

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ТАВРІЙСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРОТЕХНОЛОГІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ДМИТРА МОТОРНОГО
ФАКУЛЬТЕТ АГРОТЕХНОЛОГІЙ ТА ЕКОЛОГІЇ
КАФЕДРА ГЕОЕКОЛОГІЇ І ЗЕМЛЕУСТРОЮ**

«Допущено до захисту»
протокол засідання кафедри ГЕЗ
№ 6 від « 29 » січня 2025 року
Зав. кафедрою ГЕЗ
к.с.-г.н, доцент
_____ Максим ГАНЧУК

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

СВО «Магістр»
за освітньо-професійною програмою «Геодезія та землеустрій» зі
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»
(освітній ступень, ОПП, спеціальність)

**на тему: Аналіз регулювання використання земель населених пунктів у
сучасних умовах**

25 ГЗ Д 001 000000 ПЗ

Виконав: студент 21 МБГЗ групи

Гончаренко А.Ю.
(прізвище та ініціали)

Консультант з ОП: к.т.н., доцент

Михайло ЗОРЯ

Керівник: д.т.н., професор

Віктор СИДОРЕНКО

Нормоконтроль к.т.н., доцент
(науковий ступінь, вчене звання) (підпис)

Ольга МАЗИКІНА
(прізвище та ініціали)

Запоріжжя – 2025 р.

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

Інститут або факультет агротехнологій та екології
Кафедра геоекології і землеустрою
(назва кафедри)
Ступінь вищої освіти Магістр
Галузь знань 19 «Архітектура та будівництво»
(шифр і назва)
Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»
(шифр і назва)
Освітня програма «Геодезія та землеустрій»
(назва)

ЗАТВЕРДЖУЮ

Зав. кафедри ГЕЗ
к.с.-г.н., доцент Максим ГАНЧУК
(підпис) (ініціали та прізвище)
«18» жовтня 2024 р

ЗАВДАННЯ
ДО ВИКОНАННЯ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ

студенту Гончаренку Андрію Юрійовичу
(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема роботи **Аналіз регулювання використання земель населених пунктів у сучасних умовах**

керівник роботи д.т.н., професор Сидоренко Віктор Дмитрович
(науковий ступінь, вчене звання, прізвище, ім'я, по батькові)

затверджені наказом Ректора університету від «22» жовтня 2024 р. № 505-С

2. Строк подання студентом роботи «25» січня 2025 р.

3. Вихідні дані до роботи дані відділу статистики, чинне законодавство України у сфері землеустрою, а також наукові роботи вчених: А. І. Ріпенко, В. М. Єрмоленко, Д. В. Федчишин, В. В. Кравченко, В.І. Андрейцев, А.М. Мірошніченко, І. Й. Магновський, М. П. Орзіх, М. О. Пухтинський, П. А. Трачук, О. Ф. Фрицький, В. М. Шкабаро, М. В. Шульга та ін.

4. Перелік питань, які потрібно розробити: правові засади використання земель населених пунктів; особливості правового забезпечення використання земель житлової та громадської забудови; перспективи вдосконалення правового регулювання використання земель населених пунктів

5. Консультанти розділів роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		завдання видав (дата)	завдання прийняв
Розділ 4 Охорона праці в галузі	Михайло ЗОРЯ, к.т.н., доцент, завідувач кафедри цивільної безпеки	10.10.2024	10.10.2024

6. Дата видачі завдання

10.10.2024 р.

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

Назва етапів кваліфікаційної роботи	Термін виконання етапів роботи (місяць)	Відмітка керівника про виконання (засвідчується підписом)
Розділ 1 Правові засади використання земель населених пунктів	Вересень	Виконано
Розділ 2 Особливості правового забезпечення використання земель житлової та громадської забудови	Жовтень	Виконано
Розділ 3. Перспективи вдосконалення правового регулювання використання земель населених пунктів	Листопад	Виконано
Розділ 4 Охорона праці в галузі	Грудень	Виконано
Висновки	Січень	Виконано

Студентка

Керівник роботи

(підпис) **А.Ю.Гончаренко**
(ініціали та прізвище)

(підпис) **В.Д. Сидоренко**
(ініціали та прізвище)

Анотація

Гончаренко А.Ю. Аналіз регулювання використання земель населених пунктів у сучасних умовах. – Кваліфікаційна робота. Кафедра геоєкології і землеустрою. – Запоріжжя, Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного, 2025.

Текст викладений на 64 сторінках, містить 4 розділів, 11 рисунків, 61 літературне джерело.

Актуальність теми дослідження обумовлена реформуванням земельного законодавства в Україні, процесом децентралізації, зростанням урбанізації та необхідністю забезпечення збалансованого підходу до використання земельних ресурсів. Розширення повноважень місцевих громад у сфері земельних відносин відкриває нові можливості для раціонального використання земель, однак також породжує низку викликів, пов'язаних із недосконалістю правової бази, відсутністю належного рівня кваліфікації кадрів та обмеженістю фінансових ресурсів.

Метою цього дослідження є аналіз сучасного стану регулювання використання земель населених пунктів, визначення основних проблем і недоліків існуючих механізмів та розробка рекомендацій для їх удосконалення в умовах сучасних викликів.

Ключові слова: земельна ділянка, землі населених пунктів, благоустрій, законодавче регулювання землеустрою.

Зміст

ВСТУП	
РОЗДІЛ 1.ПРАВОВІ ЗАСАДИ РЕГУЛЮВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ.	7
1.1 Сутність поняття території та земельна ділянка.....	...7
1.2. Загальні принципи та підходи до регулювання використання земель в межах населених пунктів .....	.....12
1.3. Міжнародний досвід регулювання використання земель населених пунктів у сучасних умовах	
Висновки до розділу.....	..... 13
РОЗДІЛ 2.НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ РЕГУЛЮВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ	25
2.1. Законодавчі та нормативні акти призначення земель у земельному законодавстві та земельно-правовій науці .....	.....25
2.2. Аналіз ефективності правових механізмів у сфері земельних відносин .....	.....32
Висновки до розділу .....	.....37
РОЗДІЛ 3.ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ПРАВОВОГО СИСТЕМИРЕГУЛЮВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ.....	.....39
3.1. Вплив урбанізації та розширення населених пунктів на земельні ресурси.....	..... 39
3.2. Пропозиції щодо удосконалення законодавчої та нормативної бази .....	.....46
3.3. Впровадження екологічного паспорта	50
Висновки до розділу 3	
РОЗДІЛ 4 Охорона праці в галузі	
Висновки до розділу .....	.....83
Висновок.....	.....103
Список використаних джерел.....	.....105

ВСТУП

Розвиток населених пунктів в умовах сучасних економічних, соціальних і екологічних викликів вимагає ефективного регулювання використання земель. Земля як обмежений ресурс має стратегічне значення для сталого розвитку територій, забезпечення комфортного проживання населення та збереження екологічної рівноваги. В умовах децентралізації в Україні роль органів місцевого самоврядування у прийнятті рішень щодо управління земельними ресурсами значно зросла, що підкреслює необхідність удосконалення правових та організаційних механізмів регулювання.

Актуальність теми дослідження обумовлена реформуванням земельного законодавства в Україні, процесом децентралізації, зростанням урбанізації та необхідністю забезпечення збалансованого підходу до використання земельних ресурсів. Розширення повноважень місцевих громад у сфері земельних відносин відкриває нові можливості для раціонального використання земель, однак також породжує низку викликів, пов'язаних із недосконалістю правової бази, відсутністю належного рівня кваліфікації кадрів та обмеженістю фінансових ресурсів.

Метою цього дослідження є аналіз сучасного стану регулювання використання земель населених пунктів, визначення основних проблем і недоліків існуючих механізмів та розробка рекомендацій для їх удосконалення в умовах сучасних викликів.

Завдання дослідження

1. Провести аналіз теоретико-методологічних підходів до регулювання використання земель населених пунктів, що дозволить з'ясувати основні теоретичні аспекти досліджуваної проблеми.

2. Дослідити сучасний стан і практичний досвід управління земельними ресурсами в населених пунктах України, зокрема в умовах децентралізації.

3. Виявити основні проблеми та виклики у сфері регулювання земельних відносин на місцевому рівні.

4. Обґрунтувати та розробити систему заходів, методів і рекомендацій для вдосконалення регулювання використання земель населених пунктів з урахуванням сучасних викликів та європейського досвіду.

Для досягнення поставленої мети та вирішення завдань використовувалися такі методи дослідження, як аналіз, узагальнення наукової літератури, законодавчих і нормативних актів, що регулюють земельні відносини, вивчення досвіду регулювання використання земель у країнах ЄС для адаптації передових практик в Україні

У рамках дослідження було:

- Виявлено сучасні тенденції та проблеми у сфері регулювання використання земель населених пунктів в Україні, зокрема в умовах децентралізації.

- Обґрунтовано необхідність інтеграції екологічних та соціальних критеріїв у процес управління земельними ресурсами.

- Розроблено рекомендації для вдосконалення правових і організаційних механізмів регулювання земельних відносин на місцевому рівні.

Результати дослідження можуть бути використані:

- Органами місцевого самоврядування для розробки стратегій управління земельними ресурсами.

- У навчальному процесі при підготовці фахівців з управління земельними ресурсами та міського планування.

- Для вдосконалення нормативно-правової бази у сфері земельних відносин.

Історія дослідження регулювання використання земель населених пунктів свідчить про значну увагу до цієї теми серед науковців. Відомі вітчизняні дослідники, такі як О. М. Третяк, В. В. Коваленко, С. С. Березюк, звертали увагу на аспекти правового забезпечення та організаційного управління земельними ресурсами в Україні. Роботи М. І. Кульчицького та І. М. Соколенка присвячені проблемам землевпорядкування та екологічного використання земель.

Зарубіжні вчені також внесли значний вклад у розвиток теорії та практики регулювання землекористування. Наприклад, праці Д. Г. Келлі та С. Вільямса зосереджені на досвіді Європейського Союзу в інтегрованому управлінні земельними ресурсами. Дослідження А. Ріггса та Дж. Гаррісона вивчають питання землекористування у контексті сталого розвитку та урбанізації.

Загалом робота складається зі вступу, чотирьох розділів, висновку, списку використаних джерел, що налічує 61, загальна кількість сторінок 77, 7 рисунків.

РОЗДІЛ 1.

ПРАВОВІ ЗАСАДИ РЕГУЛЮВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

1.1 Сутність поняття території та земельна ділянка

Поняття «територія» і «земельна ділянка» є фундаментальними у правовому, соціально-економічному та екологічному аспектах. Вони мають важливе значення у системі земельного права, просторового планування та управління природними ресурсами. Відповідно до Конституції України та чинного законодавства, ці категорії визначають основу територіальної організації держави, регулювання земельних відносин і забезпечення прав громадян на землю.

Територія — це простір, який охоплює сукупність природних, економічних і соціальних елементів. У правовому розумінні територія держави є основою її суверенітету. Відповідно до статті 1 Конституції України, наша держава є суверенною і незалежною, а її територія є цілісною та недоторканою [1]. Це визначає ключові принципи державного управління, територіального устрою та захисту територіальної цілісності. Територія також включає акваторії внутрішніх вод, територіальне море, повітряний простір та надра. У цьому контексті просторове планування територій має на меті забезпечення раціонального використання ресурсів, збереження природного середовища та збалансованого розвитку регіонів.

Поняття «земля» у Конституції України використовується у кількох значеннях, що підкреслює її багатофункціональність. Згідно зі статтями 13, 14, 41 та 142, земля є основним національним багатством і перебуває під особливим захистом держави. Вона використовується для задоволення економічних, соціальних і екологічних потреб.

У вузькому розумінні поняття «земельна ділянка» визначається як частина земної поверхні з установленими межами, певним правовим статусом та

цільовим призначенням [2]. Згідно із Земельним кодексом України (стаття 79), земельна ділянка є об'єктом права власності та інших речових прав.

Земельна ділянка характеризується такими ознаками (рис. 1.1):

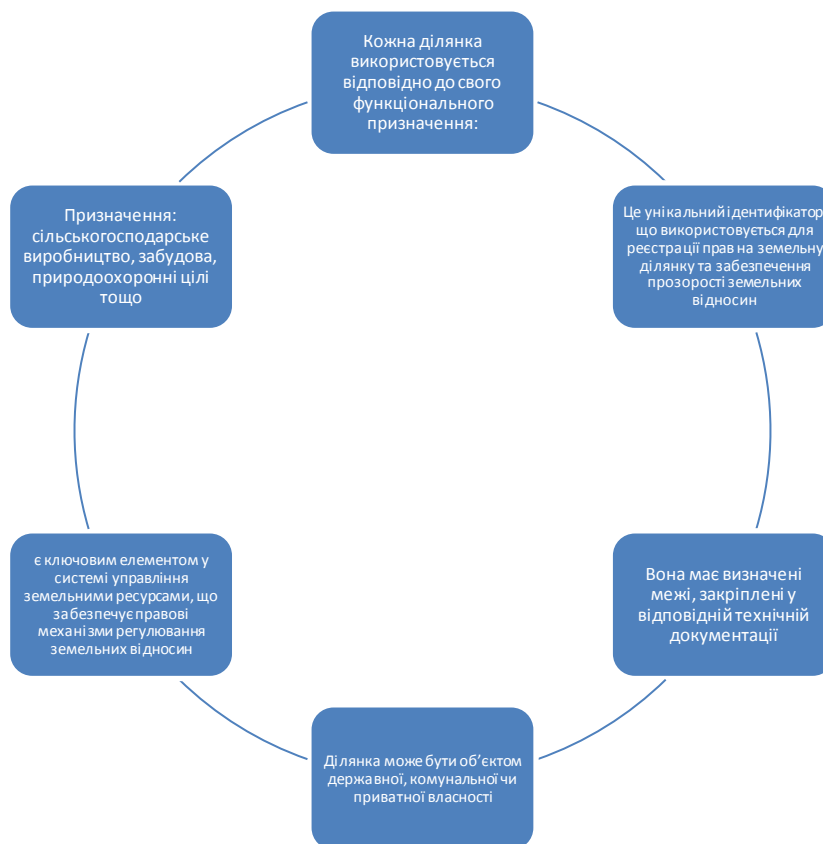


Рисунок 1.1. – Характерні ознаки земельної ділянки

Територія та земельна ділянка тісно пов'язані між собою. Територія виступає як ширше поняття, що включає всю площу держави, тоді як земельна ділянка є її конкретним елементом. Умовно кажучи, територія є сукупністю земельних ділянок, які можуть мати різні форми власності, призначення та правовий режим. У законодавстві України застосовуються поняття «земля» та «земельна ділянка», які мають взаємозв'язок [3]. Наприклад, глава 27 Цивільного кодексу України (ЦКУ) має назву «Право власності на землю (земельну ділянку)», а частина 3 статті 2 Земельного кодексу України (ЗКУ) визначає, що об'єктами земельних відносин виступають землі на території України, земельні ділянки та права на них. Також стаття 15 Закону України «Про іпотеку» регламентує іпотеку земельних ділянок.

На думку таких науковців, як А. Мірошниченко та К. Пейчев, поняття «земля» та «земельна ділянка» співвідносяться як ціле і частина. У цьому контексті «земля» розглядається як загальний об'єкт правовідносин, тоді як «земельна ділянка» є його конкретною частиною [4]. Земельна ділянка належить до ширшої категорії «земля», яка може бути розділена на окремі частини (ділянки), кожна з яких виконує певні функції.

Конституція України (стаття 14) не надає визначення терміна «землі», проте використовує узагальнюючий термін «природний ресурс». Поняття «земля» має багатозначний характер: у природничих науках воно охоплює планету Земля з усіма її компонентами, поверхневий шар земної кулі, дно водойм тощо. У юридичному аспекті це поняття тісно пов'язане з природними характеристиками землі як об'єкта та її соціальними функціями. У Законі України «Про охорону земель» наведено правову дефініцію поняття «земля», яке визначається як поверхня суші з ґрунтами, корисними копалинами та іншими природними елементами, що органічно пов'язані та функціонують разом із нею [5, с.92-93]. Таким чином, законодавець підкреслює природні властивості землі, розглядаючи її як природний ресурс. Щоб будь-який об'єкт матеріального світу міг виступати об'єктом правовідносин, він повинен задовольняти людські потреби, тобто виконувати роль певного блага. Земля, як природний ресурс, завдяки своїм природним характеристикам, здатна задовольняти ці потреби, що робить її важливим об'єктом господарської діяльності, а також цивільних, земельних та іпотечних правовідносин. Однак для участі в цивільному обороті, наприклад, для укладення договору іпотеки, земля повинна мати чітко визначені індивідуалізуючі ознаки. Ці характеристики дають змогу ідентифікувати земельну ділянку, вказуючи на її унікальні особливості, які відрізняють її від інших об'єктів. Це передбачає визначення її фізичних і просторових характеристик, відповідно до вимог законодавства. Легальне визначення терміна «земельна ділянка» міститься у частині 1 статті 79 Земельного кодексу України (ЗК України).

Згідно з цим визначенням, земельна ділянка є частиною земної поверхні (тобто тим, що законодавець трактує як землю), яка має встановлені межі, певне місце розташування, а також визначені щодо неї права. Це підтверджується положеннями статті 78 ЗК України, яка закріплює, що право власності на землю охоплює володіння, користування та розпорядження земельними ділянками [6]. Таким чином, земля як природний ресурс, частина поверхні земної кори, стає об'єктом правовідносин через юридичну категорію «земельна ділянка» [7]. При цьому земельна ділянка, будучи об'єктом правовідносин, не втрачає своєї природної сутності, що визначає її специфічний правовий статус. Водночас вона залишається невіддільною частиною навколишнього природного середовища.

Тому, можна стверджувати, що поняття «земельна ділянка» та «земля» у контексті договорів іпотеки взаємопов'язані як юридична (правова) форма та матеріальний зміст цієї форми. З правової точки зору, земельна ділянка є одночасно ідеальним і матеріальним об'єктом. Її ідеальність полягає в тому, що з позиції права вона сприймається як абстрактна поверхня або зовнішня оболонка землі як природного ресурсу. У той же час матеріальний аспект земельної ділянки полягає у тому, що земна поверхня є реальним фізичним об'єктом, який має матеріальну сутність, що сприймається органами чуття.

1.2. Загальні принципи та підходи до регулювання використання земель в межах населених пунктів

Земельна власність у межах населених пунктів тісно пов'язана з інтересами територіальних громад, держави та інших землевласників. Ці інтереси співвідносяться із соціально-економічним розвитком міст, що визначає багатофункціональність кожного об'єкта землі. Водночас сучасні підходи до використання земель у населених пунктах часто не забезпечують раціонального розподілу між галузями національного господарства, різними власниками та користувачами. У період, коли відтворювальний процес у трансформаційному суспільстві залишається нестабільним, держава значною мірою втратила

контроль над розвитком окремих галузей. На додаток, регулювання використання земель середніх і малих міст ще не набуло цілісності, що призводить до порушення структурних пропорцій і просторових пріоритетів у соціально-економічній сфері. Це також руйнує інфраструктуру країни, загострює проблеми економічної та екологічної безпеки як окремих територій, так і держави в цілому.

Ринкові трансформації, що мають об'єктивний характер, вимагають вирішення завдань просторового розвитку, спрямованих на збалансування регіональних процесів. У цьому контексті нагальною є реформа земельних відносин у всіх сферах регіонального господарського комплексу. Одним із ключових напрямів вирішення проблем регіонального соціально-економічного розвитку є ефективне управління та регулювання використання земель середніх і малих міст [8]. Необхідність формування механізму регулювання земельних відносин у регіонах України обумовлює потребу розробки його методологічного та методичного забезпечення. Це має базуватися на об'єктивній оцінці проблемності регіонів із врахуванням екологічної адаптації до природного середовища та охорони довкілля. Важливо створити нові принципові підходи для виявлення резервів розширеного відтворення земельного фонду, що ґрунтуються на вдосконаленні інституційних та організаційних засад використання потенціалу регіональних господарських систем.

Важливість цих процесів значно зростає в умовах ринкової економіки, що характеризується монополізацією виробництва, інтенсифікацією інформаційних потоків, активізацією інвестиційної та інноваційної діяльності [9]. Особлива роль у цьому контексті належить населеним пунктам, адже побудова соціально орієнтованої ринкової економіки нерозривно пов'язана зі зростанням значення людського фактора та підвищенням якості життя населення. Це надає середнім і малим містам, які є осередками виробничого, інтелектуального та культурного потенціалу, особливого значення.

Перехід до ринкової економіки, супроводжуваний широкою приватизацією земель, розширенням повноважень органів місцевого

самоврядування у сфері регулювання земельних відносин і скороченням державного фінансування розвитку міст, зумовив необхідність зміни структури земельних відносин та реформування методів їх управління. У процесі земельної реформи в Україні багато середніх і малих міст фактично змінили свої межі, проте не закріпили їх юридично [10]. Така ситуація в умовах існування державної та комунальної власності на землю спричиняє численні соціальні, економічні та екологічні проблеми. До них належать функціонування ринку землі в межах населених пунктів, концентрація різних галузей виробництва, нерегулярність обмінних зв'язків з навколишніми населеними пунктами, проблеми формування власності територіальних громад, а також питання оподаткування землекористування.

Сьогодні в Україні майже відсутні глибокі дослідження, які б розглядали вплив земельної власності на розвиток населених пунктів і визначали ефективний механізм рентної політики для використання земель міст. Донедавна земельні відносини асоціювалися переважно із сільським господарством, де земля розглядається як основний засіб виробництва, з чіткими характеристиками місця розташування та якості ґрунту. Це спричиняє утворення видів ренти, таких як диференційна, абсолютна та монопольна. Водночас земельна власність у містах також формує рентний дохід, проте його природа суттєво відрізняється від сільськогосподарської.

Ситуація ускладнюється військовими діями, які суттєво вплинули на використання та розподіл земельних ресурсів в Україні. Війна призвела до порушення меж населених пунктів, руйнування інфраструктури, втрати контрольованості за територіями та виникнення нових викликів у сфері земельних відносин [11]. Це ще більше підкреслює необхідність розробки та впровадження дієвих механізмів регулювання земельної власності, які враховують соціально-економічні, екологічні та безпекові аспекти, особливо в умовах відбудови країни після завершення бойових дій. Цінність міських земель полягає в їх здатності генерувати додатковий дохід завдяки вигідному розташуванню відносно ринків ресурсів і збуту, а також завдяки наявності

інфраструктури, яка підвищує ефективність їх використання [13]. На відміну від сільськогосподарських земель, які розглядаються переважно як ресурс виробництва, міські землі виконують функцію просторового базису для забезпечення життєдіяльності. Вони включають простір як на поверхні, так і під землею та над нею.

Земельна власність у містах тісно пов'язана з інтересами територіальної громади, держави та інших власників, які мають узгоджуватися з напрямками соціально-економічного розвитку населеного пункту. Це зумовлює багатофункціональне використання кожного об'єкта земельної власності та передбачає можливість одночасного або почергового використання різними суб'єктами. У цьому контексті земельна власність визначається потребою у розміщенні певного виду діяльності в конкретному місці, що вимагає максимально ефективного використання земельної ділянки, іноді перевищуючи можливості її власника. З одного боку, власники земельної ділянки користуються інфраструктурою, створеною містом або іншими власниками, розташованою за межами їхньої ділянки. З іншого боку, їхня діяльність також впливає на використання сусідніх земель. Таким чином, використання землі в межах населених пунктів завжди поєднує інтереси приватної, комунальної та державної власності [15].

Земельна реформа проводиться в умовах соціально-економічної кризи, що ускладнює вирішення багатьох питань, пов'язаних з організацією використання земель середніх і малих міст. Багато населених пунктів досі не мають обґрунтованих рішень із землевпорядкування та містобудування, за винятком проектів, які визначають їх межі. Генеральні плани та проекти планування, розроблені в минулі роки за умов державної власності на землю, часто не можуть бути реалізовані в рамках чинного земельного законодавства. Через юридичну невизначеність та застарілі підходи ці документи не впливають належним чином на характер використання земель і забудови міст.

Викликає занепокоєння сучасна ситуація із житловим будівництвом, що часто сприяє зниженню щільності забудови житлових районів та розростанню

околиць [16]. У таких умовах земельні відносини формуються без урахування соціально-економічного значення землі для створення комфортного життєвого середовища, а також без забезпечення збереження родючих земель, цінних для сільськогосподарського виробництва. Основними причинами непорядкованості та низької ефективності землекористування в середніх і малих містах є такі: повільний темп реформування у сфері містобудівної та землевпорядної діяльності; недостатнє фінансування заходів із землевпорядкування та охорони земель за залишковим принципом; відсутність функціонального зонування та регламентації використання земель; недосконалість організації землекористування; невизначеність меж населених пунктів, територій державної та комунальної власності, а також прав територіальних громад на окремі ділянки; відсутність чітких меж зон особливого землекористування та відповідних обмежень і обтяжень; недосконалі методики й брак досвіду землевпорядкування в умовах ринкових відносин і різних форм власності на землю; нестача згущеної геодезичної мережі та земельно-кадастрових планів у сільських населених пунктах і містах районного підпорядкування; низький рівень державного управління у сфері землекористування, охорони земель і довкілля.

Землевпорядкування в середніх і малих містах має базуватися на науково обґрунтованих підходах до використання земель та методичних засадах землевпорядного проектування. Організація землекористування та охорона земель повинні здійснюватися за принципом переходу від загального до конкретного, із застосуванням таких етапів [17]:

1. Науково обґрунтоване прогнозування та планування використання території.
2. Розробка короткострокових проєктів, спрямованих на впорядкування території.
3. Оперативне проектування для вирішення практичних задач щодо вдосконалення використання окремих ділянок чи їх груп.

Система землевпорядкування має бути безперервною, враховувати зворотний зв'язок від нижчих рівнів проектування до вищих, забезпечуючи

інтегроване планування. На основі зазначеного можна виділити такі напрями формування земельних відносин у середніх і малих містах [18, с.41, 19]:

1. Узгодження інтересів приватних, громадських і державних суб'єктів.
2. Прозорість управління землекористуванням і розподілом земель.
3. Гарантування прав на земельні ділянки.
4. Достовірне визначення обмежень у використанні земель.
5. Стабільність типів використання земель.
6. Надання можливості власникам або користувачам визначати найефективніше використання землі.

Нові земельні відносини в населених пунктах повинні базуватися на розробці ефективної регіональної політики регулювання використання земель. Основою цієї політики мають бути принципи справедливості, стабільності та передбачуваності податкових умов, гнучкості оподаткування й адміністрування. Це дозволить контролювати характер використання земельних ділянок, їх можливі зміни, а також гарантувати права землевласників, закріплені законодавством.

1.3. Міжнародний досвід регулювання використання земель населених пунктів у сучасних умовах

У зарубіжних країнах основні положення регулювання земельних відносин здебільшого закріплені у їхніх конституціях. Окрім цього, земельні відносини регулюються нормами цивільного, адміністративного права або спеціальними законами, які охоплюють окремі аспекти, такі як купівля-продаж земель, оренда тощо. Значну увагу приділяють законам про аграрні та земельні реформи, які формують засади сучасної земельної політики.

У Франції земельні та аграрні відносини регулюються **Аграрним кодексом**, який передбачає існування різних форм власності в сільському господарстві, розвиток орендних відносин і підтримку великих фермерських господарств. Кодекс також визначає правові засади функціонування сільськогосподарських підприємств і забезпечує сталий розвиток аграрного

сектору. Франція демонструє активну роль держави у регулюванні ринку землі. Основними напрямками земельної політики є вдосконалення аграрної структури, перерозподіл земельних ресурсів і регулювання ринку сільськогосподарських земель. Усі операції з купівлі-продажу, оренди або передачі земельних ділянок здійснюються під суворим контролем державних органів. [20] Наприклад, у 2022 році було зареєстровано понад **75 тисяч** операцій із сільськогосподарськими землями, а середня вартість гектару сільськогосподарської землі становила близько **6 080 євро**, що свідчить про високу затребуваність і активність на ринку. Законодавство Франції накладає обмеження на право власника щодо розпорядження земельною ділянкою. Якщо власник планує розширити чи поділити свою сільськогосподарську землю, він зобов'язаний отримати дозвіл спеціального адміністративного комітету, наприклад SAFER (Фонд сільськогосподарських земель і розвитку сільських територій). Цей орган контролює більше ніж **30% угод із землею** щорічно, що сприяє прозорості та ефективності перерозподілу земель. Передача права власності на земельну ділянку оформлюється офіційним документом – купчою, яку готує нотаріус. Вартість нотаріальних послуг у Франції при оформленні угоди становить приблизно **2–3% від вартості землі** [21]. Усі угоди підлягають державній реєстрації, що гарантує їхню правомірність. У 2021 році в системі реєстрації земельних прав було зафіксовано **близько 90% всіх земельних угод**, що забезпечує високий рівень державного контролю та зниження ризиків.

У Великій Британії формально вся земля вважається власністю королівської родини, але права на володіння землею можуть вільно продаватися, що забезпечує ефективне її використання. Змінити цільове призначення земельної ділянки в країні досить складно, оскільки для цього необхідно дотримуватися жорстких законодавчих процедур. Варто зазначити, що навіть купівля земельної ділянки не гарантує її постійного володіння: у разі суспільної необхідності, наприклад, для будівництва дороги або якщо на ділянці будуть знайдені поклади корисних копалин, держава може примусово викупити землю.

Водночас закон забороняє продаж земель іноземцям, щоб зберегти національні інтереси.

Питання забезпечення прав на землю, контроль за рентою та умови компенсацій регулюються **Актом про сільськогосподарське землеволодіння**, ухваленим у 1990 році [22]. Цей документ визначає права землевласників і фермерів, а також порядок вирішення земельних спорів. Ринок сільськогосподарських земель у Великій Британії характеризується високим рівнем захисту прав власності та державним контролем за їх використанням. Наприклад, у 2023 році середня вартість гектара сільськогосподарської землі в Англії становила близько **10 000 фунтів стерлінгів**, що свідчить про стабільність і значну цінність цього ресурсу. Сільське господарство Великої Британії переважно орієнтоване на сімейний бізнес: понад **70% ферм** у країні належать родинам. Фермери активно беруть участь у кооперації, яка здійснюється у кількох основних формах [23, 24]:

1. **Кредитні кооперативно-державні системи** – забезпечують доступ до фінансування та допомагають реалізовувати сільськогосподарську продукцію, займаючись її переробкою та постачанням засобів виробництва.

2. **Великі кооперативні об'єднання універсального характеру**, які працюють на національному та регіональному рівнях.

3. **Об'єднання на основі вертикальної та горизонтальної інтеграції**, що дозволяють об'єднувати фермерів і землевласників у межах конкретних регіонів для оптимізації виробничих процесів і логістики.

4. **Виробничі кооперативи на основі партнерства**, які часто використовуються для спільного управління сільськогосподарськими підприємствами.

У 2022 році кооперативи забезпечували близько **30% загального обсягу переробки сільськогосподарської продукції**, а їхній сукупний дохід становив понад **7 мільярдів фунтів стерлінгів**. Кооперативна система дозволяє зменшити витрати на логістику, підвищити конкурентоспроможність фермерів та забезпечити сталість аграрного сектора. Додатково держава підтримує

фермерів через систему субсидій [25]. У межах політики сталого розвитку, фермери отримують фінансову допомогу за збереження природних ресурсів, підтримання біорізноманіття та впровадження екологічних методів ведення сільського господарства. У 2023 році бюджет на ці заходи становив понад **3 мільярди фунтів стерлінгів**, що свідчить про значну увагу до підтримки сільськогосподарської галузі.

Висновки до розділу 1

Було розглянуто правові основи регулювання використання земель населених пунктів, що є важливим аспектом ефективного управління територіями. Аналіз поняття території та земельної ділянки дозволив встановити ключові характеристики земельних ресурсів у межах населених пунктів, зокрема їх правовий статус, цільове призначення та функціональне використання. Вивчення загальних принципів та підходів до регулювання використання земель населених пунктів дало змогу окреслити основні засади, що забезпечують раціональне та збалансоване управління земельними ресурсами. Серед них особливу увагу приділено екологічній безпеці, збереженню культурної спадщини, дотриманню законності та врахуванню громадських інтересів під час планування та забудови територій [26]. Ознайомлення з міжнародним досвідом регулювання використання земель населених пунктів показало, що в багатьох країнах основи регулювання закріплені у конституціях та спеціальних законах. Особливу роль відіграють акти, які спрямовані на захист прав власності, раціональне землекористування та забезпечення прозорості в земельних відносинах. Наприклад, у Франції земельна політика передбачає суворий державний контроль за купівлею-продажем земель і спрямована на збереження аграрної структури, тоді як у Великій Британії регулювання акцентоване на збереженні історичного спадку і кооперативному підході в управлінні землями.

Таким чином, правові засади регулювання використання земель населених пунктів є багатовекторними, поєднуючи національні особливості законодавства з міжнародними практиками [27]. Використання передового міжнародного

досвіду в умовах сучасних викликів дозволяє підвищити ефективність управління земельними ресурсами, сприяти сталому розвитку населених пунктів та забезпечити збалансоване використання територій відповідно до потреб суспільства.

РОЗДІЛ 2.

НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ РЕГУЛЮВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

2.1 Законодавчі та нормативні акти призначення земель у земельному законодавстві та земельно-правовій науці

Нормативно-правове регулювання використання земель населених пунктів є важливим напрямом у сфері земельного права, що забезпечує правовий порядок у сфері землекористування, планування та забудови територій. Законодавчі та нормативні акти визначають порядок використання земель, встановлюють правовий режим земельних ділянок та регулюють їх цільове призначення відповідно до загальних принципів земельного законодавства.

Одним із основних законодавчих актів, що регулює земельні відносини в Україні, є Земельний кодекс України, ухвалений у 2001 році. Він містить основні положення щодо правового режиму земель, їх категорій, умов використання та обмежень [28]. Відповідно до Земельного кодексу, землі населених пунктів належать до окремої категорії та призначені для забудови, розміщення об'єктів інфраструктури та іншого використання відповідно до містобудівної документації. Статті 38-40 цього кодексу визначають порядок використання земель населених пунктів, обмеження щодо їх використання, а також механізми зміни цільового призначення земельних ділянок [29].

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» є ключовим нормативним актом, що визначає правові та організаційні засади містобудівної діяльності. Він встановлює порядок розроблення та затвердження містобудівної документації, регламентує діяльність органів місцевого самоврядування щодо управління земельними ресурсами та планування розвитку населених пунктів. Закон містить положення про Генеральний план населеного пункту, детальний план території та зонінг, які є основою для регулювання землекористування.

Важливу роль у регулюванні використання земель відіграє Закон України «Про охорону земель». Він визначає основи охорони земель, заходи щодо їх раціонального використання та запобігання деградації. У цьому законі передбачено норми щодо контролю за використанням земельних ресурсів, екологічної експертизи та відповідальності за порушення земельного законодавства. Державні будівельні норми (ДБН), зокрема ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», є нормативними документами, що встановлюють вимоги щодо забудови, допустимого використання земельних ділянок, щільності забудови та інженерного забезпечення територій [30]. Вони забезпечують реалізацію містобудівної політики та створюють правові підстави для прийняття рішень у сфері просторового планування. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» встановлює правила обліку земельних ділянок, ведення документації, обліку прав на землю та реєстрації змін у землекористуванні. Державний земельний кадастр є важливим інструментом контролю за використанням земель населених пунктів, що забезпечує прозорість земельних відносин та доступність інформації про земельні ресурси. Законодавче регулювання використання земель населених пунктів також включає норми, що визначають порядок приватизації земельних ділянок, оренди землі, передачі земель державної та комунальної власності, встановлення сервітутів та обмежень у використанні земель [31]. Наприклад, Закон України «Про оренду землі» регулює правові аспекти орендних відносин, встановлює умови договорів оренди, права та обов'язки орендарів і орендодавців. Крім того, важливим нормативним актом є Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку», який визначає механізми оцінки впливу на довкілля при розробці містобудівної документації та плануванні використання земель. Він передбачає процедури екологічного контролю та громадського обговорення проектів, що можуть мати суттєвий вплив на довкілля.

У контексті земельно-правової науки важливо зазначити, що питання правового режиму земель населених пунктів є предметом численних наукових

досліджень, які спрямовані на вдосконалення механізмів правового регулювання, забезпечення сталого розвитку територій та захист прав землекористувачів. Основні складові земельних відносин подано нами на рис. 1.1.

У економічній літературі «... до об'єктів земельних відносин переважно відносять земельні ділянки та права на земельні ділянки, а також землі в цілому» [32, с. 182]. Проте, ми вважаємо, що цей перелік не є повним, оскільки він не виділяє землі за призначенням (сільськогосподарські або несільськогосподарські). До несільськогосподарських земель належаті не тільки землі під забудову, а й землі оздоровчого, рекреаційного, культурного та іншого призначення [33].

Зауважимо, що для земельних ресурсів несільськогосподарського призначення використовується інший набір інструментів впливу держави та певна структура елементів земельних відносин. Таким чином, об'єктом земельних відносин мають бути земельні ресурси, які включають у свій склад сільськогосподарські угіддя, земельні ділянки виділені під будівництво, рекреаційні зони, ліси, заповідники і т.д. Такий поділ об'єктів земельних ресурсів дає можливість конкретизувати елементи таких ресурсів.

Земельні ділянки є елементом землеустрою – «... сукупності соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно-територіальних одиниць, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил» [34].

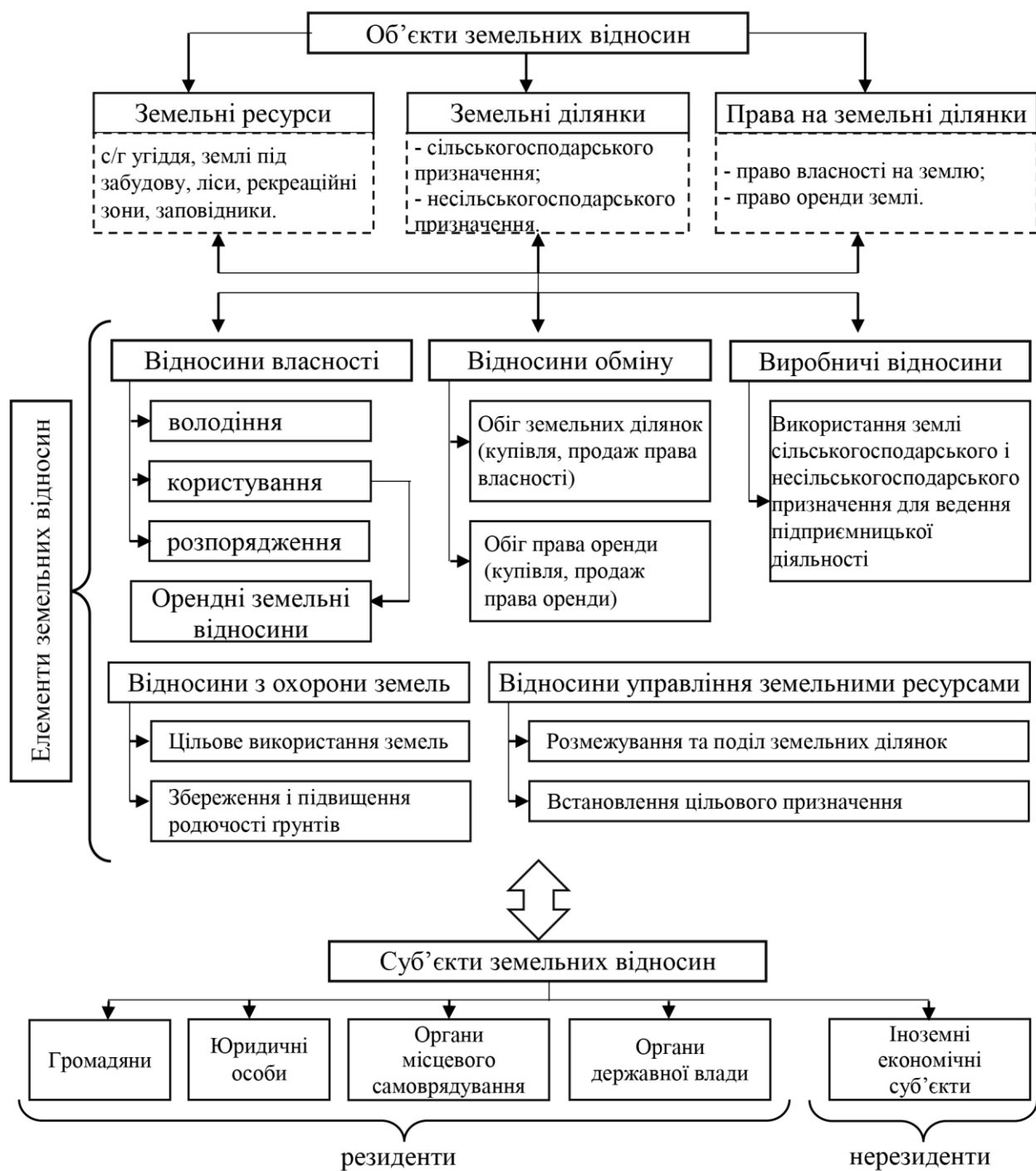


Рис. 1.2. Структуризація земельних відносин [34, с. 45]

До суб'єктів земельних відносин належать як резиденти (громадяни України, вітчизняні юридичні особи, органи державної влади та органи місцевого самоврядування), так і нерезиденти (іноземні громадяни чи суб'єкти господарювання). Проте нерезиденти не завжди можуть брати участь в

здійсненні земельних відносинах. Це залежить від національного законодавства та можливостей ринкового обігу землі.

9 червня 2022 року набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» [35]. У зв'язку з воєнним станом до земельного законодавства було внесено значні зміни, серед яких особливості оренди земельних ділянок державної та комунальної власності.

Зокрема, запроваджено спрощену процедуру передачі в оренду земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на строк до одного року. Оренда таких ділянок здійснюється без проведення земельних торгів і виключно в електронній формі, засвідченої кваліфікованими електронними підписами орендаря та орендодавця. Розмір орендної плати не може перевищувати 8% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки [36]. При цьому орендар позбавлений права на компенсацію витрат на покращення ділянки, поновлення чи переукладення договору оренди, передачу ділянки в суборенду, встановлення земельного сервітуту, зміну угідь, будівництво нерухомості, закладення багаторічних насаджень, відчуження чи передачу в заставу права користування, поділ чи об'єднання ділянки, зміну її цільового призначення, а також використання природних ресурсів, зокрема корисних копалин, лісу чи водних об'єктів. Оренда може передбачати передачу декількох земельних ділянок одним орендодавцем. Право оренди не підлягає державній реєстрації, проте договір оренди, зміни до нього або його розірвання підлягають обов'язковій державній реєстрації. Після реєстрації договору орендодавець зобов'язаний протягом трьох робочих днів направити його електронну копію до центрального органу виконавчої влади, що відповідає за реалізацію державної політики у сфері земельних відносин. Договір не може бути продовжений і припиняється після завершення визначеного строку оренди. Якщо дія договору завершується до збору врожаю, посіяного орендарем, він має право завершити збирання врожаю, компенсувавши орендодавцю збитки в розмірі орендної плати за період після закінчення дії договору.

Крім того, передача земель державної та комунальної власності в оренду без проведення земельних торгів може здійснюватися для розміщення виробничих потужностей підприємств, евакуйованих із зони бойових дій, у тому числі тих, що мають стратегічне значення для економіки та безпеки держави. Також оренда без торгів дозволена для створення або розширення річкових портів (терміналів) на річці Дунай за рішенням відповідного державного органу, будівництва мереж електропостачання, газорозподільних, водопровідних, теплопровідних, каналізаційних систем, електронних комунікаційних мереж, об'єктів магістральних газопроводів, товарного сільськогосподарського виробництва, а також для розміщення морських портів.

В умовах воєнного стану було запроваджено особливий порядок встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок для забезпечення нагальних потреб держави та суспільства. Зокрема, без дотримання правил співвідношення між видом цільового призначення земельної ділянки та її функціональним призначенням, визначеним містобудівною документацією, дозволяється використання земель для переміщення виробничих потужностей підприємств, евакуйованих із зони бойових дій, а також для розміщення річкових та морських портів на річці Дунай [37]. Окрім цього, зміна цільового призначення можлива для нового будівництва та реконструкції будівель, призначених для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб, створення об'єктів дорожньо-транспортної інфраструктури (за винятком об'єктів дорожнього сервісу), а також для облаштування місць тимчасового зберігання відходів, що утворилися внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій або робіт із ліквідації їх наслідків. Також без дотримання зазначених вимог дозволяється будівництво та розміщення мереж електропостачання, газорозподільних, водопровідних, теплопровідних, каналізаційних систем, електронних комунікаційних мереж, а також об'єктів магістральних газопроводів, за умови, що це не порушує встановлені обмеження у використанні земель, чинні нормативно-правові акти, будівельні норми та інші регламентовані вимоги [38]. При цьому зміна цільового призначення для зазначених цілей

здійснюється без необхідності сплати втрат лісогосподарського та сільськогосподарського виробництва, а також без розроблення відповідної документації із землеустрою.

Окремо визначено особливий порядок проведення робіт із землеустрою в період воєнного стану. Так, обстежувальні, вишукувальні та топографо-геодезичні роботи можуть проводитися виключно після отримання спеціального дозволу від Служби безпеки України.

Щодо регулювання окремих сфер земельних правовідносин, було встановлено, що договори оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту, строк дії яких закінчився після введення воєнного стану, автоматично вважаються поновленими на один рік без необхідності погодження з боку сторін договорів та без внесення відповідних змін до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Крім того, під час воєнного стану забороняється безоплатна передача земель державної та комунальної власності у приватну власність, а також надання дозволів на розроблення землевпорядної документації для такої передачі. Окремо визначено, що земельні торги з продажу прав оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності в період воєнного стану не проводяться. Водночас землекористувачі, які мають у постійному користуванні або на умовах емфітевзису земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної чи комунальної власності, можуть передавати їх в оренду на строк до одного року для ведення товарного сільськогосподарського виробництва [38]. Аналогічно орендарі та суборендарі земельних ділянок усіх форм власності мають право передавати на строк до одного року своє право оренди чи суборенди іншій особі для використання земель за цільовим призначенням без згоди власника. Така передача здійснюється шляхом укладання письмового договору в електронній формі, а особа, яка передала право оренди чи суборенди, зобов'язана повідомити про це орендодавця протягом п'яти днів із моменту державної реєстрації відповідного договору.

У сфері землеустрою визначено, що розробники землевпорядної документації, а також виконавці топографо-геодезичних і картографічних робіт загальнодержавного значення не підлягають обов'язковому страхуванню відповідальності перед замовниками та третіми особами за можливі помилки чи недоліки у виконанні робіт.

Нарешті, встановлено особливий порядок сплати орендної та суборендної плати за земельні ділянки, а також плати за встановлення земельного сервітуту чи суперфіцію. Якщо такі платежі мали бути здійснені під час воєнного стану, їх термін сплати переноситься на строк до шести місяців після припинення або скасування воєнного стану. Виняток становлять землекористувачі земель державної та комунальної власності, для яких такі зміни не застосовуються.

2.2. Аналіз ефективності правових механізмів у сфері земельних відносин

Ефективність правових механізмів у сфері земельних відносин відіграє ключову роль у забезпеченні збалансованого розвитку інфраструктури економіки, сприянні сталому розвитку держави та суспільства, а також наповненні державного і місцевих бюджетів. Державна земельна політика є невід'ємною складовою цього процесу, оскільки саме вона формує правові засади використання, охорони та управління земельними ресурсами.

Недосконалість правового регулювання у сфері земельних відносин спричиняє низку проблем, зокрема неефективне використання земельних ресурсів, негативний вплив на довкілля, а також труднощі у розробці та реалізації стратегічних документів у сфері землекористування. Це, у свою чергу, може перешкоджати досягненню основних цілей концепції сталого розвитку. Державна земельна політика охоплює діяльність органів державної влади та місцевого самоврядування, спрямовану на забезпечення раціонального використання земель, їх охорону, підтримку продовольчої безпеки країни та створення належних умов для економічної діяльності й проживання громадян. Основними напрямками земельної політики є регулювання земельних відносин,

контроль за використанням земельних ресурсів, ведення державного земельного кадастру, здійснення моніторингу земель та встановлення ефективного механізму оподаткування землекористування. Формування земельної політики значною мірою залежить від загальної соціально-економічної ситуації в країні. Визначення чітких правил розподілу земельного фонду, встановлення обмежень та стимулів для ефективного використання земельних ресурсів сприяє розвитку цієї сфери. Регулювання відносин власності у земельній сфері має забезпечити оптимальне використання земель сільськогосподарського призначення в інтересах суспільства, збереження природного балансу та запобігання виснаженню земельних ресурсів.

Правові механізми земельних відносин повинні встановлювати чіткі правила управління землею та визначати відповідальність за її використання. Якщо існуючий стан регулювання є незадовільним, це може бути наслідком недосконалої практики реалізації прав на володіння, користування та розпорядження землею. Значення земельних ресурсів не можна зводити до рівня звичайного товарного ресурсу, адже вони є стратегічним національним надбанням. Незалежно від форми власності (приватна, державна, комунальна), земля відіграє критично важливу роль у соціально-економічному розвитку країни, що вимагає особливого підходу до її регулювання. Земельні відносини повинні врегульовуватися на основі поєднання правових, адміністративних та економічних методів [39]. Правові механізми забезпечують захист прав власників та користувачів землі, **адміністративні** – контроль за дотриманням встановлених норм, а **економічні** – створюють стимули для раціонального використання земельних ресурсів. Комплексне застосування цих підходів сприятиме підвищенню ефективності управління земельними ресурсами, забезпеченню екологічної рівноваги та сталого розвитку держави.

Під час удосконалення правових механізмів у сфері земельних відносин необхідно створювати умови для балансування особистих інтересів усіх учасників господарської діяльності, включаючи власників землі, керівників підприємств, орендарів та інших користувачів. Це сприятиме орієнтації на

діяльність, що приносить суспільну користь та забезпечує дотримання екологічної рівноваги. Законодавча база має забезпечувати гармонійне співвідношення прав і обов'язків громадян, юридичних осіб та держави, оскільки збільшення обсягу прав має супроводжуватися зростанням відповідальності. Ефективність правового регулювання земельних відносин значною мірою залежить від стабільності законодавчих актів, які визначають механізми регулювання власності. Довгострокова чинність таких нормативних положень дає можливість підприємствам прогнозувати перспективи розвитку, визначати необхідні фінансові ресурси та інвестувати в розширення виробництва. Натомість часті законодавчі зміни ускладнюють планування та знижують ефективність господарської діяльності.

Приватна власність на землю є ключовою передумовою функціонування ринку землі, включно із сільськогосподарськими угіддями. Однак вона не гарантує автоматичну економічну свободу та ефективність господарювання. У ринкових умовах власники землі стикаються з жорсткими економічними регламентами, необхідністю технічного та технологічного оновлення виробництва, а також необхідністю дотримання екологічних стандартів. Водночас слід враховувати інтереси фермерів та власників особистих господарств, які потребують можливості придбання землі для ефективного ведення сільського господарства. Основними причинами для цього є [40, с.90-142]:

- 1) низька продуктивність земель, отриманих із фонду перерозподілу, їхня віддаленість від населених пунктів та інфраструктури;
- 2) погіршення якості землі через тривале господарювання;
- 3) необхідність розширення площ для компенсації недостатньої інтенсивності використання земельних ресурсів;
- 4) неможливість переходу на багатопільні сівозміни при інтенсивному використанні земель.

Тому необхідно створити умови для легальної купівлі-продажу сільськогосподарських земель, що сприятиме розвитку підприємницької

діяльності та раціональному використанню земельних ресурсів. Земельний ринок має функціонувати на рівних умовах із ринком інших виробничих активів, таких як техніка, інвентар чи будівельні матеріали. Власники-підприємці повинні мати змогу не лише орендувати, а й купувати земельні ділянки відповідно до своїх господарських потреб. Процес реорганізації сільськогосподарських підприємств та пошук нових форм господарювання продовжуються. Якщо на початковому етапі реформування спостерігалось розукрупнення господарств і масове створення дрібнотоварних підприємств, то наразі відзначаються тенденції до кооперації та інтеграції.

За даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, станом на 1 січня 2021 року середня вартість оренди 1 гектара приватної землі в Україні становила 1 613 грн/га на рік, а оренда гектара державної землі коштувала орендарям у середньому 3 430 грн/га[41].

Станом на липень 2024 року, за три роки відкриття ринку землі в Україні було придбано 567 322 га сільськогосподарської землі [41].

В умовах складної економічної ситуації та відсутності значної державної підтримки виробники сільськогосподарської продукції змушені об'єднувати зусилля та змінювати форми господарювання для виживання. Створення інтегрованих структур в агропромисловому комплексі тісно пов'язане з процесом інвестування в галузь. Основним принципом при створенні сучасних форм інтеграції є спосіб інвестування та, як наслідок, характер майнових відносин. Взаємозв'язок процесів створення інтегрованих формувань та інвестування полягає в тому, що процес інтеграції ініціюється інвестором, але в цьому зацікавлені як сільськогосподарський виробник, так і інвестор.

Мотивами для організації інтегрованих корпоративних структур (агрофірм, агрохолдингів, агропромислових бізнес-груп) є різні обставини, серед яких [42]:

- участь у формуванні українського ринку сільськогосподарських земель та ринку сільськогосподарської продукції, насамперед зерна;

- використання праці сільських жителів із нижчим рівнем оплати порівняно з промисловими галузями;

- використання податкових пільг та можливостей оптимізації товарних і фінансових потоків, перерозподілу фінансових ресурсів всередині інтегрованої групи.

Збільшення масштабів сільськогосподарського виробництва безпосередньо пов'язане з активізацією ринку землі, що підвищує необхідність державного регулювання. Це потрібно як для забезпечення соціально-екологічного балансу регіонів, відновлення ресурсного потенціалу підприємств та вдосконалення управління земельною власністю, так і для оптимізації підприємницької діяльності в аграрному секторі, ефективного використання бюджетних коштів, спрямованих на розвиток галузі, та справедливого розподілу рентного доходу.

Удосконалення механізмів державного регулювання земельних відносин в Україні має ґрунтуватися на коригуванні аграрної політики, розвитку правової бази на державному та регіональному рівнях, а також на створенні ефективної інфраструктури для реалізації стратегії управління земельними ресурсами. Ключовою метою децентралізації у сфері земельних відносин є раціональне використання та збереження українських земель у довгостроковій перспективі, а також надання місцевим громадам реального статусу власників земельних ресурсів. Підвищення повноважень органів місцевого самоврядування у сфері земельних відносин підтримується на всіх рівнях, зокрема Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру, і є важливою складовою політики децентралізації. Це також сприятиме зменшенню конфліктів на місцевому рівні, які можуть виникати внаслідок централізованого прийняття рішень щодо землекористування. Розробка стратегії розвитку земельних відносин має базуватися на професіоналізмі, моральних засадах та чіткій тактичній реалізації, оскільки від цього залежить добробут населення та довгостроковий розвиток України як суверенної держави. Вирішення питань

земельної реформи потребує зваженого та відповідального підходу, а поспішні рішення можуть мати негативні наслідки.

З поглибленням ринкових відносин земля в Україні набуває статусу товару – об'єкта господарського обігу. Це означає, що будь-який учасник земельного ринку рано чи пізно може змінити власника. Як і будь-який товар, земля має споживчу та ринкову вартість: перша відображає її цінність для конкретного використання, а друга – ймовірну ринкову ціну при продажу на відкритому конкурентному ринку [43]. Також варто зазначити, що наразі не визначено та законодавчо не закріплено пріоритети щодо збереження земель у державній власності, які б враховували загальнонаціональні інтереси, раціональне використання найцінніших сільськогосподарських угідь, а також специфіку окремих регіонів країни та традиції місцевого населення в різних регіонах України.

Принцип платності землекористування часто реалізується формально. Збираються земельні платежі, які не відповідають реальній вартості землі, а деякі ділянки через неповний облік не включаються до списку земель, що оподатковуються. Значні площі земель виходять з обігу, але за це не передбачено жодної відповідальності. Як показало проведене дослідження, під час реформування в Україні і її регіонах значну частину цих питань було передано від державних органів до регіонів і основних виробників сільськогосподарської продукції — сільгосп підприємств різних форм власності, що не сприяє ані збереженню навколишнього середовища, ані підвищенню ефективності земельних угідь. На нашу думку, державним органам слід вирішити низку проблем для раціоналізації земельних відносин на різних рівнях господарювання.

Першою, на наш погляд, однією з головних проблем є визначення видів і обсягів заходів щодо захисту територіальної цілісності, збереження та покращення якісних характеристик землі та охорони навколишнього середовища, а також забезпечення прав землевласників і землекористувачів. Для розв'язання цієї проблеми необхідно чітко визначити, що саме треба робити із

землею, хто має це робити, скільки коштів для цього потрібно і як їх ефективно використати. Ці та інші питання перебувають у компетенції наукових установ і державних органів.

Ключовим питанням для вдосконалення земельних відносин є раціоналізація економічних регуляторів, головними з яких є ставки земельного податку і орендної плати, а також порядок їх встановлення та застосування, що регулюється відносинами між суб'єктами та об'єктами власності.

Висновки до розділу 2

У результаті було встановлено, що законодавство України в цій сфері потребує значних удосконалень. Наразі існуючі нормативно-правові акти, що регулюють призначення та використання земель у межах населених пунктів, мають низку недоліків, зокрема щодо визначення чітких пріоритетів для раціонального використання земель, а також забезпечення прав землевласників і землекористувачів. Аналіз ефективності правових механізмів у сфері земельних відносин показав, що існуюча правова база часто не відповідає реальним потребам і викликам, з якими стикаються місцеві органи влади та громади. Основні проблеми, що потребують вирішення, включають відсутність комплексного підходу до визначення та закріплення правових норм, які б забезпечували збалансоване використання земель з урахуванням екологічних, економічних і соціальних аспектів. Крім того, багато ділянок не потрапляють до обліку, що ускладнює оподаткування та контроль за використанням земель.

З огляду на вищезазначене, необхідно прийняти заходи для вдосконалення земельного законодавства, зокрема щодо впровадження чітких і ефективних правових механізмів управління земельними ресурсами, вдосконалення системи землекористування та забезпечення належного моніторингу за використанням земель у населених пунктах. Це дозволить покращити ефективність земельних відносин, зберегти природні ресурси та створити умови для сталого розвитку територій.

РОЗДІЛ 3.
ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ПРАВОВОГО
СИСТЕМИ РЕГУЛЮВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ
ПУНКТІВ

3.1. Вплив урбанізації та розширення населених пунктів на земельні ресурси

Урбанізація – це один із найважливіших глобальних процесів, що визначає сучасний соціально-економічний розвиток. Вона супроводжується розширенням міст, зростанням населення у міських районах та інтенсивним використанням земельних ресурсів. Це явище має як позитивні, так і негативні наслідки для довкілля, сільськогосподарських угідь, біорізноманіття та екосистем загалом.

За даними ООН, у 1950 році міське населення становило 30% загальної кількості населення світу, а у 2020 році цей показник зріс до 56%. Прогнозується, що до 2050 року частка міського населення перевищить 68% [44, с.83-88]. Найвищі темпи урбанізації спостерігаються в країнах, що розвиваються, зокрема в Азії та Африці. Наприклад, у Китаї площа міст щорічно збільшується на 10-15%, що веде до значної трансформації земельних ресурсів.

Розширення міських територій відбувається за рахунок перетворення сільськогосподарських угідь, лісів та інших природних ландшафтів у міські зони. Цей процес супроводжується втратою родючих ґрунтів, знищенням екосистем та зміною мікроклімату. Наприклад, у Європі щороку близько 1 000 км² земель перетворюються на міські території, що призводить до втрати цінних сільськогосподарських угідь

Одним із найзначніших наслідків урбанізації є скорочення сільськогосподарських угідь. Наприклад, у США з 1982 по 2015 рік країна втратила понад 11 мільйонів гектарів орних земель через розширення міст.

В Україні, за даними Держгеокадастру, лише за останні 10 років площа сільськогосподарських земель скоротилася на 7% через розширення міст та

промислових зон. Окрім фізичного зменшення площі земель, урбанізація спричиняє їхню деградацію. Найбільш поширеними формами є забруднення ґрунтів через промислові та побутові відходи, виснаження ґрунтів через будівництво інфраструктури та ерозія земель через вирубку лісів для містобудівних потреб [44]. За оцінками Продовольчої та сільськогосподарської організації ООН (FAO), приблизно 25% світових земель вже зазнали значної деградації через антропогенні фактори, зокрема через урбанізацію. За даними Продовольчої та сільськогосподарської організації ООН (FAO), щороку близько 12 мільйонів гектарів сільськогосподарських земель втрачаються через урбанізацію та деградацію ґрунтів. Це становить серйозну загрозу для продовольчої безпеки, особливо в країнах з високим рівнем урбанізації, таких як Китай, Індія та країни Африки.

Будівництво доріг, будинків та іншої інфраструктури значно змінює природний водний баланс. Наприклад, бетоновані поверхні у містах запобігають природному поглинанню дощової води ґрунтом, що збільшує ризики повеней. За даними Європейської екологічної агенції, у великих мегаполісах до 70% опадів не потрапляє в ґрунт, що призводить до підтоплення та ерозії земель. Урбанізація часто супроводжується знищенням природних екосистем. Наприклад, у Бразилії через розширення міст площа тропічних лісів щороку скорочується на 1,2 мільйона гектарів. Втрата природних середовищ проживання тварин і рослин призводить до зникнення видів. За оцінками WWF, за останні 50 років через урбанізацію світ втратив 60% популяції дикої природи [44].

Забудова міст веде до підвищення температури в міських районах (ефект міського теплового острова), зменшення зелених зон, що впливає на якість повітря та клімат, підвищення рівня забруднення через транспорт і промисловість. Наприклад, у Києві за останні 20 років площа зелених зон скоротилася на 25% (рис. 3.1.), що призвело до зростання температур у літній період на 2-3°C.

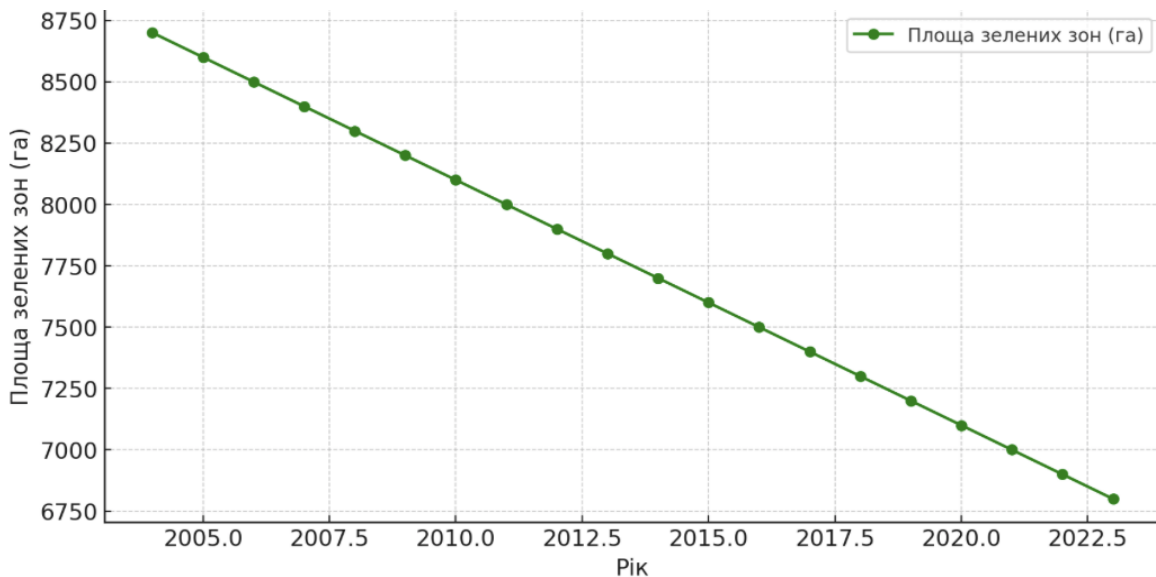


Рисунок 3.1. – Динаміка скорочення площі зелених зон Києва (2004-2024)

Для пом'якшення негативного впливу урбанізації на земельні ресурси необхідно впроваджувати концепцію «розумного міста», що передбачає збереження екологічного балансу, розвивати вертикальне будівництво, щоб мінімізувати площу забудови, захищати сільськогосподарські угіддя на законодавчому рівні, стимулювати створення зелених зон та парків у містах. Прикладом ефективної політики є Сінгапур, де понад 47% міської території займають зелені насадження, що дозволяє зберігати природний баланс навіть у густонаселеному мегаполісі [45]. Міста є центрами інновацій, бізнесу та культури, що забезпечує робочі місця та доступ до освіти та медичних послуг. Крім того, компактне міське планування може зменшити вплив на земельні ресурси, наприклад, через будівництво багатоповерхових будинків та розвиток громадського транспорту.

3.1. Пропозиції щодо удосконалення законодавчої та нормативної бази

Удосконалення законодавчої та нормативної бази використання земель населених пунктів в Україні є важливим напрямом реформування земельних відносин, що має забезпечити ефективне землекористування, стале міське

планування та залучення інвестицій у нерухомість та інфраструктурні проекти. На сьогоднішній день існує низка проблем, пов'язаних із недосконалістю правового регулювання, що створюють корупційні ризики, перешкоджають ефективному використанню земельних ресурсів та гальмують економічний розвиток громад.

Однією з ключових проблем є відсутність ефективного механізму контролю за цільовим використанням земель та дотриманням містобудівних норм [46]. За даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр), понад 40% земель населених пунктів використовуються не за цільовим призначенням або знаходяться у невизначеному статусі. Це призводить до хаотичної забудови, екологічних проблем та інфраструктурних перевантажень. Для розв'язання цієї проблеми необхідно вдосконалити процедури моніторингу землекористування шляхом впровадження електронного кадастру з можливістю автоматичного виявлення порушень, а також посилити відповідальність за незаконну зміну цільового призначення земель.

Другою важливою проблемою є недостатня інтеграція даних між державними реєстрами. Зокрема, інформація про земельні ділянки, зареєстровані у Державному земельному кадастрі, часто не співпадає з даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Це створює труднощі при купівлі-продажу земельних ділянок, оформленні договорів оренди та проведенні містобудівного планування. За оцінками експертів, у 2023 році близько 15% угод із земельними ділянками були оскаржені через неточності в реєстрах. Для усунення цієї проблеми необхідно розробити єдину інтегровану систему обліку земель, що дозволить громадянам та органам місцевого самоврядування оперативно отримувати актуальну інформацію про статус земельної ділянки.

Ще одним напрямом удосконалення законодавства є підвищення прозорості у сфері земельних аукціонів. Хоча реформа 2021 року передбачала запровадження електронних аукціонів через систему Prozorro [46]. Продажі, у практиці все ще залишаються випадки укладання договорів без проведення

конкурентних торгів. Згідно з аналізом Transparency International, у 2022 році понад 30% земельних ділянок передавалися в оренду без аукціону, що знижувало надходження до місцевих бюджетів. Вирішення цієї проблеми можливе шляхом обов'язкової цифровізації всіх процесів, пов'язаних із виділенням землі, запровадженням суворішого контролю за діяльністю місцевих рад у сфері землекористування, а також підвищенням санкцій за порушення аукціонних процедур.

Щодо розвитку територій, проблема хаотичного зонування територій є однією з найгостріших у містах України. Наприклад, у Києві понад 25% забудованих територій не відповідають затвердженому Генеральному плану [47, с.31]. Це спричиняє перенавантаження соціальної та транспортної інфраструктури. Важливим кроком у цьому напрямку має стати актуалізація генеральних планів населених пунктів із залученням сучасних цифрових технологій, включно з геоінформаційними системами (GIS). Крім того, необхідно законодавчо закріпити механізм участі громади у розробці містобудівної документації, що сприятиме формуванню збалансованих планів розвитку територій.

В Україні залишається гострою проблема деградації міських ґрунтів через надмірну забудову та недостатній рівень озеленення. Згідно з даними Міндовкілля, рівень озеленення у містах України становить у середньому 15-20% території, що значно нижче за європейські стандарти (30-40%). Законодавче закріплення мінімального відсотка озеленення при забудові територій, а також створення механізмів підтримки екологічних ініціатив (наприклад, податкові пільги для забудовників, які інвестують у зелені зони), можуть сприяти покращенню екологічного стану населених пунктів [48]. Наразі в Україні близько 10% об'єктів нерухомості зводяться без належної документації. Це створює правову невизначеність для власників таких об'єктів та може призвести до конфліктів із муніципальною владою. Удосконалення законодавства має передбачати більш гнучкі механізми легалізації самочинного будівництва,

зокрема через запровадження спрощених процедур оформлення прав на нерухомість при дотриманні містобудівних норм.

Таким чином, удосконалення законодавчої та нормативної бази використання земель населених пунктів в Україні повинно базуватися на комплексному підході, що включає посилення контролю за цільовим використанням земель, покращення інтеграції державних реєстрів, підвищення прозорості земельних аукціонів, удосконалення зонування територій, сприяння екологічному розвитку та врегулювання питань самочинного будівництва. Лише комплексні та послідовні зміни дозволять забезпечити ефективне управління земельними ресурсами, підвищити інвестиційну привабливість міст та покращити якість життя громадян.

Висновки до розділу 3

Урбанізація, як глобальний процес, суттєво впливає на стан земельних ресурсів, призводячи до втрати сільськогосподарських угідь, знищення природних екосистем, забруднення ґрунтів та зміни гідрологічного режиму. Ці процеси мають як екологічні, так і соціально-економічні наслідки, що потребують комплексного підходу до їх вирішення.

Аналіз сучасного стану правового регулювання використання земель населених пунктів в Україні виявив низку проблем, зокрема недосконалість законодавства, корупцію, незаконну забудову та відсутність ефективного моніторингу. Для подолання цих проблем запропоновано низку заходів, які включають удосконалення земельного законодавства, запровадження електронної системи управління земельними ресурсами, посилення відповідальності за порушення, розвиток громадського контролю, впровадження принципів сталого розвитку та створення механізмів фінансової підтримки.

Удосконалення законодавчої бази має включати чіткі правила зміни цільового призначення земель, обов'язкову екологічну експертизу для проектів забудови та суворі санкції за порушення. Електронна система управління

земельними ресурсами дозволить підвищити прозорість та ефективність управління, а залучення громадськості до процесу прийняття рішень забезпечить врахування інтересів місцевого населення. Впровадження принципів сталого розвитку, таких як збереження зелених зон та природних ландшафтів, дозволить забезпечити баланс між економічним розвитком та екологічною стійкістю.

Досвід країн Європейського Союзу, Сінгапуру, Бразилії та інших демонструє, що ефективне управління земельними ресурсами можливе лише за умови комплексного підходу, який включає чітке законодавче регулювання, активну участь громадськості та впровадження інноваційних технологій. Україна має всі можливості для впровадження подібних практик, що дозволить не лише зберегти земельні ресурси, але й забезпечити сталий розвиток міст та сіл.

Таким чином, удосконалення правової системи регулювання використання земель населених пунктів є необхідним кроком для забезпечення екологічної безпеки, економічного розвитку та підвищення якості життя населення. Реалізація запропонованих заходів дозволить створити ефективний механізм управління земельними ресурсами, який забезпечить їх раціональне використання та збереження для майбутніх поколінь. Земля є основним ресурсом для розвитку суспільства, і лише комплексний підхід до її використання дозволить забезпечити стабільне майбутнє для України.

РОЗДІЛ 4. ОХОРОНА ПРАЦІ

Охорона навколишнього середовища є ключовим аспектом раціонального використання земельних ресурсів, що сприяє їхньому довгостроковому збереженню та підвищенню продуктивності. У сучасних умовах, коли антропогенний вплив на природні екосистеми досягає безпрецедентних масштабів, важливо розглядати охорону довкілля як невід'ємний елемент стратегії управління земельними ресурсами.

Земельні ресурси світу охоплюють 134 млн кв. км, що становить лише 26,3% від загальної площі нашої планети (510 млн кв. км). Однак, якщо розглядати лише поверхню суші (149 млн кв. км), їхня частка є значно більшою – 89,9%. Інша частина суші, близько 15 млн кв. км, представлена крижаними пустелями Арктики та Антарктики, що суттєво обмежує можливості їхнього використання [49]. При цьому понад третина земельних ресурсів (33%) складається з малопродуктивних територій, які є потенційно придатними для використання, але через складні природні умови та необхідність значних капіталовкладень залишаються господарськи неосвоєними.

До них належать заболочені території, тундри, полярні, високогірні та посушливі пустелі, карстові області, скелясті ґрунти та прибережні піски. У зв'язку з цим особливе значення має ефективне використання тих земель, які вже залучені до господарського обігу, зокрема сільськогосподарських угідь, лісових масивів та інших продуктивних територій.

Раціональне використання земельних ресурсів передбачає баланс між господарською діяльністю та екологічною безпекою. Основні принципи такого підходу включають [49]:

1. Використання методів органічного землеробства, сівозміни, агролісомеліорації та інших практик, що сприяють збереженню родючості ґрунтів і запобігають їх деградації.

2. Мінімізація втрат лісових площ, захист заповідних зон, створення екологічних коридорів для дикої природи.

3. Впровадження суворих норм і технологій для зменшення забруднення агрохімікатами, важкими металами та промисловими відходами.

4. Меліорація виснажених земель, рекультивація кар'єрів, боротьба з ерозією та опустелюванням.

Сучасні технологічні досягнення відіграють важливу роль у впровадженні екологічно сталого землекористування. Наприклад, використання супутникового моніторингу та геоінформаційних систем (GIS) дозволяє ефективно відстежувати стан ґрунтів (рис. 4.1., 4.2.), прогнозувати ризики деградації та здійснювати оперативне планування заходів з їхнього збереження. Також важливим є застосування методів точного землеробства, яке передбачає раціональне використання ресурсів на основі аналізу ґрунтів, що допомагає зменшити екологічне навантаження та підвищити продуктивність сільськогосподарських угідь.

Окрім цього, значну роль у збереженні земельних ресурсів відіграє державна політика. В Україні, як і в багатьох країнах світу, розробляються стратегії сталого розвитку сільського господарства та природокористування [50]. Проте ефективність цих заходів залежить від комплексного підходу, що включає посилення екологічного законодавства, стимулювання екологічно безпечних технологій, популяризацію екологічної освіти серед землевласників та громадськості.

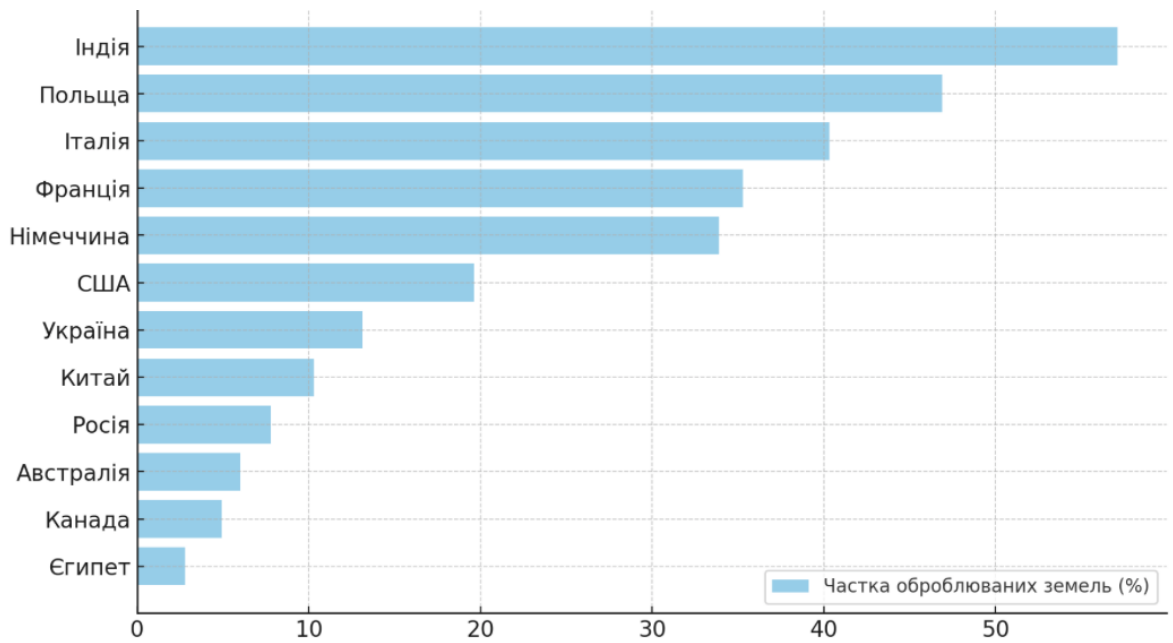


Рисунок 4.1. - Частка оброблюваних земель у загальному земельному фонді різних країн світу (%)

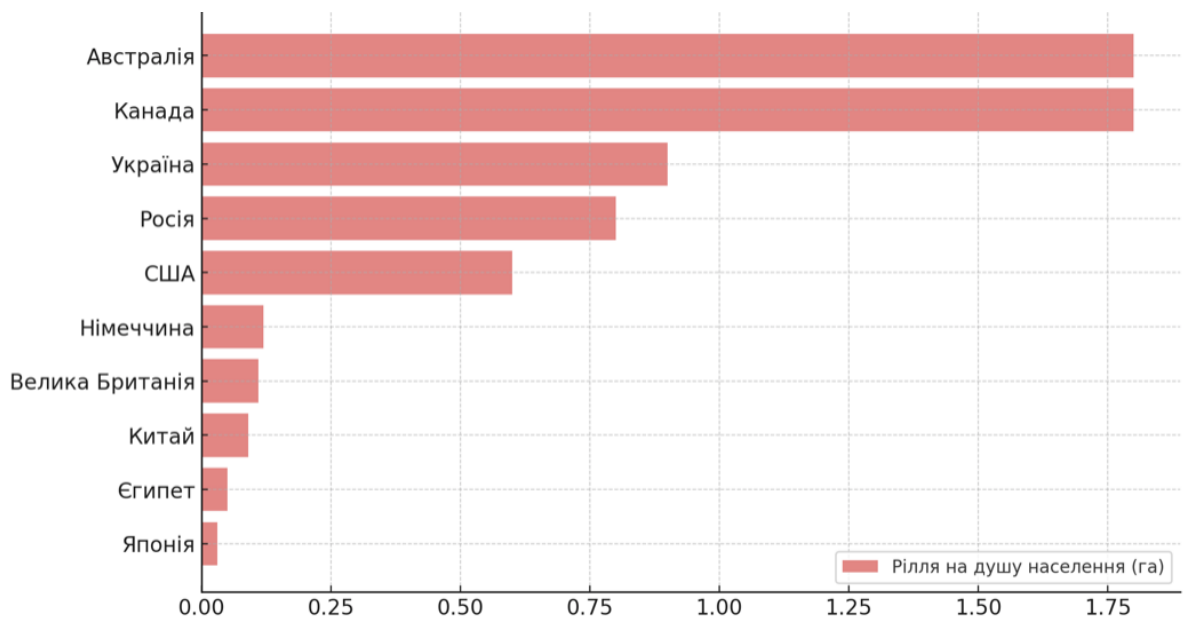


Рисунок 4.2 - Рілля на душу населення в різних країнах

Україна входить до числа держав, які мають значний земельний потенціал. Проте, незважаючи на велику територію, частка земель, придатних для житла та господарської діяльності, є порівняно невеликою. Близько 10% площі країни займають малопродуктивні степові землі, 8% припадає на заболочені території, 15% – на напівпустелі, включаючи 3% рухомих пісків, а ще 5% – це високігірні регіони. Лише чверть усієї площі України відведена під сільськогосподарські угіддя, до яких входять рілля, сади, виноградники, сінокоси та пасовища.

Земельний фонд України охоплює 60,3 млн га і є одним із ключових ресурсів країни. Його раціональне використання та ефективне управління можуть забезпечити високий рівень життя населення. Для впорядкування землекористування вся територія України поділена на сім категорій відповідно до цільового призначення. Такий поділ сприяє більш ефективному регулюванню земельних відносин та визначає правовий режим для кожної ділянки. Залежно від призначення, землі класифікуються як: сільськогосподарські угіддя, ліси та лісовкриті площі, забудовані території, заболочені землі, сухі відкриті ділянки зі специфічною рослинністю, відкриті простори без або з незначним рослинним покривом (піски, яри, скельні місцевості тощо), а також водні об'єкти, що включають землі, покриті поверхневими водами [51]. На сьогодні близько 70% території України використовується для сільськогосподарських потреб, а понад 17% займають ліси та лісовкриті площі. Територія населених пунктів, зокрема міст та селищ, охоплює 6,9 млн га, що становить 11,4% від загальної площі країни. Більшість земельних ресурсів використовують сільськогосподарські виробники, на яких припадає 65,4% території України, тоді як громадяни володіють або користуються 11,9% земель. При цьому сільськогосподарські товаровиробники контролюють 80,8% усіх аграрних угідь, тоді як громадянам належить 16,3%.

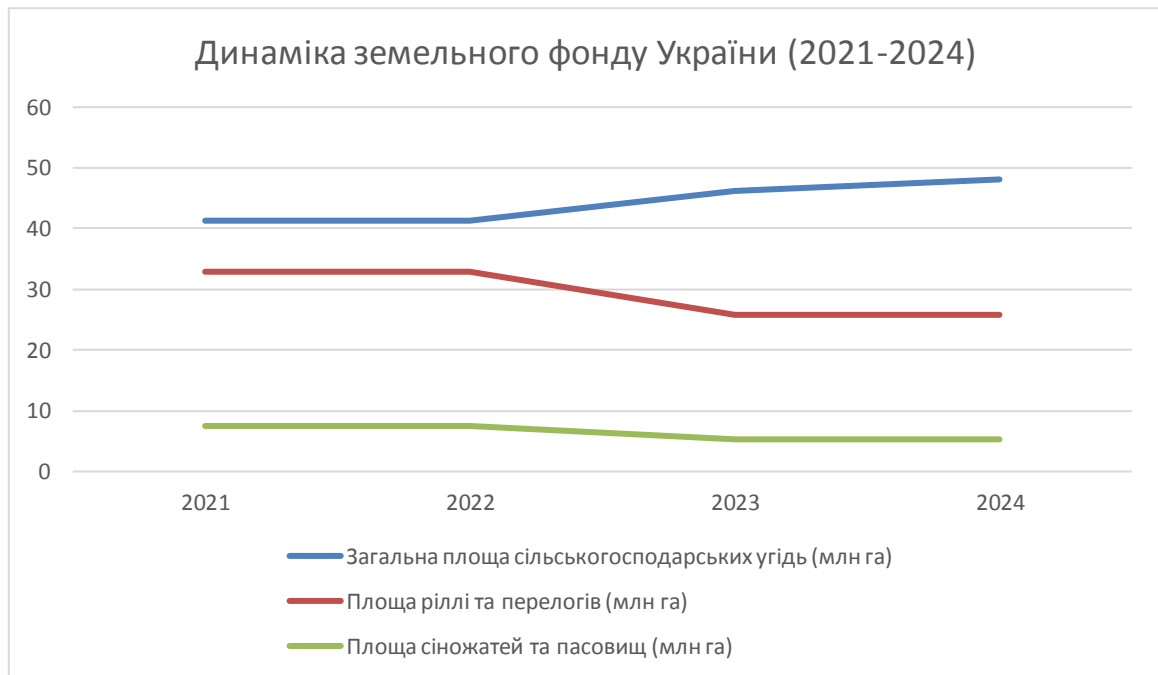
Кардинальні структурні зміни у складі земельного фонду України відбулися в період 1991–1998 років, коли внаслідок реформ землевласниками стали мільйони українців. Якщо вам потрібні оновлені статистичні дані, повідомте мене, і я додам актуальну інформацію. Структура власності земельного фонду України зазнала значних змін, перейшовши від повної державної власності до розподілу між фізичними та юридичними особами. Конституція України (стаття 13) закріплює право власності українського народу на земельні та інші природні ресурси [52].

За останні роки спостерігаються зміни в площах різних категорій сільськогосподарських земель. Згідно з даними Державної служби статистики України, площа сільськогосподарських угідь у 2020 році становила 41,3 млн га,

що на 0,1 млн га менше порівняно з 2019 роком. Площа ріллі зменшилася на 0,2 млн га і склала 32,5 млн га. Площі перелогів і пасовищ також зазнали незначних змін. Нинішній стан використання земельних ресурсів України не відповідає принципам раціонального природокористування. Порушено екологічно допустиме співвідношення між площами ріллі, природних кормових угідь та лісових насаджень, що негативно впливає на стійкість агроландшафтів. Рівень розораності земель є одним із найвищих у світі, досягаючи 57% території країни та майже 80% сільськогосподарських угідь. Інтенсивне сільськогосподарське використання призводить до зниження родючості ґрунтів через їх ущільнення, втрату агрономічно цінної структури та інші негативні наслідки. Щорічно з ґрунтів вимивається близько 500 млн тонн гумусу, що призводить до втрат поживних речовин, зокрема азоту, фосфору та калію. Еколого-економічні збитки від ерозії ґрунтів оцінюються в понад 9 млрд грн щорічно.

Земельні ресурси також страждають від забруднення промисловими викидами (важкі метали, кислотні дощі) та надмірного використання хімічних засобів у сільському господарстві [53]. Ситуація ускладнилася після аварії на Чорнобильській АЕС. Радіонуклідами забруднено 74 райони в 11 областях України, включаючи 3,1 млн га ріллі. З використання вилучено 119 тис. га сільськогосподарських угідь, з яких 65 тис. га — рілля. Загальна площа сільськогосподарських угідь, забруднених радіонуклідами, становить 6,7 млн га, значна частина яких розташована в Житомирській та південних районах Київської областей. Інші забруднені ділянки виявлено в Рівненській, Волинській, Чернігівській, Вінницькій, Черкаській та Тернопільській областях. Земельні ресурси, на яких базується близько 95% продовольчого фонду та дві третини фонду товарів споживання, є ключовим фактором виробництва та основою економіки України. Їх частка у складі продуктивних сил держави перевищує 40%. Земельний фонд включає землі з різним функціональним використанням, якісним станом та правовим статусом. Забезпеченість основних галузей народного господарства земельними ресурсами є достатньою для їхнього нормального розвитку [54].

Динаміка земельного фонду України (рис. 4.3) за останні роки зазнала суттєвих змін, зумовлених як природними, так і антропогенними факторами. Згідно з даними Державної служби статистики України, у 2021 році загальна площа сільськогосподарських угідь становила 41,3 млн га. Проте, у період з 2022 року до початку 2024 року, внаслідок військових дій та деокупації частини територій, площа територій, придатних для ведення господарської діяльності, збільшилася на 16,78% порівняно з 2022 роком і склала 48,1 млн га.



Зміни також спостерігаються у структурі сільськогосподарських угідь. Площі ріллі та перелогів у період з 2022 року до початку 2024 року зросли на 15% і склали 25,8 млн га, тоді як до війни вони становили 32,9 млн га [55, с.65]. Сіножаті та пасовища збільшилися на 23%, досягнувши 5,3 млн га, порівняно з 7,5 млн га до війни.

На сьогодні у державній власності знаходиться 29,6 млн га (49%), у приватній — 30,6 млн га (50,8%), а 117 тис. га (0,2%) належить до колективної власності. Щодо сільськогосподарських земель, то з 41,7 млн га загальної площі в державній власності залишилось 11,4 млн га (27,3%), у приватну власність передано 30,3 млн га (72,6%), а 42,8 тис. га (0,1%) перебувають у колективній власності [55]. Розподіл ріллі виглядає таким чином: з 32,4 млн га, у державній власності — 6 млн га (18%), у приватній — 26,4 млн га (81,5%), у колективній —

24 тис. га (0,1%). Проте через незавершеність земельного законодавства та відсутність наукового і фінансового забезпечення, не завершено розмежування земель державної та комунальної власності (9,7%), не визначено меж населених пунктів (64,3%) та земель природоохоронного, оздоровчого і рекреаційного призначення (35%). Залишаються нез'ясованими землі особливого режиму використання, такі як оборонні (15%) і для видобутку загальнодержавних корисних копалин (5%), а також особливо цінні землі, призначені для науки (7%) (рис. 4.4) [56]. Законодавче регулювання продажу мінеральних добрив та агрохімікатів досі є недостатнім, що призводить до ввезення в країну небезпечних хімікатів, вироблених за кордоном, зокрема таких, що заборонені до використання з екологічних причин. Великі площі сільськогосподарських угідь розташовані уздовж доріг з інтенсивним рухом транспорту, що веде до забруднення їх важкими металами. Таким чином, питання охорони землі у сучасних умовах є надзвичайно актуальним. Збереження і охорона землі є важливою складовою законодавства України, яке враховує землю як засіб виробництва та життєдіяльності людей, обмеженість земельних ресурсів і їх зв'язок з природним середовищем.



Рис.4.4 – Деградація ґрунтів України [56]

Стаття 14 Конституції проголошує, що земля є основним національним багатством і перебуває під особливою охороною держави. Це становище є основою правової охорони землі як ключового елемента природного середовища. Правова охорона земель включає систему засобів, що забезпечують відновлення, підтримку та покращення якості земель. Головною метою цієї охорони є забезпечення раціонального використання землі, відновлення та збереження родючості ґрунтів, а також підвищення інших корисних властивостей землі [57]. Водночас, охорона спрямована на захист від негативних наслідків людської діяльності, таких як псування та забруднення, а також від шкідливих природних процесів, наприклад, вітрової та водної ерозії. Правове регулювання охорони земель закріплене в ряді нормативних актів, зокрема в Законі України «Про охорону навколишнього природного середовища» та низці спеціалізованих законів, що стосуються використання та охорони природних ресурсів, таких як Земельний кодекс, Кодекс про надра, Лісовий кодекс і Водний кодекс. Кожен з цих законів містить розділи, що стосуються охорони та відтворення природних ресурсів. Оскільки ці ресурси є різними формами використання землі, зокрема й сільськогосподарської, вони складають єдиний земельний фонд, тому питання збереження природних ресурсів тісно пов'язане з охороною та використанням землі. Закон, що охороняє землю, встановлює певні вимоги для всіх землевласників та землекористувачів, які здійснюють виробничо-господарську, економічну чи наукову діяльність, що відображається в їхніх зобов'язаннях згідно з відповідними законами, такими як «Про селянське (фермерське) господарство», Земельний кодекс та «Про оренду землі».

Земельний кодекс, як основний закон, що регулює земельні відносини, включає розділ, присвячений охороні землі. Глава 26 цього кодексу визначає завдання та порядок охорони земель, передбачаючи комплекс правових, організаційних, економічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання землі, запобігання безпідставному вилученню сільськогосподарських земель, а також захист від шкідливого впливу

антропогенної діяльності, відтворення та підвищення родючості ґрунтів. Охорона земель включає боротьбу з природними та штучними процесами, які погіршують стан ґрунтів, зокрема ерозію. Для цього передбачено кілька заходів [58]:

- **Організаційно-господарські:** правильне розміщення господарських об'єктів на землі, систематичне спостереження за її станом та правильністю використання.

- **Агротехнічні:** застосування належних методів обробітку ґрунту, запровадження спеціальних протиерозійних сівозмін.

- **Лісомеліоративні:** створення лісозахисних насаджень.

Крім того, закон встановлює гранично допустимі концентрації шкідливих речовин у ґрунті та регламентує їх визначення. Здійснення господарської діяльності, що призводить до забруднення земель понад ці допустимі норми, заборонено. Охорона земель, згідно з кодексом, має на меті забезпечення збереження та відтворення земельних ресурсів, а також підтримку їх екологічної цінності. Важливою частиною охорони є забезпечення раціонального землекористування та захист сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників від незаконного вилучення.

Земельний кодекс також передбачає стандартизацію та нормування у сфері охорони земель, визначаючи вимоги до якості земель, допустимого антропогенного навантаження, а також встановлює нормативи для захисту ґрунтів від забруднення та деградації. Рекультивация порушених земель, що передбачає комплекс заходів для відновлення ґрунтового покриву та покращення стану земель, є важливою складовою охорони земель, зокрема для земель, пошкоджених унаслідок гірничодобувних, будівельних та інших робіт.

Стаття 170. ЗК України визначає особливості використання техногенно забруднених земель сільськогосподарського призначення [59]. Техногенно забруднені землі, на яких неможливо отримати продукцію, що відповідає встановленим нормам та стандартам, підлягають вилученню з

сільськогосподарського обігу та подальшій консервації. Порядок використання таких земель визначається законодавством України.

Стаття 171. ЗК України описує деградовані та малопродуктивні землі. Деградованими визнаються земельні ділянки, що зазнали порушень унаслідок природних явищ, таких як землетруси, карстоутворення, повені, або через людську діяльність, зокрема видобуток корисних копалин. До них також належать землі, що мають ерозійні, перезволожені, забруднені хімічними речовинами ґрунти або інші негативні характеристики. Малопродуктивними є сільськогосподарські угіддя з низькою родючістю, де господарське використання є економічно неефективним.

Землі, що належать до категорії деградованих та малопродуктивних, підлягають консервації, якщо їхнє використання є екологічно небезпечним або економічно неефективним. Також підлягають консервації техногенно забруднені землі, на яких неможливо вирощувати екологічно чисту продукцію, а перебування людей на цих територіях є шкідливим для їхнього здоров'я. Консервація земель здійснюється шляхом припинення господарського використання на певний період і може включати залуження або залісення. Консервація земель здійснюється за рішеннями органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування на підставі договорів з власниками земельних ділянок. Порядок проведення цієї процедури регулюється законодавством України.

Значення землі для суспільства неможливо переоцінити. Це основне місце проживання людини та джерело ресурсів для її життєдіяльності, а також ключовий фактор виробництва. У містах земля є багатофункціональним ресурсом, що виступає як [60, с.82]:

- середовище проживання, що визначає умови життя;
- база для розміщення усіх видів діяльності, необхідних для функціонування і розвитку міста;
- об'єкт власності, здатний приносити дохід власнику;

- джерело формування доходної частини бюджету;
- основа для реалізації інвестиційних проектів;
- об'єкт оподаткування та стягнення платежів за використання.

Земельні ресурси не обмежуються лише територією міста, хоча в багатьох випадках ці поняття ототожнюються у практичній діяльності та наукових дослідженнях. Між ними існує тісний зв'язок, однак територія – це лише зовнішня характеристика землі. Як ресурс, земля являє собою не лише простір, а й земельну ділянку як єдину фізичну цілісність, органічну частину міської території, яка має певні фізико-хімічні властивості, рівень благоустрою, освоєння підземного простору, наявність наземних споруд та інші особливості. Тільки врахування цих характеристик дає повне розуміння цінності та потенціалу земельної ділянки, яка може суттєво відрізнитися не тільки в різних районах міста, але й навіть усередині окремих кварталів чи мікрорайонів.

Кожна земельна ділянка міста, що має чітко визначені межі та місцезнаходження, володіє сукупністю природних, правових і економічних характеристик, які між собою взаємопов'язані. Тому правильніше буде розглядати не лише територію міста, а й міські землі як багатофакторний ресурс, що є синтезом фізичної сутності, економічних та правових категорій. Перехід до ринкових відносин у нашій країні та зміни у формах власності на землю вимагали створення нових підходів до управління земельними ресурсами міста. У період до реформ, за умов державної власності на землю, планування використання земельних ресурсів міста було системою адміністративних заходів, спрямованих на реалізацію конкретних проектних рішень щодо територіального розвитку. Вони фінансувалися централізовано з державного бюджету. У містах була розроблена ієрархічно організована система містобудівної документації (генеральні плани, проекти детального планування, проекти забудови), що визначала, де і що має бути побудовано та які кошти на це потрібно витратити. Довготривала адміністративна містобудівна політика у містах спричинила низку негативних наслідків, серед яких [60]:

- екстенсивне використання міських земель та значний функціональний поділ усередині міста;
- наявність великих промислових зон і об'єктів у центральних районах міст;
- формування одноманітних житлових районів, так званих "спальних" районів, з обмеженими можливостями для працевлаштування;
- загострення екологічних проблем у містах, зокрема через розміщення промислових підприємств та комунальних зон;
- інтенсивні процеси старіння і руйнування будівель в історичних центрах міст через недостатні обсяги реконструкції та інші проблеми.

Одним із ключових елементів земельної реформи та перетворення земель на важливий ресурс для соціально-економічного розвитку є здобуття достовірних і повних даних про площу, склад та якісні характеристики земель, землекористувачів та землевласників, а також регулювання суміжних меж. Достовірні відомості про площі, межі, склад угідь і конфігурацію земельних ділянок дозволяють прогнозувати їх використання, передбачати доходи, обґрунтовано нараховувати земельний податок, а також сприяти реалізації раціональної політики у формуванні ринку. Важливо визначити, які земельні ділянки не використовуються, або використовуються неефективно, не за призначенням, порушуючи вимоги земельного та природоохоронного законодавства.

Необхідно також враховувати, зокрема, питання, пов'язані з охоронюваними районами, правами приватної власності, правами корінних народів і їх громад. Конкретні цілі полягають у наступному [61]:

- а) перегляд та розробка політики, спрямованої на забезпечення найбільш ефективного землекористування та раціонального використання земельних ресурсів;
- б) удосконалення та зміцнення систем планування, управління та оцінки земель і земельних ресурсів;
- в) зміцнення установ і координаційних механізмів у сфері землекористування та земельних ресурсів;

d) створення механізмів для заохочення активної участі всіх зацікавлених сторін, зокрема громад і місцевих мешканців, у процесі прийняття рішень щодо землекористування та управління земельними ресурсами.

На мою думку, урядові органи належного рівня, за підтримки регіональних та міжнародних організацій, повинні забезпечити, щоб політика та директивні документи сприяли досягненню найкращих результатів у землекористуванні та раціональному управлінні земельними ресурсами.

Висновки до розділу 4

Раціональне використання земельних ресурсів є ключовим елементом сталого розвитку, і охорона навколишнього середовища в цьому контексті займає центральне місце. Земля, як основний ресурс для виробництва, життєдіяльності та екологічної стабільності, не може бути використана без врахування її довгострокового впливу на природу і суспільство. Земельні ресурси безпосередньо взаємопов'язані з усіма екологічними процесами, тому їх раціональне використання передбачає активне залучення принципів охорони навколишнього середовища на всіх етапах планування та здійснення земельних реформ.

Під час використання земель необхідно враховувати такі важливі аспекти, як збереження біорізноманіття, запобігання ерозії ґрунтів, збереження водних ресурсів і відновлення екосистем, що безпосередньо пов'язані з забезпеченням екологічної безпеки. Впровадження принципів екологічно орієнтованого землекористування дозволяє знизити ризики забруднення навколишнього середовища, зберегти природні ландшафти, підтримати стабільність агроекосистем і забезпечити соціально-економічну стабільність на тривалій період. Особливо важливим є інтеграція екологічних стандартів у практику земельного управління. Законодавчі ініціативи та інструменти управління мають

сприяти створенню такої системи, яка б поєднувала ефективне використання земельних ресурсів з необхідністю охорони природи. Важливими складовими цього є екологічне планування, інвентаризація земель, розробка та впровадження систем оцінки екологічних ризиків, а також здійснення природоохоронних заходів на усіх етапах розвитку міських і сільських територій.

Однією з основних проблем є неправильне або надмірне використання земель, що призводить до деградації ґрунтів, погіршення їх якості, забруднення водних ресурсів та руйнування екосистем. Ці проблеми особливо гостро постають у містах, де висока щільність забудови та концентрація виробництва створюють значне навантаження на навколишнє середовище. Це вимагає ретельного планування земельних ресурсів, орієнтованого на баланс між економічними потребами та екологічними вимогами. Захист навколишнього середовища як частина земельної політики повинен здійснюватися через формування системи управління природними ресурсами, яка враховує як екологічні, так і соціально-економічні аспекти. При цьому важливою умовою є активна участь громадян та місцевих громад у процесах прийняття рішень, що стосуються використання земельних ресурсів. Така участь дозволяє більш точно враховувати місцеві особливості, знижувати ризики конфліктів і сприяти підвищенню ефективності природоохоронних заходів.

Підсумовуючи, охорона навколишнього середовища є невід'ємною складовою частиною раціонального використання земельних ресурсів. Розвиток земельного управління має здійснюватися з урахуванням екологічних вимог, сприяючи збереженню природних ресурсів і забезпеченню сталого розвитку. Важливим елементом цього процесу є інтеграція принципів екології у всі аспекти земельної політики та активна участь громад у прийнятті рішень. Реалізація цих завдань дозволить зберегти природні багатства, покращити якість життя населення та забезпечити сталий розвиток суспільства в цілому.

Висновок

Проведене дослідження дозволило зробити висновок про те, що ця сфера земельних відносин є надзвичайно важливою для забезпечення сталого розвитку міст та інших населених пунктів. В ході дослідження було встановлено, що теоретико-методологічні підходи до регулювання використання земель населених пунктів базуються на принципах раціонального використання земель, забезпечення балансу між інтересами суспільства та власників землі, а також на необхідності врахування екологічних, соціальних та економічних факторів.

Сучасний стан управління земельними ресурсами в населених пунктах України, зокрема в умовах децентралізації, виявив низку як позитивних, так і негативних аспектів. Проблеми, пов'язані з недостатньою інфраструктурою для управління земельними ресурсами, відсутністю чіткої стратегії розвитку земельних відносин на місцевому рівні, а також складністю у врегулюванні конфліктних ситуацій, є одними з основних викликів для органів місцевого самоврядування. У результаті децентралізації місцеві органи влади отримали більшу автономію в регулюванні земельних відносин, однак це також поклало на них додаткові обов'язки щодо ефективного використання земельних ресурсів та розвитку інфраструктури.

Аналіз сучасного стану та практичного досвіду управління земельними ресурсами в населених пунктах України, зокрема в умовах децентралізації, виявив низку проблем та викликів. Серед них можна виділити:

- недосконалість законодавства у сфері регулювання земельних відносин;
- недостатнє фінансове забезпечення органів місцевого самоврядування для здійснення ефективного управління земельними ресурсами;
- низький рівень партіципації громадськості у прийнятті рішень щодо використання земель;
- корупційні зловживання у сфері земельних відносин.

Для вирішення цих проблем та вдосконалення регулювання використання земель населених пунктів необхідно вжити низку заходів, зокрема:

- удосконалити законодавство у сфері земельних відносин, зокрема шляхом прийняття нових законів та внесення змін до існуючих;
- забезпечити належне фінансове забезпечення органів місцевого самоврядування для здійснення ефективного управління земельними ресурсами;
- підвищити рівень партисіпаціон громадськості у прийнятті рішень щодо використання земель;
- посилити контроль за дотриманням земельного законодавства та боротьбу з корупцією у сфері земельних відносин.

Важливою складовою ефективного регулювання є розвиток системи інформування населення, залучення громадськості до процесів прийняття рішень та забезпечення відкритості інформації про земельні ресурси. Це дозволяє знижувати соціальну напругу, підвищувати рівень довіри до органів влади та стимулювати більш відповідальне ставлення до використання земельних ресурсів.

Таким чином, для вдосконалення регулювання використання земель населених пунктів необхідно розробити та реалізувати комплекс заходів, зокрема: удосконалення нормативно-правової бази, підвищення кваліфікації органів місцевого самоврядування, розвиток стратегічного планування використання земель, а також інтеграція досвіду європейських країн у сфері земельного управління. Це дозволить створити умови для раціонального та ефективного використання земель, що є основою для сталого розвитку міст і сіл України.

Список використаних джерел

1. Бамбіндра Д. І. Слінчук В. Земельне законодавство потребує вдосконалення.
2. Землеустрій і кадастр. 2005. № 4. С. 3–5.
3. Білошкурська З.П. Правове забезпечення розвитку земельних відносин в Україні: монографія. Умань. 2016. 287 с.
4. Бруханський Р. Ф., Бінчаровська Т. А. Науково-практичні проблеми відображення земельних ресурсів у системі бухгалтерського обліку. Вісник Житомирського державного технологічного університету. Серія: економіка, управління та адміністрування. 2019. № 1(87). С. 64-71.
5. Бруханський Р. Ф., Бінчаровська Т. А. Теоретичні та прикладні аспекти бухгалтерського обліку в сфері землекористування. Економічний аналіз, 2018. Том 28. № 4. С. 305-312.
6. Галушко В.П., Білик Ю.Д., Даниленко А.С. та ін. Формування ринку землі в Україні. – 2-ге видання, переробл. та доповн. ; за ред. А.С. Даниленка, Ю.Д. Білика. Київ: Урожай, 2006. 280 с.
7. Гончарук Н.Т. Артеменко Н.Ф. Мотивація персоналу у сфері державної служби України: проблеми та перспективи. Аспекти публічного управління. 2013. 2. С. 48-54.
8. Довідник з агрохімічного та агроекологічного стану ґрунтів України ; за ред. Б.С. Носка, Б.С. Прістера, М.В. Лободи. К.: Урожай, 1994. 336 с.’
9. Довідник із землеустрою / за ред. Л. Я. Новаковського. – 4-те вид., перероб. і доповн. К. : Аграр. наука, 2015. 492 с.
10. Економічна енциклопедія : у 3 т. ; за ред. С.В. Мочерного. К. : Академія, 2002. 952 с.
11. Енциклопедичний словник з державного управління / уклад.: Ю.П. Сурмін, В.Д. Бакуменко, А.М. Михненко та ін. ; за ред. Ю.В. Ковбасюка, В.П. Трощинського, Ю.П. Сурміна. – К.: НАДУ, 2010. – 820 с.

12. Енциклопедія державного управління: Т.3: Історія державного управління ;66 наук.-ред. Колегія: А.М. Михненко (співголова), М.М. Білинська (співголова) та ін. 2011. 788 с.
13. Єрмоленко В.М., Курило В.І. Кичилюк Т.С. Правове забезпечення охорони
14. та раціонального використання земельних ресурсів. К. : Магістр-XXI ст., 2007. 233 с.
15. Жук О.П., Шевченко О.В. Теоретичні основи формування ринку земельних ділянок та його інфраструктури. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2013. №1-3. С. 61-67.
16. ЗАКОН УКРАЇНИ Про землеустрій № 402-IX від 19.12.2019
17. Земельне право України. Підручник./ М.В. Шульга (кер. авт. кол.), Г.В. Анісімова, Н.О. Багай, А.П. Гетьман та ін.; За ред. М.В. Шульги. - К.: Юрінком Інтер, 2004. - 368 с.
18. Конституція України, прийнята 28 червня 1996 року // Відомості Верховної Ради України. - 1996. - №30. - Ст. 141.
19. Закон України Про землеустрій [Електронний ресурс] // Редакція від 05.04.2015 – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/858-15/page2>
20. Закон України Про регулювання містобудівної діяльності [Електронний ресурс] // Редакція від 16.05.2015 – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>
21. Земельне право України. Підручник. / за ред. Погрібного О.О., Каракаша І.І. - К.: Істина, 2003, - 448 с.
22. Закон України Про Державний земельний кадастр [Електронний ресурс] // Редакція від 06.06.2015 – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>
23. Закон України «Про землеустрій» // Відомості Верховної Ради України. - 2003. - №36. - Ст. 282.

24. Земельний кодекс України [Електронний ресурс] // Редакція від 20.06.2007 – Режим доступу до ресурсу: http://www.zemelnyy.org.ua/rozdil_3/g14/.
25. Корнєєв Ю. В. Земельне право [Електронний ресурс] / Ю. В. Корнєєв – Режим доступу до ресурсу: http://pidruchniki.com/15941024/pravo/formi_vlasnosti_zemlyu_ukrayini.
26. Цивільне право України Загальна частина [Електронний ресурс] // Підручник – Режим доступу до ресурсу: http://pidruchniki.com/1564050947098/pravo/pravo_privatnoyi_vlasnosti_zemlyu.
27. Постанова Кабінету Міністрів №2292 Про затвердження Порядку встановлення охоронних зон навколо об'єктів, призначених для гідрометеорологічних спостережень інших видів гідрометеорологічної діяльності, та режиму їх використання від 11.12.1999 [Електронний ресурс] // Редакція від 19.06.2015 – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2262-99-%D0%BF>.
28. Постанова Кабінету Міністрів № 135 Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку від 29.01.1996 [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/135-96-%D0%BF>
29. Закон України Про державну експертизу землевпорядної документації [Електронний ресурс] // Редакція від 05.04.2015 – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1808-15>
30. Боклаг В. А. Оптимізація структури земельного фонду в системі державного управління земельними ресурсами України / В. А. Боклаг, Н. Б. Александрова // Держава та регіони. Сер. : Державне управління, 2013. – № 2 (42). – С. 43–47.
31. Юридична енциклопедія : В 6 т. / редкол.: Ю. С. Шемшученко та ін. – К.: Укр. енцикл., 1998. – 744 с.
32. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – Додаток до № 3–4. – Ст. 2. • Регіональна економіка. Словник-довідник. / О. Д. Богорад, О. М. Невелєв, В. М.

Падалка, М. В. Підмогильний / за ред. М. В. Підмогильного. – К. : Видавничо-поліграфічний центр «Тираж», 2004. – 346 с.

33. Про охорону земель : Закону України від 19 червня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – Додаток до № 39. – Ст. 349.

34. Носік В. В. Право власності на землю українського народу : монографія / В. В. Носік. – Київ : Юрінком Інтер, 2006. – 543 с.

35. Титова Н. І. До концепції нового земельного закону / Н. І. Титова // Право України. – 2000. – №4. – С. 68–73.

36. Бондар О. Г. Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право» / О. Г. Бондар. – К., 2005. – 19 с.

37. Природно-ресурсове право України : [навч. посіб. для студ. вищ. навч. закл.] / Е. А. Бавбекова, Л. О. Бондар, Н. С. Гавриш, О. В. Глотова, В. К. Гуревський; ред.: І. І. Каракаш. – К. : Істина, 2005. – 376 с.

38. Семчик В. І. Земельне право України: [підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл.] / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. – К. : Вид. Дім «Ін Юре», 2008. – 600 с.

39. Кишко-Єрлі О. Б. Землі, що потребують відновлення, як нова категорія земель України / О. Б. Кишко-Єрлі // Часопис Київського університету права. – 2011. – № 4. – С. 297–301.

40. Ковалів О.І. Обґрунтування змін до Конституції України щодо землі та її природних ресурсів / О. І. Ковалів • // Землеустрій і кадастр. – 2014. – № 2. – С. 22

41. Ступень М.Г., Гулько Р.Й., Микула О.Я., Шпик Н.Р. Кадастр населених пунктів: Підручник. - 2-ге вид., стереот. - Львів: «Новий Світ - 2000», 2007. - 392 с.

42. Новітнє земельне законодавство України. Збірник нових нормативно-правових актів. Під заг. ред. Л.Я. Новаковського. - Київ, 2006. - 448 с.

43. Про благоустрій населених пунктів : Закон України від 6 вересня 2005 р. // Відомості Верхов.Ради України. – 2005. – № 49. – Ст. 517.
44. Про планування і забудову територій : Закон України від 20 квітня 2000 р. // Відомості Верхов.Ради України. – 2000. – № 31. – Ст. 250.
45. Земельне право України : підручник / за ред. М.В. Шульги. – К. : Юрінком Інтер, 2004.– 368 с.
46. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. // Відомості Верхов. Ради України. – 2002.– № 3-4. – Ст. 27.
47. Земельний кодекс України : наук.-практ. коментар / за ред. В.І. Семчика. – Вид. 3-є, перероб. і доп. – К.: Видав. Дім “Ін Юре”, 2007. – 896 с.
48. Андрейцев В.І. Земельне право і законодавство суверенної України : Актуальні пробл. практ. та теорії. – Вид. 2-е , випр. і доп – К. : Знання, 2007. – 445 с.
49. Іванова Є.О. Правові засади планування використання земель житлової та громадської забудови у містах // Актуальні проблеми держави і права : Зб. наук. праць. Вип. 30. – Одеса, 2007. – С. 171-175.
50. Мірошніченко А.М. Земельне право України : навч. посіб. / А.М. Мірошніченко. – К. : Ін-т законодавства Верхов. Ради України, 2007. – 432 с.б.
51. Дорош О.С. Принципи управління земельними ресурсами // Землевпорядкування. – 2002. – № 4. – С. 58 – 62.
52. Венедиктов В.С.: Трудове право України: Підручники, навчальні посібники. - К.: Істина, 2008 рік. - 384 с.
53. Кузьмич В.С. Основні аспекти локального нормативно-правового регулювання охорони праці / В.С. Кузьмич // «Молодий вчений». - № 5.1 (45.1). - травень, 2017 р. – С. 66-68
54. Кулинич П.Ф. Земельне право України на початку ХХІ ст.: предмет, виклики, перспективи. *Правова держава*. 2014. Вип. 25. С. 145-166.
55. Литвин В.М. Земля в історичній долі України. К.: Ніка-Центр, 2009. 192 с.

56. Мамчур В.А. Інституції та «суспільний розмір» аграрного ринку. *Економіка АПК*. 2011. № 10. С. 161 – 166.
57. Мартин А. Запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення: проблемні питання та шляхи їх вирішення. *Інформаційний бюлетень «Земельна реформа в Україні»*. № 5. 2008. С. 14-19.
58. Черевко Г.В. Земля і ринок. Управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки. Львів: НВФ "Українські технології", 2004. С.28-35.
59. Brukhanskyi R., Yazlyuk B., Bincharovska T. Effective land management in Ukraine using accounting and analytical support. *Problems and Perspectives in Management*, 16 (2), 2018. P. 241-251.
60. Bird R. Slack E. Land and property taxation in 25 countries: a comparative review. *CESifo DICE Report*. 2005. №3. 42
61. Land in Europe: prices, taxes and use patterns. EEA Technical report. 2010. № 4, 29 p.