – була розроблена ФОП Уманець Ю.М.

Роботи виконано на підставі відповідної заяви, рішення селищної ради від 20 серпня 2021 року №551 та технічного завдання згідно з положеннями «Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право приватної власності на землю» (із змінами) від 4 травня 1999 року №43. Прив'язку утворених земельних ділянок до державної геодезичної мережі здійснено з використанням спеціалізованого програмного забезпечення та геодезичного обладнання Trimble M3 5", що забезпечило високу точність просторових вимірювань.

З метою підготовки землевпорядної документації та оформлення правовстановлюючих документів на землю з подальшим внесенням відповідних даних до Державного земельного кадастру було здійснено геодезичне знімання земельних ділянок. Проведення таких робіт є обов'язковим етапом у процесі оформлення права власності або користування земельними ділянками, а також забезпечує юридичну точність та просторову визначеність об'єкта в межах кадастрової системи.

Камеральна обробка результатів польових геодезичних вимірювань виконувалась із застосуванням спеціалізованого програмного забезпечення "Digitals", що забезпечило точність, систематизацію та візуалізацію отриманих даних відповідно до чинних нормативних вимог.

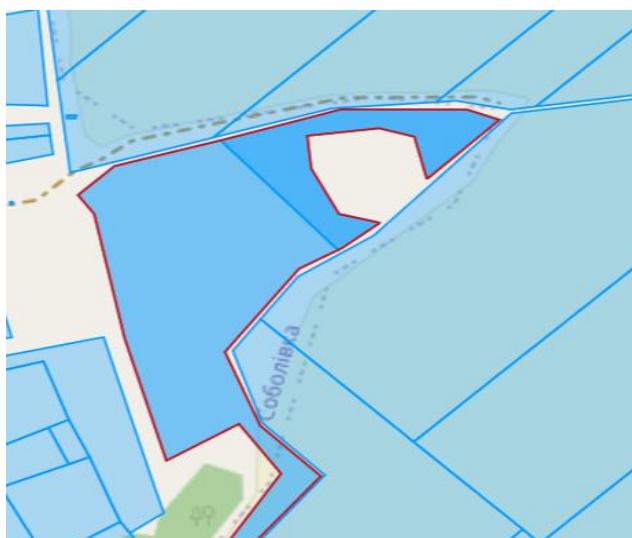


Рис. 3.2 Розташування земель запасу за межами с. Соболівка

На основі зібраних даних складено земельно-кадастрові плани ділянок у масштабі 1:5000 із зазначенням меж земельних ділянок, довжин ліній, суміжних землекористувань, а також виконано експлікацію земель із розподілом за видами угідь та формами власності.

Таблиця 3.1

Опис ділянки для технічного завдання та розробки землевпорядної документації

Характеристика ділянки	Розташування ділянки	Житомирська область, Житомирський район, за межами с. Соболівка
	Кадастровий номер	1820985300:02:000:0213
	Форма власності	Комунальна власність
	Категорія земель	Землі сільськогосподарського призначення
	Вид цільового призначення	16.00 Землі запасу
	Вид використання ділянки	Землі запасу
Вихідні дані	Площа ділянок	3.0146 га після поділу 2,4146 га, 0,6000 га
	Наявні обмеження	відсутні
	Земельні сервітути	відсутні
	Умови надання земельних ділянок	у власність

Межі земельних ділянок були встановлені в натурі (на місцевості), межові знаки закріплені згідно з вимогами нормативно-правових актів і передані замовнику для подальшого зберігання та обліку. Результати виконаних робіт відповідають встановленим державним стандартам та можуть бути використані для подальших юридичних і кадастрових процедур.

Матеріали та документи, які необхідно подати за підсумками виконаних робіт, включають технічну документацію із землеустрою щодо поділу земельної ділянки із земель запасу (ділянок, що не передані у власність або користування фізичним чи юридичним особам), розташованої за межами села Соболівка

Житомирського району Житомирської області, на території, підпорядкованій Брусилівській селищній раді.

Далі розглянемо механізм механізм розроблення та погодження технічної документації із землеустрою щодо поділу земель запасу.

Необхідна технічна документація із землеустрою, що стосується поділу земель запасу за межами населеного пункту, включає низку етапів та обов'язкових складових, які забезпечують юридичну, технічну та екологічну обґрунтованість процесу.

Основними складовими такої документації є:

1. Завдання на розробку технічної документації, що визначає мету, обсяг і умови виконання робіт.

2. Пояснювальна записка, яка містить характеристику території, обґрунтування необхідності її використання або заповідання, особливості охорони навколишнього природного середовища, а також опис чинних або рекомендованих обмежень.

3. Матеріали землевпорядного проектування та геодезичних вишукувань, що слугують підґрунтям для точного визначення меж земельної ділянки.

4. Перелік обмежень у використанні земель, які впливають на планування та подальше використання території.

5. Розрахункові відомості, включаючи площі, зони обмежень і каталог координат, що підтверджують просторові характеристики ділянки.

Після виконання робіт землевпорядна організація зобов'язана здійснити геодезичну зйомку та розробити проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки у терміни, передбачені умовами договору. У разі потреби межі ділянки повинні бути закріплені межовими знаками встановленого зразка.

Проєкт землеустрою має бути оформлений як у паперовій, так і в електронній формі, відповідно до чинного законодавства.

Згідно з частиною 4 статті 186 Земельного кодексу України, технічна документація із землеустрою щодо резервування цінних для заповідання територій та об'єктів має погоджуватись із користувачами відповідних

земельних ділянок державної або комунальної власності (крім окремих винятків, визначених законом), а також затверджуватись органами виконавчої влади чи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень, встановлених статтею 122 Земельного кодексу України.

Правовою основою для розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок є положення Земельного кодексу України та стаття 56 Закону України «Про землеустрій».

Поділ земельної ділянки можливий у таких випадках:

- Відчуження частини або кількох частин земельної ділянки.
- Розподіл земельної ділянки між її співвласниками.
- Зміна цільового призначення окремих частин земельної ділянки.

Об'єднання земельних ділянок здійснюється за умов, якщо:

- Земельні ділянки мають спільну межу.
- Цільове призначення цих ділянок є однаковим.

Згідно зі статтями 12, 20, 79-1, 122, 184–186 Земельного кодексу України, а також статтями 19, 25–27, 56 Закону України «Про землеустрій» і на підставі пункту 34 частини першої статті 26 та статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», орган місцевого самоврядування має право ухвалити рішення про розроблення відповідної документації.

Відтак, розглянувши заяву громадянина, Брусилівська селищна рада прийняла рішення:

1. Надати дозвіл на розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки комунальної власності площею 3,0146 га (кадастровий номер 1820985300:02:000:0213), що належить до категорії земель сільськогосподарського призначення, з цільовим призначенням – землі запасу (код 16.00), які не перебувають у власності або користуванні фізичних чи юридичних осіб. Ділянка розташована за межами населеного пункту села Соболівка, Житомирського району.

Поділ передбачає утворення двох окремих земельних ділянок:

- одна площею 0,6000 га;

- друга – 2,4146 га.

Це рішення стало основою для подальшого виконання землепорядних та геодезичних робіт, оформлення технічної документації, визначення меж та внесення змін до Державного земельного кадастру.

2. Громадянин зобов'язаний замовити розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки сільськогосподарського призначення комунальної власності (вказаної в пункті 1 рішення) у суб'єкта господарювання – юридичної особи, що має відповідну ліцензію на виконання землепорядних робіт згідно з вимогами чинного законодавства.

3. Після виготовлення та погодження в установленому порядку, технічна документація із землеустрою має бути подана на розгляд і затвердження до Вакулівської сільської ради Криворізького району Дніпропетровської області.

4. Термін дії цього рішення обмежується одним роком з моменту його прийняття, протягом якого необхідно здійснити всі передбачені дії.

5. Контроль за виконанням рішення покладається на постійну депутатську комісію з питань агропромислового комплексу, земельних відносин та соціального розвитку населених пунктів Вакулівської територіальної громади.

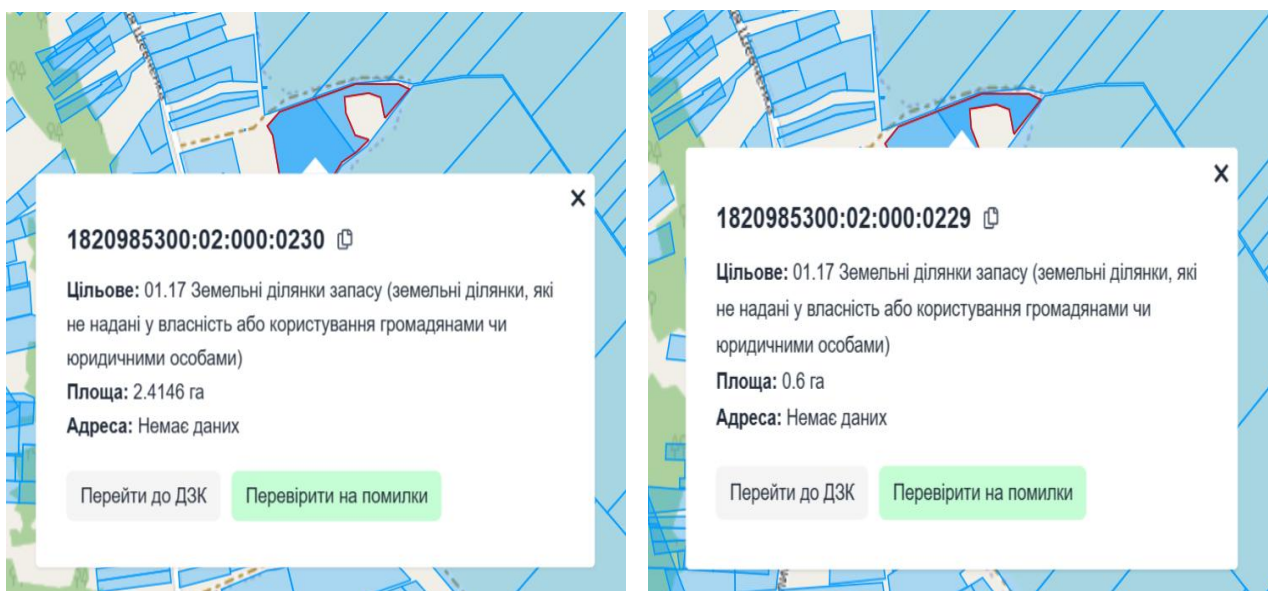


Рис 3.3. Розташування земельних ділянок

Варто зазначити, що поділ або об'єднання земельних ділянок проводиться виключно за ініціативою землевласника або землекористувача, що відповідає загальним нормам земельного законодавства України. Це підкреслює добровільність таких дій та необхідність дотримання юридичних процедур у сфері землеустрою.

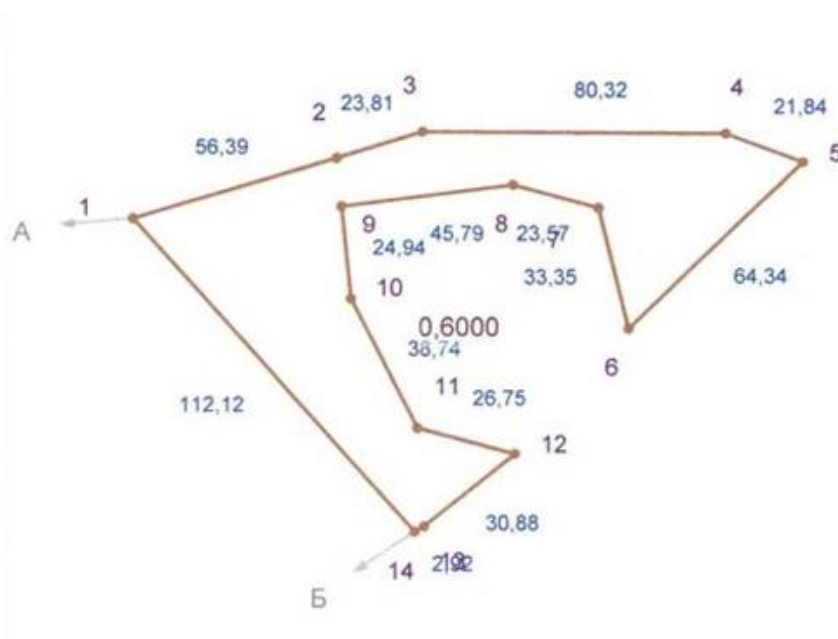


Рис 3.4 Опис меж зон обмежень та серветутів на ділянці площею 0,6 га

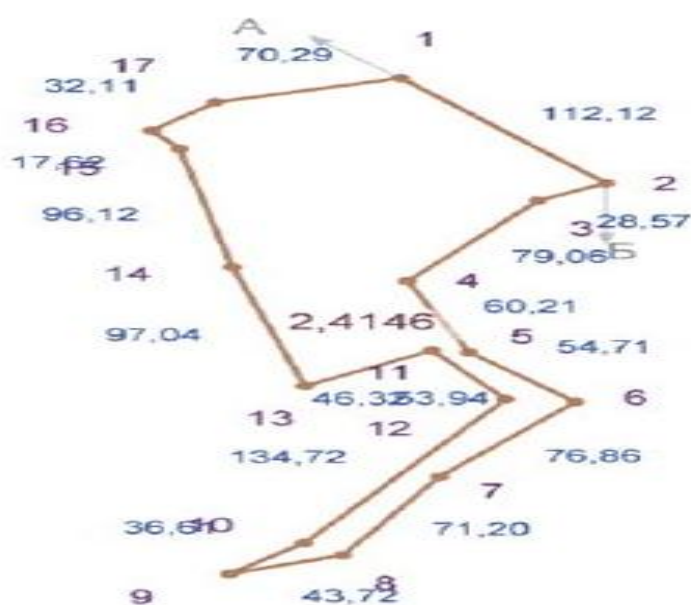


Рис 3.5 Опис меж зон обмежень та серветутів на ділянці площею 2,4146 га
Згідно з «Переліком обмежень щодо використання земельної ділянки», затвердженого Порядком ведення Державного земельного кадастру № 1051, на

земельних ділянках запасу сільськогосподарського призначення, розташованих за межами с. Соболівка Житомирського району площею 0,6000 га та 2,4146 га, що передаються у комунальну власність Брусилівській селищній раді, обмеження у використанні не встановлено.

Внесення інформації до Державного земельного кадастру здійснюється на підставі заяви, яку подає розробник документації із землеустрою та оцінки земель від імені замовника (якщо інше не передбачено умовами укладеного договору). Заява може бути подана як у паперовій, так і в електронній формі.

Для державної реєстрації земельної ділянки заявник звертається до державного кадастрового реєстратора та надає:

1. Заяву про державну реєстрацію земельної ділянки.
2. Оригінал документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки.
3. Відповідну документацію в електронному форматі.

Орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який уповноважений розпоряджатися землями, у десятиденний строк з моменту отримання технічної документації із землеустрою щодо поділу земель запасу, що належать до земель сільськогосподарського призначення, зобов'язаний ухвалити рішення про її затвердження. Цей порядок забезпечує законність формування нових ділянок, їх офіційну реєстрацію та внесення до бази даних Державного земельного кадастру.

В умовах функціонування новостворених сільськогосподарських підприємств виникли значні масиви земель запасу, для яких необхідно встановити особливі умови використання, включаючи правові обмеження та земельні сервітути.

Для ефективнішої організації використання сільськогосподарських угідь, збереження земель запасу та охорони родючості ґрунтів у проектах землеустрою обов'язково має бути визначено обґрунтування щодо вилучення малопродуктивної ріллі з активного обробітку, урахування агрохімічного стану ґрунтів, природних умов регіону та економіки підприємств.

РОЗДІЛ 4

ОХОРОНА ПРАЦІ

4.1 Загальні положення з охорони праці у сфері земельних ресурсів

Безпечне виконання робіт у сфері земельних ресурсів є важливим аспектом забезпечення охорони праці та екологічної безпеки. Землевпорядні, геодезичні, меліоративні та сільськогосподарські роботи нерідко пов'язані з ризиками, які можуть впливати як на здоров'я працівників, так і на стан навколишнього середовища. До основних небезпек у цій сфері належать робота з важкою технікою, ризик зсувів ґрунту, можливість контакту з хімічними речовинами та несприятливі погодні умови.

Охорона праці є важливим аспектом будь-якої сфери діяльності, включаючи земельні відносини та землеустрій. В Україні діє низка нормативно-правових актів, що регулюють питання безпеки праці:

1. Закон України «Про охорону праці» – встановлює основні вимоги щодо безпеки на робочому місці та обов'язки роботодавців щодо створення безпечних умов праці.

2. Кодекс законів про працю України (КЗпП) – визначає права працівників на безпечні умови праці, соціальний захист у разі нещасного випадку або професійного захворювання.

3. Закон України «Про землеустрій» – містить норми, що стосуються безпечного ведення робіт із землеустрою, збереження ґрунтів та екологічної безпеки.

4. Державні будівельні норми (ДБН) та Санітарні правила і норми (СанПіН) - регламентують умови безпечного виконання польових та камеральних робіт.

5. Закон України «Про загальнообов'язкове державне соціальне страхування» – визначає порядок компенсації у разі нещасного випадку на виробництві.

Контроль за дотриманням норм охорони праці здійснюють такі державні органи у сфері охорони праці:

- Державна служба України з питань праці (Держпраці) – перевіряє дотримання вимог законодавства щодо охорони праці та безпеки працівників.
- Державна екологічна інспекція України – контролює екологічну безпеку, зокрема під час ведення земельних робіт.
- Фонд соціального страхування України – забезпечує соціальний захист у разі професійного захворювання чи нещасного випадку.
- Органи місцевого самоврядування – стежать за дотриманням норм охорони праці на підпорядкованих територіях.

Діяльність, пов'язана із землеустроєм, управлінням земельними ресурсами та аграрним виробництвом, повинна здійснюватися з дотриманням таких принципів безпеки:

1. Відповідність робіт вимогам охорони праці – усі процеси мають відповідати чинним нормативам.
2. Організація безпечного робочого середовища – забезпечення працівників необхідними засобами індивідуального захисту (каска, спецодяг, рукавиці тощо).
3. Попередження професійних ризиків – проведення інструктажів, забезпечення належного технічного стану обладнання.
4. Безпечне використання техніки та обладнання – дотримання правил експлуатації геодезичних приладів, транспортних засобів та іншої техніки.
5. Охорона здоров'я працівників – забезпечення нормального мікроклімату на робочих місцях, профілактика професійних захворювань.
6. Екологічна безпека – уникнення негативного впливу на навколишнє середовище під час виконання робіт із землеустрою.

Дотримання цих вимог сприяє зменшенню ризиків виробничого травматизму та покращує умови праці у сфері управління земельними ресурсами.

4.2 Безпека під час виконання робіт із землеустрою

Роботи із землеустрою та використання земель можуть містити потенційні ризики для працівників, пов'язані з фізичним навантаженням, експлуатацією техніки, впливом погодних умов та іншими небезпечними факторами. Тому забезпечення безпеки праці в цій сфері є важливим аспектом раціонального управління земельними ресурсами. Землевпорядні та агротехнічні роботи можуть супроводжуватися такими ризиками:

1. Фізичні небезпеки – робота у складних метеорологічних умовах, небезпека травмування через нерівності рельєфу, можливість падіння під час виконання геодезичних зйомок.

2. Механічні ризики – використання спецтехніки (бульдозерів, тракторів, геодезичних приладів) вимагає суворого дотримання правил безпеки.

3. Хімічні ризики – під час роботи із засобами захисту рослин, добривами та іншими хімікатами необхідно використовувати спеціальні засоби індивідуального захисту.

4. Біологічні небезпеки – можливий контакт з небезпечними комахами, кліщами, а також ризик зараження інфекційними хворобами через контакт із ґрунтом або водоймами.

5. Електричні ризики – при роботі поблизу електромереж необхідно дотримуватись правил безпеки, щоб уникнути ураження струмом.

Для мінімізації ризиків та запобігання нещасним випадкам важливо дотримуватись вимог охорони праці, зокрема, використовувати засоби індивідуального захисту, проходити відповідне навчання та дотримуватись технологічних норм під час виконання робіт. Значну роль відіграє державний контроль за дотриманням техніки безпеки у сфері землекористування, безпечна організація праці не лише захищає працівників, а й сприяє ефективному використанню земельних ресурсів без шкоди довкіллю.

Щоб зменшити ризики, пов'язані з землеустроєм, необхідно дотримуватися таких заходів безпеки:

- Обов'язкове проходження інструктажу з охорони праці – працівники повинні бути поінформовані про можливі небезпеки та методи їх уникнення.
- Дотримання правил експлуатації техніки – перед початком роботи слід перевірити стан механізмів, справність інструментів та обладнання.
- Використання засобів індивідуального захисту (ЗІЗ) – каски, рукавички, спецодяг, захисні окуляри тощо.
- Організація безпечного робочого місця – робота не повинна проводитися на небезпечних ділянках без попереднього обстеження території.
- Дотримання санітарно-гігієнічних норм – забезпечення працівників питною водою, облаштування місць для відпочинку, уникнення перегрівання або переохолодження.
- Контроль за станом здоров'я працівників – регулярні медичні огляди та профілактика професійних захворювань.

При використанні земель для різних потреб важливо дотримуватися екологічних та санітарних норм. Основні заходи безпеки включають:

- Правильне застосування агрохімікатів – використання добрив і засобів захисту рослин має відбуватися відповідно до регламенту.
- Безпечне використання зрошувальних систем – контроль за якістю води, очищення і своєчасний ремонт іригаційних мереж.
- Захист земель від ерозії – упровадження технологій збереження родючості ґрунтів та попередження їх виснаження.
- Охорона лісових та водоохоронних зон – дотримання режиму використання земель у межах природоохоронних територій.

Дотримання вищезазначених норм дозволяє не лише захистити працівників від виробничих ризиків, а й сприяє раціональному використанню земель та їх збереженню на майбутнє використання.

4.3. Екологічна безпека та охорона довкілля у сфері земельних ресурсів

Екологічна безпека у сфері земельних ресурсів є важливою складовою раціонального природокористування та стійкого розвитку країни. Земельні

ресурси відіграють ключову роль у підтримці екосистеми, забезпечуючи продовольчу безпеку, біорізноманіття та сприятливі умови для життя населення. Водночас нераціональне використання земель призводить до деградації ґрунтів, забруднення довкілля та зменшення родючості сільськогосподарських угідь.

Стан земельного фонду України та тенденції його використання свідчать про наявність низки екологічних проблем, серед яких:

1. Деградація та виснаження ґрунтів: ерозія ґрунтів (водна, вітрова) через інтенсивне розорювання земель; втрата гумусу через надмірне використання мінеральних добрив та пестицидів; засолення та заболочення земель унаслідок неправильного зрошення.

2. Забруднення земель: використання пестицидів і агрохімікатів без дотримання норм призводить до накопичення токсичних речовин у ґрунті; неконтрольоване захоронення промислових та побутових відходів спричиняє хімічне забруднення; попадання важких металів у ґрунт через діяльність промислових підприємств.

3. Несанкціоноване використання земель: самовільне зайняття земельних ділянок без відповідних дозвільних документів; незаконна вирубка лісів та переведення лісових територій у категорію забудованих земель; використання земель не за цільовим призначенням.

4. Нераціональне водокористування: виснаження підземних вод через надмірне водозабезпечення для сільського господарства; забруднення водою через поверхневий стік добрив і пестицидів із полів; осушення боліт та зміна природних водних режимів через меліораційні заходи.

Для забезпечення екологічної безпеки у сфері земельних ресурсів в Україні діє низка законодавчих актів, зокрема:

- Земельний кодекс України – визначає основні положення щодо використання та охорони земель (ст. 162–167).
- Закон України «Про охорону земель» – регулює заходи щодо відновлення, захисту та підвищення родючості ґрунтів.

- Закон України «Про екологічну безпеку» – передбачає державний контроль за станом земельних ресурсів та попередження їхнього забруднення.

- Закон України «Про оцінку впливу на довкілля» – встановлює порядок проведення екологічної оцінки перед впровадженням господарської діяльності.

Для збереження земельного фонду необхідно впроваджувати комплексні заходи, спрямовані на раціональне використання ґрунтів та захист довкілля:

1. Протидія ерозії ґрунтів (Впровадження контурно-меліоративної системи землеробства, створення лісосмуг для захисту від вітрової ерозії, вапнування та гіпсування кислих і солонцюватих ґрунтів).

2. Раціональне землекористування (Дотримання сівозміни для збереження родючості ґрунтів, використання органічних добрив замість мінеральних для зменшення хімічного навантаження, відновлення деградованих земель через рекультивацію та залуження).

3. Очищення та рекультивація забруднених земель (Очищення ґрунтів за допомогою мікроорганізмів або рослин, контроль за утворенням та утилізацією небезпечних відходів, впровадження екологічно безпечних методів утилізації агрохімікатів).

4. Контроль за використанням водних ресурсів (Впровадження крапельного зрошення для зменшення споживання води, очищення стічних вод перед їхнім скиданням у водойми, використання методів збереження вологи в ґрунті).

5. Розвиток екологічного моніторингу земель (Створення єдиної системи спостереження за станом земель, запровадження геоінформаційних технологій для аналізу змін земельного покриву, проведення агрохімічного обстеження ґрунтів для контролю їхнього стану)

ВИСНОВКИ

Земельний фонд України є ключовим компонентом системи кадастру та управління земельними ресурсами, визначаючи напрями їхнього раціонального використання й охорони. Його значення охоплює економічну, екологічну та соціальну сфери, формуючи основу сталого розвитку держави.

Правове регулювання у сфері земельних відносин забезпечується Земельним кодексом України, який визначає класифікацію земель, принципи їх використання, включаючи особливості функціонування земель запасу. Згідно зі ст. 19, до земель запасу належать усі ділянки, що не перебувають у приватній чи постійній формі користування. До цієї категорії також відносяться землі, права на які були припинені відповідно до статей 140 та 141 Земельного кодексу.

Землі запасу охоплюють ділянки різного цільового призначення, не залучені до активного використання, що робить їх стратегічним резервом. Їхній обсяг варіюється між громадами, визначаючи потенціал у сферах сільського, лісового та водного господарства. Вони є основою для реалізації права громадян на безоплатну приватизацію та часто резервуються для реалізації інфраструктурних проєктів і створення об'єктів суспільного призначення.

Водночас ці землі потребують посиленої державної уваги через ризики деградації та забруднення. Значна їх частина залишається невикористаною, що спричиняє екологічні загрози. Так, за даними Всеукраїнської екологічної ліги, площа сміттєзвалищ сягнула 167 тис. га.

Реалізація соціального потенціалу земель запасу можлива за умови прозорого управління та активного залучення громад. Важливими є забезпечення відкритості процесів, справедливого розподілу та врахування інтересів усіх сторін.

Особливістю земельного фонду України є висока частка сільськогосподарських угідь – понад 70% території, що робить країну однією з провідних аграрних держав Європи. Із загальної площі 60,3 млн га сільськогосподарські угіддя займають 41,4 млн га, або 19% аграрних земель

Європи. Ці показники підтверджують провідну роль України у забезпеченні продовольчої безпеки континенту.

Станом на 2024 рік, за даними Державної служби статистики, площа земель запасу становить близько 877 805 га. Середня вартість одного гектара – 42 827 грн, що є нижчою порівняно з сільськогосподарськими землями (46 683 грн/га). Найбільші обсяги земель запасу сконцентровані в центральних і південних регіонах – зокрема у Запорізькій, Миколаївській та Херсонській областях. У західних регіонах вартість таких земель є вищою через розвиненішу інфраструктуру та інвестиційну привабливість.

У прифронтових регіонах землі запасу залишаються недоторканими внаслідок бойових дій та ризику мінування. Забруднення боєприпасами і хімічними речовинами створює додаткові загрози, перешкоджаючи екологічно безпечному природокористуванню.

Інноваційні геодезичні технології відкривають нові можливості для моніторингу та ефективного управління землями запасу. Вони сприяють підвищенню продуктивності, збереженню природних ресурсів і досягненню сталого розвитку.

У контексті безпеки землекористування важливе значення має дотримання норм охорони праці. Це передбачає використання засобів індивідуального захисту, проходження навчань та державний контроль за технікою безпеки. Такий підхід забезпечує не лише захист працівників, а й ефективне управління ресурсами без шкоди для довкілля.

Охорона земельного фонду та екологічна безпека – ключові чинники сталого розвитку. Їх забезпечення вимагає комплексних заходів щодо захисту ґрунтів, контролю за використанням земель і впровадження сучасних практик екологічного управління.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Агробізнес України. Інфографічний довідник 22-23 м.р. ТОВ «ТОП ЛІД» та ТОВ «Латифундист Медіа» 46с. URL: <https://agribusinessinukraine.com/the-infographics-report-ukrainian-agribusiness-2023/> (дата звернення 14.02.2025)
2. Адміністративно-територіальний устрій України: методологічні основи та практика реформування: монографія / ДУ «Інститут регіональних досліджень імені М.І. Долишнього НАН України»; наук. ред. В.С. Кравців. – Львів, 2016. 264с.
3. Губар Ю. П. Геодезичне забезпечення та удосконалення методів і моделей оцінки нерухомості: монографія / Ю. П. Губар. - Львів: Центр Європи, 2020. 326с.
4. Губар Ю. П. Основи землевпорядного проектування: навчальний посібник / Ю. П. Губар, О. Р. Гулько. – Львів: Галицька видавнича спілка, 2022. 295 с.
5. Губар Ю. П. Словник з кадастру, землеустрою та оцінки нерухомості (основні терміни та поняття): словник / Ю. П. Губар, Ю. С. Хавар, В. М. Сай, Л. В. Винарчик, О. Р. Гулько, Т. В. Мартинюк. – Львів: Центр Європи, 2021. 338с.
6. Губар Ю. П. Техніко-економічні інструменти стимулювання сталого сільськогосподарського землекористування: монографія / Ю. П. Губар, О. Р. Гулько. – Львів: Центр Європи, 2022. 270 с.
7. Даниленко Б. В. Земельне право: новий підхід до обґрунтування існування як самостійної галузі права. Часопис Київського університету права. 2013. № 3. С. 233–239.
8. Державна служба статистики України. Офіційний сайт URL: <http://www.ukrstat.gov.ua>
9. Даугуль В., Алексенко А. Актуальні питання використання земель сільськогосподарського призначення органами місцевого самоврядування /В. Даугуль, А. Алексенко. - Х. : Фактор, 2018. 176 с.

10. Еколого-економічні проблеми використання земель у сільському господарстві України / Н. О. Дугієнко, С. І. Дьякова // Держава та регіони. Серія : Економіка та підприємництво. 2017. № 2. С. 67-74.

11. Земельне право : навч. посібник / О. І. Баїк, У. П. Бобко, М. С. Долинська, А. О. Дутко, Н. М. Павлюк ; за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2020. 326 с.

12. Земельний довідник України – 2020. База даних про земельний фонд країни. ТОВ «Латифундист медіа та feodal.online. agropolit.com. URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/705-zemelny-dovidnik-ukrayini--baza-danih-pro-zemelny-fond-krayini> (дата звернення 03.02.2025)

13. Земельний кодекс України: Відомості Верховної Ради України, 2002, № 3-4, ст.27. .№ 2768-III URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення 15.12.2024)

14. Землевпорядний процес : навчальний посібник / А.М. Третяк, Й.М. Дорош, Р.А. Третяк, Ю.В. Лобунько. – Херсон : Олді-плюс, 2018. 276 с.

15. Землевпорядно -оптимізаційні механізми. <https://buklib.net/books/35355/> (дата звернення: 10.05.2023).

16. Землі запасу у складі земель України. URL: https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/7628/1/Rubalka_289_290.pdf (дата звернення: 10.01.2025).

17. Кадастр територій: підручник / Л.М. Перович, І.Л. Перович, В.М. Сай. – Львів: Видавництво Львівської політехніки, 2019. 242 с.

18. Будяченко О.М. Земельне право в схемах. Навчальний посібник / О.М. Будяченко Одеса: ОДУВС, 2017. 78 с.

19. Крайник Г.С. Кримінальна відповідальність за забруднення або псування земель в Україні. – Х.: Право, 2019 р. 204 с.

20. Кошкалда І.В., Корецький А.В., Домбровська О.А. Землеустрій: державна експертиза землевпорядної документації: навч. посібник. Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва. Харків. 2018. 203 с.

21. Мартин А.Г. Земельний кадастр: навчальний посібник / А.Г. Мартин, О.В. Тихенко, Л.В. Паламарчук. – К.: Медінформ, 2015. 550 с.
22. Моніторинг земельних відносин в Україні: 2016-2017. Статистичний щорічник. 2018 р. 168 с. URL: <https://land.gov.ua/monitorynh-zemelnykh-vidnosyn/>
23. Паньків З.П. Земельні ресурси: Навчальний посібник. – Видавничий центр ЛНУ імені Івана Франка, 2008. 272 с.
24. Правдюк В.М. Поділ земель за цільовим призначенням за законодавством України. Монографія. – К.: Алерта, 2018. 204 с.
25. Про Генеральну схему планування території України: Закон України від 07 лютого 2002 р. № 3059-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3059-14#Text> (дата звернення: 05.2023).
26. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 7 липня 2011 № 3613-VI. Відомості Верховної Ради України, 2012, № 8, ст.61. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> (дата звернення 08.02.2025)
27. Про екологічну мережу України: Закон України від 24. червня 2004 р. № 1864-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1864-15#Text> (дата звернення: 02.12.2024)
28. Про землеустрій: Закон України від 22 травня 2003 № 858-IV. Відомості Верховної Ради України, 2003, № 36, ст.282. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення 14.02.2025)
29. Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади: Указ Президента України. Схема від 09.12.2010 № 1085/2010. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1085/2010#Text> (дата звернення: 05.2023).
30. Про охорону земель: Закон України від 19 червня 2003 №962-IV. Відомості Верховної Ради України, 2003, № 39, ст.349. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text> (дата звернення 10.02.2025)
31. Про оцінку земель: Закон України від 1 грудня 2003 р. № 1378-IV. Відомості Верховної Ради України, 2004, № 15, ст.229. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text> (дата звернення 12.02.2025)

32. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок : Постанова Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. №1531. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF#Text>

33. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок : Постанова Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2021 р. №1147. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text>

34. Про передачу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 31 січня 2018 р. № 60-р URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/60-2018-%D1%80> (дата звернення: 05.2023).

35. Прозоро. Продажі. URL: <https://megasale.com.ua/zemli-zapasu-na-elektronnyh-auksionah-prozorro-prodazhi/> (дата звернення: 15.12.2024).

36. Прус Ю.О. Економічна безпека аграрних підприємств в умовах захоплення земель / Ю. О. Прус // Збірник наукових праць Таврійського державного агротехнологічного університету (економічні науки) / За ред. Т.І. Яворської. – Запоріжжя: Вид-во: ТОВ «Науково-виробнича компанія «Інтер-М», 2022. № 2 (46). С. 143-152.

37. Рибалка К.. Особливості контролю за станом земель запасу в Україні. In: *Jurnalul juridic national: teorie și practică*, 2016, nr. 3(19), pp. 150-152.

38. Статистичний щорічник України за 2023 р. 268 с. URL: https://ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2023/zb/11/year_23_u.pdf (дата звернення 05.02.2025)

39. Тревого І. С. Державний земельний кадастр: підручник / І. С. Тревого, Ю. П. Губар, Дутчин М.М., Ільків Є.Ю.. – Івано-Франківськ: Видавництво Івано-Франківського національного технічного університету нафти і газу, 2022. 424 с.