

**Галицький фаховий коледж імені В'ячеслава Чорновола**

**Відділення сфери послуг**

Циклова комісія геодезії, фінансів та  
загальноєкономічних дисциплін

## **ДИПЛОМНИЙ ПРОЄКТ**

на тему: «Землеустрій як складова системи планування та ефективного  
використання територій»

«Land management as a component of the planning system and effective use of  
territories»

**Виконав:**

студент IV курсу групи ГЗ-41  
спеціальності 193 «Геодезія та  
землеустрій»

*Духняк Василь Ярославович*

**Науковий керівник:**

*Боднарчук В.В.*

**Дипломний проєкт**

**допущений до захисту:**

«\_\_\_»\_\_\_2025р.

Захист відбувся:

«\_\_\_»\_\_\_2025р.

Оцінка \_\_\_\_\_

**Тернопіль, 2025**

## ЗМІСТ

Вступ.....	3
Розділ 1. Теоретичні підходи дослідження землеустрою як ключової складової системи планування та ефективного використання територій.....	6
1.1 Загальна характеристика землеустрою як основи екологічнобезпечного використання земельних ресурсів.....	6
1.2 Дослідження основних різновидів та форм землеустрою.....	11
1.3 Характерні риси та різновиди документації пов'язаної із землеустроєм.....	18
Висновки до розділу 1.....	24
Розділ 2. Практичні аспекти дослідження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку.....	26
2.1 Аналіз основних характеристик земельної ділянки, яка підлягає відведенню.....	26
2.2 Етапність розробки проекту відведення ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку.....	31
2.3 Процедура погодження та затвердження проекту відведення ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку..	39
Висновки до розділу 2.....	42
Розділ 3. Основні проблеми і можливості їх вирішення пов'язані із землеустроєм та землекористуванням в Україні.....	44
3.1 Механізми планування та прогнозування раціонального використання і охорони земельних ресурсів країни.....	44
3.2 Розв'язання проблем, пов'язаних із управлінням земельними та іншими природними ресурсами і плануванням розвитку системи землекористувань у територіальних громадах.....	51
3.3 Ландшафтно-кластерний підхід до територіального планування розвитку землекористування.....	56
Висновки до розділу 3.....	66
Висновки.....	68
Список використаних джерел.....	73
Додатки.....	77

## ВСТУП

**Актуальність теми** даного дипломного проєкту обумовлено тим, що землеустрій виступає однією з ключових складових системи просторового планування, спрямованої на організацію раціонального використання земельних ресурсів відповідно до суспільних, економічних та екологічних потреб. У сучасних умовах значення землеустрою зростає через необхідність забезпечення збалансованого розвитку територій, збереження природних ландшафтів і підвищення ефективності землекористування.

Землеустрій охоплює комплекс заходів, пов'язаних із плануванням, розподілом, упорядкуванням та регулюванням використання земель відповідно до визначених цілей, при цьому специфіка землеустрою полягає в інтеграції правових, технічних, економічних та екологічних аспектів управління територіями.

Важливим елементом є також створення передумов для сталого розвитку сільських і міських територій, адаптація до кліматичних змін і підтримка біорізноманіття. Система землеустрою враховує як державні, так і приватні інтереси, що потребує розробки збалансованих рішень у сфері землекористування.

В умовах глобалізації, урбанізації та інтенсифікації землекористування зростає потреба в оновленні підходів до землеустрою на основі інноваційних технологій та геоінформаційних систем, а окрему увагу сьогодні приділяють питанням відновлення деградованих земель і підвищення їхньої продуктивності.

Землеустрій також сприяє правовій впорядкованості земельних відносин, забезпечуючи правову визначеність землекористувачів та власників земель. Ефективна реалізація заходів землеустрою дозволяє гармонізувати інтереси різних учасників земельних відносин, що є запорукою соціально-економічної стабільності територій, водночас виклики сучасності, такі як зміни клімату, урбанізаційний тиск і зростання конкуренції за земельні ресурси, вимагають удосконалення нормативно-правового регулювання землеустрою. Сучасний підхід до землеустрою

передбачає інтеграцію стратегічного планування, моніторингу та оцінки ефективності використання територій.

Таким чином, вивчення землеустрою як складової системи планування є надзвичайно актуальним і перспективним завданням, що відповідає сучасним потребам сталого розвитку суспільства.

**Метою даного дослідження** є обґрунтування ролі та значення землеустрою в системі планування територій та розроблення пропозицій щодо підвищення ефективності використання земельних ресурсів у сучасних умовах.

Основними завданнями даного дипломного проєкту є вивчення наступних проблемних питань, зокрема:

- загальна характеристика землеустрою як основи екологічнобезпечного використання земельних ресурсів;
- дослідження основних різновидів та форм землеустрою;
- визначення характерних рис та різновидів документації пов'язаної із землеустроєм;
- аналіз основних характеристик земельної ділянки, яка підлягає відведенню;
- визначення етапності розробки проєкту відведення ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку;
- узагальнення процедури погодження та затвердження проєкту відведення ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку;
- розгляд механізмів планування та прогнозування раціонального використання і охорони земельних ресурсів країни;
- визначення напрямів розв'язання проблем, пов'язаних із управлінням земельними та іншими природними ресурсами і плануванням розвитку системи землекористувань у територіальних громадах;
- пропонування ландшафтно-кластерного підходу до територіального планування розвитку землекористування.

**Об'єктом даного дослідження** є процеси планування, організації та використання територій у межах системи землеустрою.

**Предметом дослідження виступає** сукупність теоретичних, правових і практичних аспектів здійснення землеустрою як механізму ефективного управління земельними ресурсами.

**Методи дослідження:** у процесі дослідження застосовано методи аналізу та синтезу, узагальнення, порівняльного аналізу, системного підходу, картографічного моделювання, а також методи статистичного аналізу, планування та прогнозування.

**Інформаційна база дослідження** включає нормативно-правові акти України з питань землеустрою та планування територій, наукові публікації вітчизняних і зарубіжних авторів, статистичні дані Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, а також результати власних аналітичних спостережень.

**Практичне значення основних результатів дослідження** полягає у можливості використання сформульованих висновків і рекомендацій для удосконалення землеустрою, підвищення ефективності планування територій та розроблення відповідних стратегічних документів на регіональному та місцевому рівнях.

**Структура дипломного проєкту.** Даний дипломний проєкт розміщений на 74 друкованого тексту і складається із вступу, трьох розділів основної частини, висновків до розділів, загальних висновків, списку використаних джерел літератури (38 позицій) та додатків (1 додаток). Для якісного відображення усіх аспектів проведеного дослідження в кваліфікаційній роботі використано 13 рисунків та діаграм, 5 таблиць.

## РОЗДІЛ 1

# ТЕОРЕТИЧНІ ПІДХОДИ ДОСЛІДЖЕННЯ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЯК КЛЮЧОВОЇ СКЛАДОВОЇ СИСТЕМИ ПЛАНУВАННЯ ТА ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ

## 1.1 Загальна характеристика землеустрою як основи екологобезпечного використання земельних ресурсів

У системі управління земельними ресурсами будь-якої держави ключову роль відіграє землеустрій, який охоплює комплекс функцій, завдань, інституцій та видів спеціалізованої документації. Саме через механізми землеустрою реалізуються основні напрями управління земельним фондом, зокрема ведення обліку та здійснення оцінки земель, планування, організація раціонального землекористування, а також заходи щодо охорони земельних ресурсів. Землеустрій виступає основою для формування ефективної земельної політики, забезпечення збалансованого використання територій та дотримання екологічних норм [38].

Історичні аспекти становлення та розвитку землеустрою відображено в численних наукових джерелах, серед яких варто виокремити підручники, монографії, дисертаційні дослідження, фахові публікації у наукових журналах, а також електронні ресурси, які дають змогу отримати доступ до широкого спектру інформації з цієї тематики.

Аналіз еволюції землеустрою дає змогу глибше усвідомити його значення у процесах просторового планування, земельного реформування та забезпечення сталого розвитку. Правову основу землеустрою становлять Конституція України, Земельний кодекс України, закони України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», «Про планування і забудову територій», «Про землеустрій», інші закони України та нормативно-правові акти.

У відповідності до статті 1 Закону України «Про землеустрій» [25] землеустрій визначається, як сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних одиниць, суб'єктів господарювання, який здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил. У вузькому розумінні землеустрій можна розглядати як сукупність правових, технічних, економічних та організаційних заходів, спрямованих на впорядкування використання і охорони земельних ресурсів, а також встановлення прав на землю та їх реалізацію. Такий підхід передбачає проведення конкретних робіт, зокрема формування і впорядкування земельних ділянок, розробку проєктів землеустрою, встановлення меж земельних угідь, здійснення кадастрових зйомок, а також підготовку відповідної документації, що виступає підставою для державної реєстрації земельних прав і забезпечення ефективного землекористування [22, с.107].

Чинне законодавство (стаття 2 Закону України «Про землеустрій») [25] визначає основні напрями призначення землеустрою, що відображено на рисунку 1.1. В цілому, слід констатувати те, що землеустрій відіграє ключову роль у реалізації державної політики у сфері використання та охорони земель, забезпечуючи науково обґрунтоване планування і впорядкування землеволодіння та землекористування, при цьому він сприяє формуванню екологічно сталих ландшафтів, підвищенню ефективності землекористування, збереженню та відновленню родючості ґрунтів. Також землеустрій забезпечує отримання достовірної інформації для ведення земельного кадастру, моніторингу земель і контролю за їх використанням.

Стаття 182 Земельного кодексу України [11] визначає мету землеустрою – забезпечення раціонального використання та охорони земель, створення сприятливого екологічного середовища та поліпшення природних ландшафтів. Поряд із цим, основні завдання землеустрою охоплюють реалізацію державної політики щодо науково обґрунтованого перерозподілу земель, формування раціональної системи землеволодіння та

землекористування, інформаційне забезпечення регулювання земельних відносин, встановлення меж адміністративно-територіальних одиниць і земельних ділянок, планування та організацію ефективного використання і охорони земель.



Рисунок 1.1 – Основне призначення землеустрою в Україні

Джерело: складено автором на основі [11]

Також землеустрій включає розробку заходів із збереження родючості ґрунтів, рекультивації порушених земель, консервації деградованих територій та організацію землекористування несільськогосподарських об'єктів.

Аналізуючи особливості побудови землеустрою в Україні необхідно відзначити наявні його систему, суб'єкти та об'єкти (рисунок 1.2).

На сучасному етапі система землеустрою в нашій країні охоплює низку взаємопов'язаних складових, зокрема необхідно виділити та відзначити: нормативно-правове регулювання діяльності у сфері землеустрою; функціонування державних органів, відповідальних за регулювання земельних відносин; організаційно-управлінські механізми реалізації

землеустрою; практичне здійснення землеустрою на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях; державний та самоврядний контроль за дотриманням вимог землеустрою; наукове, кадрове й фінансове забезпечення процесів землеустрою; визначення відповідних суб'єктів і об'єктів землеустрою (у відповідності до статті 3 Закону України «Про землеустрій»).



Рисунок 1.2 – Особливості побудови системи землеустрою в Україні

Джерело: складено автором на основі [11]

Об'єктами землеустрою виступають усі територіальні одиниці, починаючи від окремих земельних ділянок землевласників і землекористувачів та закінчуючи територіями громад, районів, областей і всієї держави (у відповідності до статті 4 Закону України «Про землеустрій»).

Суб'єктами землеустрою є органи державної влади й місцевого самоврядування, юридичні та фізичні особи, а також власники та користувачі

земельних ресурсів, які беруть участь у плануванні, впорядкуванні й раціональному використанні земель (у відповідності до статті 5 Закону України «Про землеустрій») [25]. Важливою складовою системи землеустрою є Державний фонд документації із землеустрою та оцінки земель (стаття 32 Закону України «Про землеустрій»), який комплексно формується шляхом збору, обробки та обліку матеріалів, отриманих у результаті землеустрою, при цьому вся документація, котра входить до цього фонду, є державною власністю і не підлягає передачі у приватну. Слід відзначити, електронну форму ведення документації даного структурного державного органу.

Основні різновиди документації із землеустрою включають: загальнодержавні та регіональні програми використання й охорони земель; схеми землеустрою та техніко-економічні обґрунтування використання територій; проекти встановлення або зміни меж адміністративно-територіальних одиниць; проекти організації територій природоохоронного, рекреаційного та культурного призначення; проекти формування земель комунальної власності та розмежування земель державної й комунальної власності; проекти відведення земельних ділянок, створення нових і впорядкування наявних землеволодінь; проекти еколого-економічного обґрунтування сівозмін і впорядкування угідь; проекти впорядкування територій населених пунктів; –робочі проекти з рекультивації, землеустрою малопродуктивних угідь та охорони земель від деградації; технічна документація щодо встановлення меж земельних ділянок та оформлення правовстановлюючих документів; тематичні карти й атласи стану земель та їх використання [29].

Узагальнюючи викладене, слід зазначити, що землеустрій відіграє ключову роль у забезпеченні реалізації державної політики у сфері раціонального використання та охорони земель, здійсненні земельної реформи, удосконаленні земельних відносин і формуванні ефективної системи землеволодіння та землекористування. Його функціональне значення полягає у науковому обґрунтуванні просторового розподілу земель

відповідно до їх цільового призначення з урахуванням пріоритетів державних, громадських і приватних інтересів, а також у створенні екологічно збалансованих агроландшафтів. Також землеустрій виступає важливим інформаційним ресурсом, що забезпечує функціонування правових, економічних, екологічних і містобудівних механізмів управління земельними ресурсами на загальнодержавному, регіональному, місцевому та господарському рівнях. Через встановлення особливих режимів і умов використання земель він сприяє інтегрованому підходу до планування територій, підвищенню ефективності землекористування та забезпеченню сталого розвитку.

## **1.2 Дослідження основних різновидів та форм землеустрою**

У сучасних умовах соціально-економічного розвитку особливої актуальності набуває дослідження різновидів та форм землеустрою як ключового інструмента регулювання земельних відносин. Землеустрій виступає фундаментальним елементом державної земельної політики, забезпечуючи раціональне використання, охорону земельних ресурсів, просторову організацію територій і підтримання екологічної рівноваги. Різновиди та форми землеустрою охоплюють комплекс заходів, спрямованих на планування, організацію, упорядкування і моніторинг використання земель відповідно до законодавчих вимог і соціально-економічних потреб суспільства. Актуальність вивчення полягає у необхідності систематизації наявних форм землеустрою, визначення їх функціонального призначення, нормативно-правового забезпечення та особливостей реалізації на різних рівнях управління. Комплексний аналіз дозволяє розкрити потенціал землеустрою як інструмента сталого розвитку, сприяти підвищенню ефективності землекористування, запобігати деградації земель та формувати оптимальну територіальну структуру господарських систем.

У процесі землеустрою можуть здійснюватися заходи, спрямовані як на організацію землеволодіння чи землекористування сукупності підприємств або їх взаємопов'язаних груп, які формують певну функціональну систему, так і на впорядкування території в межах окремого землеволодіння чи землекористування. У другому випадку визначається функціональне призначення та особливості використання кожної окремої земельної ділянки, що входить до складу цього землеволодіння [33, с.22].

З огляду на суттєві відмінності за змістом і масштабами між цими групами заходів, у сучасній практиці землеустрій класифікується на три основні види, які представлені на рисунку 1.3.



Рисунок 1.3 – Характеристика класифікації різновидів землеустрою

Джерело: складено автором на основі [4, с.115]

Територіальний землеустрій є комплексною системою організаційно-правових, технічних і економічних заходів, що здійснюються на певній території з метою раціонального використання, охорони земельних ресурсів та формування просторової організації земель. Характерною ознакою територіального землеустрою є його масштабність і охоплення не лише

окремих землеволодінь і землекористувань, а й територій сільських, селищних, міських рад, груп адміністративно-територіальних одиниць, а в окремих випадках – територій цілих адміністративних районів чи регіонів.

У рамках територіального землеустрою реалізується широкий спектр робіт, що спрямовані на забезпечення сталого землекористування та ефективного просторового планування. Зокрема, до таких робіт належать [9, с.26]:

- розроблення схем землеустрою як інструменту наукового обґрунтування використання і охорони земель на рівні адміністративно-територіальних одиниць;

- проектування встановлення або зміни меж адміністративно-територіальних утворень і передбачає правове закріплення просторових меж управлінських одиниць;

- створення проектів землеустрою щодо формування та регламентації меж територій природно-заповідного фонду, а також інших земель оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного та природоохоронного призначення;

- розробка проектів щодо формування нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань з метою забезпечення оптимального землекористування;

- упорядкування територій населених пунктів, що включає організацію функціонального зонування, просторового розвитку та інфраструктурного облаштування;

- зонування земель відповідно до їх цільового призначення та типів землекористування, сприяючи регулюванню правового режиму використання земельних ділянок;

- планування територіальних обмежень у користуванні земельними ресурсами, при цьому враховує природоохоронні, санітарні, містобудівні та інші нормативні вимоги;

- розроблення планів земельно-господарського устрою територій населених пунктів, що дозволяє інтегрувати аграрні, екологічні та соціальні аспекти в управління земельними ресурсами;

- створення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та зміни їх цільового призначення, забезпечуючи правову легітимацію землекористування;

- формування об'єктів землеустрою, включаючи їх класифікацію, кадастрову ідентифікацію та реєстрацію.

Таким чином, територіальний землеустрій виступає стратегічним інструментом державної земельної політики, при цьому забезпечує просторову упорядкованість територій, раціональне використання земельного потенціалу та збереження навколишнього природного середовища в контексті соціально-економічного розвитку країни.

Внутрішньогосподарський землеустрій є важливим етапом у системі землеустрою, що логічно продовжує заходи територіального землеустрою та реалізується виключно після вирішення всіх питань, пов'язаних із останнім. Його основною метою є організація раціонального використання земельних ресурсів, їх охорона та поліпшення якісного стану угідь з урахуванням економічних інтересів землевласників і землекористувачів, а також забезпечення умов відтворення родючості ґрунтів та збереження природних ландшафтів.

Даний різновид землеустрою застосовується переважно для сільськогосподарських підприємств, фермерських та селянських господарств, садівницьких товариств. Він здійснюється у межах землекористувань конкретних суб'єктів господарювання і має прикладне значення для організації виробничої діяльності, просторового розміщення виробничих підрозділів, формування польових сівозмін, облаштування господарських центрів, доріг, межування угідь тощо [15, с.109].

На відміну від територіального землеустрою, який має ширший масштаб охоплення (адміністративно-територіальні одиниці), внутрішньогосподарський зосереджений на оптимізації землекористування в межах окремого господарського суб'єкта. Це обумовлено специфікою функціонального значення земель у різних секторах економіки. Зокрема, у сільському господарстві земля виконує не лише роль просторового базису, як

у промисловості чи транспорті, а є основним засобом виробництва, безпосередньо залученим до виробничого процесу.

Через це значення внутрішньогосподарського землеустрою у сільському господарстві не може бути зведено лише до формування землеволодінь – він охоплює комплексну організацію території підприємства з урахуванням природних, економічних, екологічних та соціальних чинників.

До основних видів робіт, які реалізуються у межах внутрішньогосподарського землеустрою, належать [21, с.91-92]:

- проекти землеустрою, спрямовані на еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь, що забезпечують сталість і ефективність землеробства;

- проекти організації території підприємств, установ і організацій, у тому числі несільськогосподарського призначення, з метою забезпечення сталого землекористування та встановлення земельних сервітутів, обмежень і обтяжень;

- проекти землеустрою щодо організації територій садівницьких товариств, які спрямовані на оптимальне планування та використання земельних ділянок членами таких об'єднань;

- плани встановлення обмежень у використанні земель та земельних сервітутів у межах конкретних ділянок, які враховують особливості правового режиму земельного користування.

Варто наголосити, що територіальний та внутрішньогосподарський землеустрій не є самостійними або незалежними системами – вони функціонують у тісному взаємозв'язку як послідовні елементи єдиної системи раціональної організації землекористування. У ряді випадків обидва види землеустрою можуть проводитися паралельно, однак лише за умови попереднього вирішення ключових питань територіального рівня.

Таким чином, внутрішньогосподарський землеустрій виконує важливу функцію в управлінні земельними ресурсами, сприяє підвищенню ефективності сільськогосподарського виробництва, покращенню екологічного стану територій та формуванню сталих систем

землекористування.

У кінці 1980-х років у докторській дисертації Л. І. Подольським було науково обґрунтовано доцільність виділення окремого виду землеустрою – зокремленого землеустрою, або, точніше, зокремленого землевпорядкування. Його особливістю є реалізація через робочі проекти землевпорядних заходів, які безпосередньо стосуються конкретних земельних ділянок. Цей підхід відрізняється прикладною спрямованістю та орієнтований на вирішення конкретних практичних завдань з охорони, відновлення та поліпшення земельних ресурсів [28, с.109].

У подальшому практика підтвердила наукову обґрунтованість і доцільність застосування зокремленого землевпорядкування, що дало підстави визнати його як повноцінний напрям землеустрою, який має право на існування поряд з іншими його видами.

До зокремленого землеустрою (землевпорядкування) належать такі види робіт:

– розробка робочих проектів рекультивації порушених земель, які зазнали деградації внаслідок промислової, гірничодобувної чи іншої діяльності;

– землювання малопродуктивних угідь з метою залучення їх до ефективного сільськогосподарського обробітку;

– розробка заходів щодо захисту земель від небажаних природних і антропогенних процесів, зокрема: водної та вітрової ерозії; підтоплення і заболочення; вторинного засолення та висушення; зсувів ґрунтів; ущільнення, закислення ґрунтового профілю; забруднення токсичними відходами, у тому числі промисловими, радіоактивними та хімічними речовинами;

– проекти покращення сільськогосподарських угідь та підвищення родючості ґрунтів на окремих земельних ділянках.

Зокремлений землеустрій виконує важливу функцію еколого-ландшафтного управління, спрямовану на відновлення продуктивного потенціалу земель, зниження рівня деградаційних процесів, а також

оптимізацію умов для сталого сільськогосподарського виробництва.

Таким чином, зокремлене землевпорядкування виступає дієвим інструментом локального екологічного менеджменту, що поєднує у собі як науково-методичні, так і інженерно-практичні підходи до управління земельними ресурсами в межах окремих територіальних одиниць.

Поряд із різновидами землеустрою, необхідно відзначити і форми його реалізації, які становлять організаційно-правові способи здійснення землевпорядних заходів відповідно до цілей і завдань землеустрою.

Форма землеустрою – це спосіб організації та проведення землевпорядних робіт, який відображає структуру, порядок і масштабність втручання в процес раціонального використання та охорони земель, а також вона визначається характером землевпорядної документації, рівнем деталізації рішень, типом об'єкта землеустрою, а також правовим статусом суб'єкта, щодо якого проводиться землеустрій [16, с.193].

До основних форм землеустрою належать:

- генеральні плани землекористування – комплексні документи, при цьому визначають довгострокову стратегію використання і охорони земель на рівні адміністративно-територіальних одиниць;

- схеми землеустрою – просторові моделі функціонального зонування земель, які обґрунтовують напрями організації територій та розміщення виробничої інфраструктури;

- проекти землеустрою – нормативно-технічна документація, яка передбачає конкретні заходи в аспекті формування або впорядкування землеволодінь і землекористувань, встановлення меж, зонування, відведення, рекультивациі тощо;

- робочі проекти – найдеталізованіша форма землевпорядної документації, яка розробляється безпосередньо для реалізації практичних заходів на конкретних земельних ділянках (наприклад, меліорація, рекультивациа, впорядкування угідь тощо);

- проекти організації території агропідприємств – документи, деталізуючи при цьому планування використання угідь, розміщення

виробничих підрозділів, сівозмін, інженерної інфраструктури;

- плани формування територіальних обмежень у використанні земель
- формалізоване встановлення зон охорони, санітарних, водоохоронних, природоохоронних та інших обмежень у користуванні землею.

Таким чином, форми землеустрою виступають важливим компонентом землевпорядного процесу, оскільки вони забезпечують системність, регламентованість і правову визначеність дій, спрямованих на ефективне управління земельними ресурсами відповідно до принципів сталого розвитку.

### **1.3 Характерні риси та різновиди документації пов'язаної із землеустроєм**

Землевпорядна документація являє собою сукупність затверджених у встановленому порядку текстових і графічних матеріалів, що забезпечують нормативно-правове регулювання процесів використання та охорони земель, незалежно від форми їх власності – державної, комунальної чи приватної. До складу такої документації також включаються матеріали обстеження і розвідування земельних ресурсів, а також матеріали авторського нагляду за реалізацією відповідних землевпорядних проєктів. Основною функцією документації із землеустрою є формалізація проєктних рішень, що розробляються висококваліфікованими фахівцями–інженерами-землевпорядниками [14].

Зміст таких рішень відображає авторське бачення організації об'єкта землеустрою (зокрема, окремої земельної ділянки, землекористування, територіальної зони або адміністративно-територіального утворення) з урахуванням його просторових параметрів, правового статусу та комплексу соціально-економічних, екологічних, санітарно-гігієнічних і інженерно-технічних характеристик. Дане рішення знаходять своє вираження у

структурованих текстових описах і графічних матеріалах, що є невід'ємними складовими землевпорядної документації, яка слугує основою для правового, економічного та екологічно обґрунтованого управління земельними ресурсами. По кожному об'єкті землеустрою розробляють (формують) документацію із землеустрою у вигляді програм, схем, проектів, тематичних карт (атласів), матеріалів (технічних звітів) обстежень і вишукувань. До документації із землеустрою належать [38]: загальнодержавні та регіональні програми використання і охорони земель; схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання і охорони земель адміністративно-територіальних утворень; проекти встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних утворень, міст та інших поселень; проекти організації та встановлення меж територій з особливими природоохоронними, рекреаційними і заповідними режимами; проекти формування земель комунальної власності територіальних громад у населених пунктах та розмежування земель державної і комунальної власності; проекти відведення земельних ділянок; проекти створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань; проекти землеустрою, які забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та упорядкування угідь; проекти впорядкування територій у межах міст та інших поселень; робочі проекти з рекультивації порушених земель, захисту ґрунтів від ерозії та інших негативних процесів, поліпшення сільськогосподарських земель, підвищення родючості земель, встановлення та закріплення меж земельних ділянок; документи, які посвідчують право власності або користування землею; матеріали з виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель; спеціальні тематичні карти, атласи стану і використання земельних ресурсів.

Склад, зміст і правила оформлення кожного виду документації із землеустрою регламентуються відповідними нормативно-технічними документами щодо проведення землеустрою. Землевпорядну документацію можна поділити на такі основні види, які представлено на рисунку 1.4.

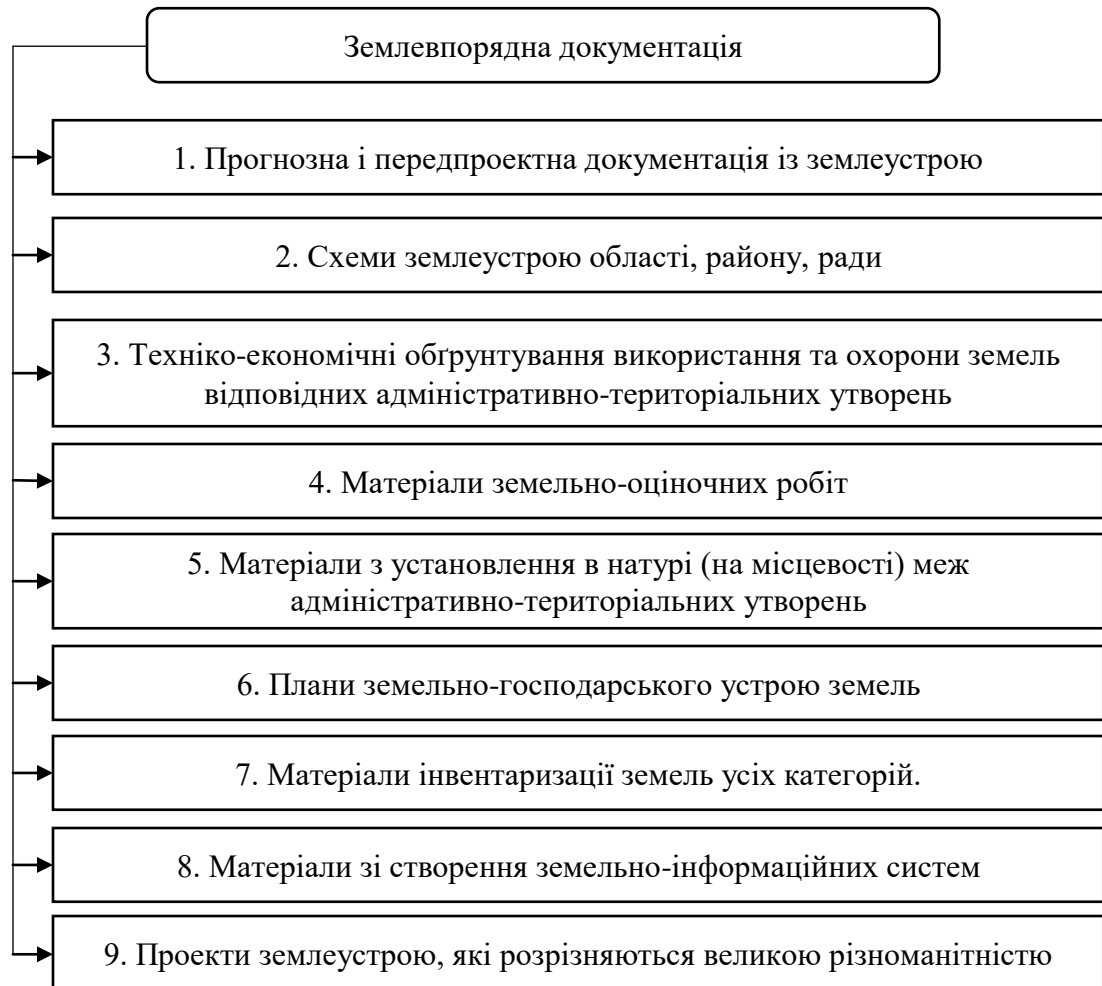


Рисунок 1.4 – Різновиди та класифікація землевпорядної документації

Джерело: складено автором на основі [29]

Важливою умовою прийняття проектного рішення є його відповідність чинним нормативно-правовим актам, стандартам, нормам і правилам. Проектне рішення реалізується шляхом перенесення його в натуру (на місцевість), в т.ч. із закріпленням спеціальними знаками, та реєстрацією відповідних речових прав на земельні ділянки та/або обмежень цих прав. Перелік основних видів документації із землеустрою визначено статтею 25 Закону України «Про землеустрій» і представлено на рисунку 1.5.



Рисунок 1.5 – Перелік основних видів документації із землеустрою (у відповідності до статті 25 Закону України «Про землеустрій»)

Джерело: складено автором на основі [22]

Загальнодержавні та регіональні програми раціонального використання і охорони земель є стратегічними документами, які визначають комплексні заходи пріоритетного та перспективного характеру щодо використання й охорони земельних ресурсів, а також встановлюють обсяги необхідного ресурсного забезпечення та джерела його фінансування.

Реалізація таких заходів охоплює процеси прогнозування, планування, організації ефективного використання й охорони земель на різних рівнях управління – національному, регіональному, місцевому (локальному) та господарському. У цьому контексті вказані дії розглядаються як нова форма землевпорядної діяльності, яка має міждисциплінарний характер і спрямована на забезпечення сталого землекористування в умовах інтеграції економічних, екологічних та соціальних чинників.

Загальнодержавні та регіональні програми раціонального використання і охорони земель є стратегічними документами, що окреслюють перелік і масштаби першочергових та довгострокових заходів у сфері землекористування й охорони

земельних ресурсів, а також визначають обсяги фінансового, матеріального та іншого ресурсного забезпечення, необхідного для їхньої реалізації.

Схема використання та охорони земель розглядається як проектний документ прогнозного характеру, який не передбачає безпосередньої реалізації запропонованих рішень у натурі після його затвердження. Для втілення розробленої в схемі моделі необхідна подальша деталізація у вигляді проектних або робочих проектів, орієнтованих на конкретне землекористування чи окрему земельну ділянку, забезпечуючи практичну реалізацію запроєктованих рішень. За останнє десятиріччя в практиці виконувались наступні схеми (рисунку 1.6).

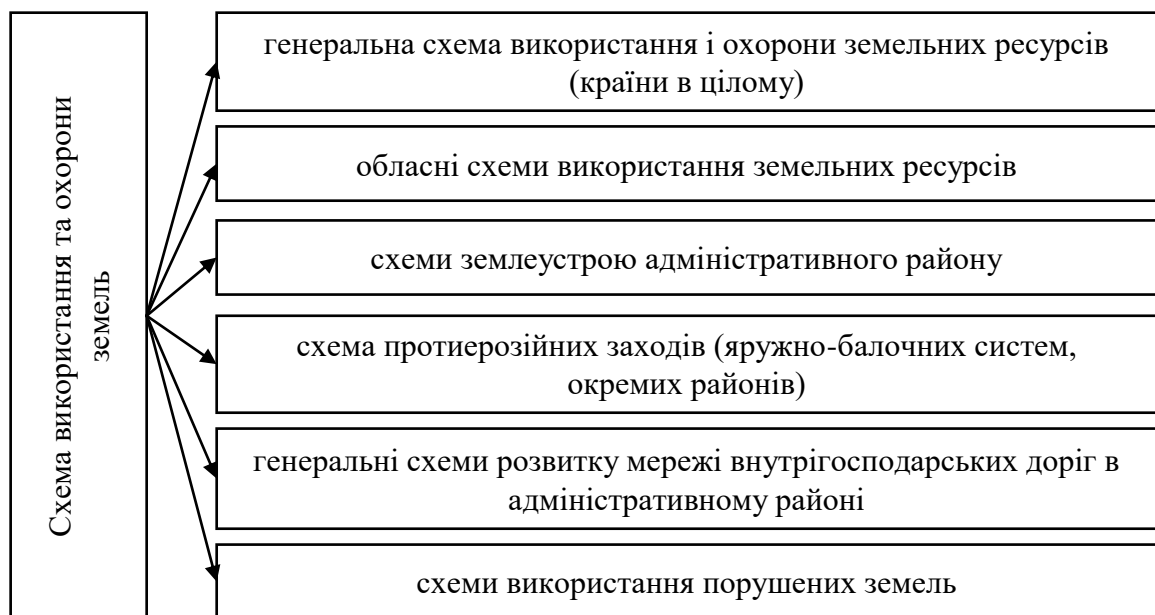


Рисунок 1.6 – Схема використання та охорони земель

Джерело: складено автором на основі [14]

Проект землеустрою являє собою комплекс нормативно-правових, економічних та технічних документів, що слугують обґрунтуванням комплексу заходів, спрямованих на раціональне використання та охорону земельних ресурсів у середньо- та довгостроковій перспективі (терміном від 5 до 10 і більше років).

Окрему категорію становлять робочі проекти землеустрою, які передбачають здійснення конкретних практичних заходів, зокрема: рекультивацію порушених земель; землеустрій малопродуктивних угідь;

заходи із захисту земель від ерозійних процесів, підтоплення, заболочення, вторинного засолення, пересушування, зсувів, ущільнення, закислення, забруднення промисловими відходами, радіоактивними та хімічними речовинами. До цієї категорії також належать проекти, що спрямовані на покращення агровиробничих характеристик сільськогосподарських угідь, зокрема підвищення родючості ґрунтів.

Встановлення меж земельної ділянки здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою, яка забезпечує визначення координат поворотних точок меж земельної ділянки безпосередньо в натурі (на місцевості). Така документація класифікується на: технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та технічну документацію із землеустрою щодо складання правовстановлюючих документів на земельну ділянку.

Для комплексного відображення властивостей земель використовуються спеціалізовані тематичні карти та атласи, які відображають сучасний стан земельного фонду та особливості його використання. Документація із землеустрою включає графічну та текстову частини, які є взаємодоповнюючими елементами проектної документації.

Графічна частина охоплює проектний план, робочі креслення для перенесення проекту в натуру, а також різноманітні картографічні матеріали – карти, схеми, графіки, діаграми, рисунки, що відображають фактичний стан території об'єкта землеустрою, зокрема ґрунтові, геоботанічні, земельно-оціночні, агроекологічні картограми, плани та інші картографічні джерела, які використовуються під час проектування.

Текстова частина включає завдання на проектування, розрахунково-пояснювальну записку, матеріали техніко-економічного або агроекономічного обґрунтування проекту, відомості про площі угідь у вигляді проектної експлікації, кошторисно-фінансові розрахунки, а також матеріали, засвідчуючи при цьому проходження експертизи, розгляд та затвердження проекту землеустрою.

Узагальнюючи викладене, можна зазначити, що землеустрій є

важливою складовою державної політики у сфері раціонального використання та охорони земельних ресурсів, його основними завданнями є забезпечення просторової організації землекористування, підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва, охорона ґрунтів і природних ландшафтів, а також формування правових, економічних та екологічних умов для сталого землекористування. Землепорядна документація, що містить як графічні, так і текстові матеріали, виступає засобом формалізації проектних рішень і слугує підґрунтям для реалізації практичних заходів на рівні держави, регіону, підприємства чи окремої земельної ділянки. Важливе значення також мають прогнози та робочі проекти, які дозволяють обґрунтовувати заходи з поліпшення якості земель, підвищення їх родючості, запобігання деградації та забезпечення екологічної безпеки територій.

## **Висновки до розділу 1**

Узагальнюючи ключові результати дослідження представлені у першому розділі кваліфікаційної роботи необхідно відзначити наступне:

1. Землеустрій виступає базовим елементом системи управління земельними ресурсами, при цьому забезпечує їх раціональне використання та охорону, а його правове регулювання закріплено в національному законодавстві, що визначає його функції, структуру та учасників. Важливу роль відіграють екологічні аспекти, пов'язані з охороною родючості ґрунтів та попередженням деградації земель. Землеустрій сприяє просторовому плануванню та формуванню збалансованого землекористування і є джерелом даних для кадастру та моніторингу земель.

2. Основні види землеустрою – територіальний, внутрішньогосподарський і зокремлений – охоплюють різноманітні рівні управління земельними ресурсами. Кожен із представлених різновидів має свою специфіку та спрямований на досягнення екологічної й економічної

ефективності землекористування. Територіальний землеустрій охоплює великі території, тоді як внутрішньогосподарський і зокремлений орієнтовані на конкретних землекористувачів, при цьому форми землеустрою – схеми, проекти, плани – забезпечують практичну реалізацію його цілей. В цілому, землеустрій відіграє ключову роль у формуванні просторової організації територій.

3. Документація із землеустрою є основним засобом регламентації й впорядкування землекористування і охоплює широкий спектр матеріалів — від загальнодержавних програм до технічних проектів, що містять текстову й графічну інформацію. Такі документи відображають просторові, правові та екологічні особливості об'єктів землеустрою. Землевпорядна документація забезпечує правову визначеність та слугує основою для прийняття рішень у сфері землекористування, при цьому вона сприяє інтеграції економічних і природоохоронних підходів до управління земельними ресурсами.

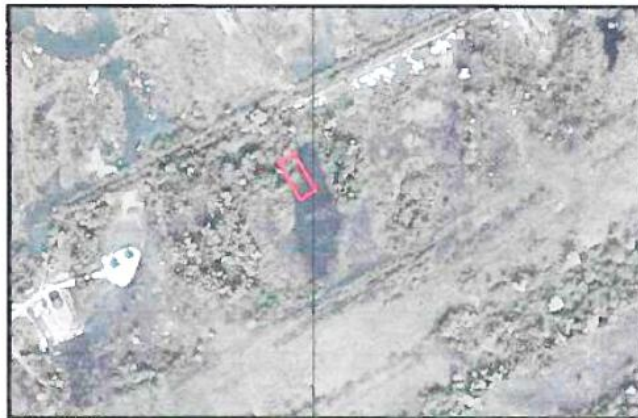
## РОЗДІЛ 2

### ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ ДОСЛІДЖЕННЯ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ

#### 2.1 Аналіз основних характеристик земельної ділянки, яка підлягає відведенню

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, розташованої за адресою: вул. Проектна-бічна 117, с.Байківці, Тернопільський район Тернопільська область (рис. 2.1), розробляється з метою передачі земельної ділянки, яка перебуває у комунальній власності, у приватну власність особі, яка має статус учасника бойових дій.

#### ФРАГМЕНТ АЕРОФОТОЗЙОМКИ



#### УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:



Рисунок 2.1 – Зображення земельної ділянки розташованої за адресою вул. Проектна-бічна 117, с.Байківці, Тернопільський район Тернопільська область

Джерело: складено автором на основі [5]

Відповідно до пункту 14 статті 12 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту», особам, які мають статус учасників бойових дій, надається низка пільг, зокрема право на першочергове відведення земельних ділянок для індивідуального житлового будівництва, ведення садівництва та городництва. Замовник проєкту має підтверджений статус учасника бойових дій, що засвідчується відповідною довідкою про безпосередню участь у бойових діях, забезпеченні їх проведення, а також у захисті незалежності, суверенітету та територіальної цілісності України. Копії зазначених документів – довідки (№ 116 від 24.02.2023) та посвідчення учасника бойових дій (№ 229831 від 25.10.2022) – долучені до проєктної документації. Село Байківці Тернопільського району Тернопільської області (рис. 2.2) – центр Байковецької сільської територіальної громад.



Рисунок 2.2 – Територіальні межі села Байківці, Тернопільського району Тернопільської області

Джерело: складено автором на основі [‘8]

До села також відносяться хутори Гаї Ходорівські, Гаї Чумакові та Русанівка. Розташоване на лівому березі річки Гніздечна (лівий витік Гнізни,

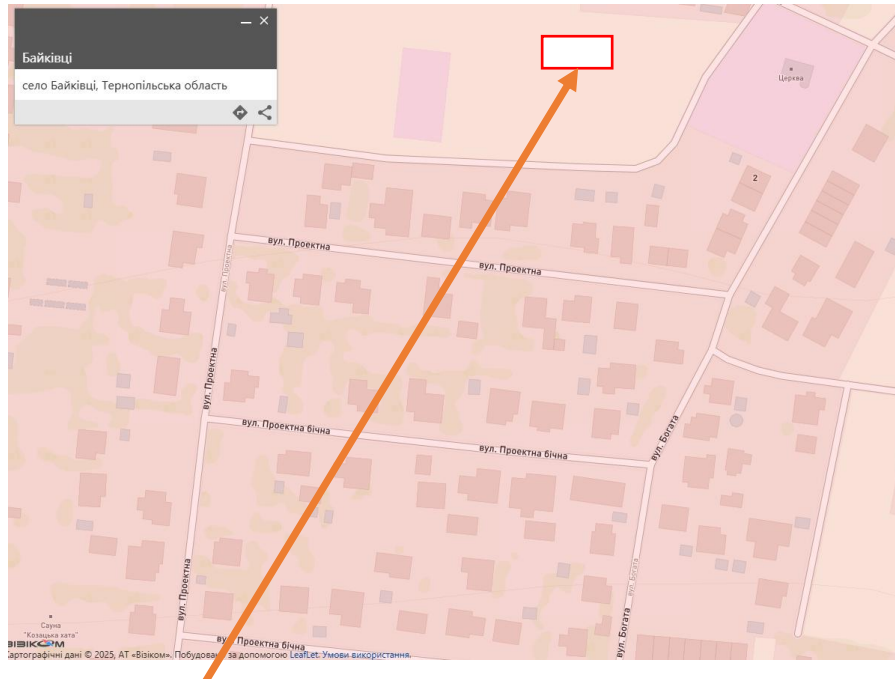
басейн Серету, сточище Дністра), за 5 кілометрів від Тернополя і 7 км від найближчої залізничної станції Тернопіль. Географічні координати – 49° 34' пн. ш. 25° 42' сх. д. Середня висота над рівнем моря – 296 м. Площа населеного пункту – 4,4 кв. км.

Категорія земель – 200 – землі житлової та громадської забудови. Код угіддя згідно з Класифікацією видів земельних угідь – група 007, підгрупа 01. Форма власності – комунальна. Згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель, цільове призначення запроєктованої земельної ділянки: 60 – на момент складання проекту землеустрою – землі, не надані у власність або постійне користування в межах населених пунктів, код К.16.00; – запроєктоване проектом землеустрою – для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), код В.02.01.

Земельна ділянка не належить до особливо цінних земель відповідно до статті 150 Земельного кодексу України. Згідно з економіко-планувальним зонуванням села Байківці, Тернопільського району Тернопільської області та грошовою оцінкою територією, які затверджені рішенням Байковецької ОТГ від 03.03.2024 № 21/12 «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель», земельна ділянка (рис 2.3) входить в оціночну зону де базова вартість 1 кв. м. землі - 1781,82 грн.

На час складання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки проведено обстеження її в натурі (на місцевості) і при цьому встановлено: – ділянка вільна від капітальної забудови – рельєф ділянки-рівнинний; під'їзд до земельної ділянки здійснюється з вул. Проектна.

Відповідно до ст. ст. 81, 116, 118, 121 Земельного кодексу України, передбачено передати у приватну власність земельну ділянку площею 0,1200 га для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд на вул. Проектна-бічна 117, с.Байківці, Тернопільський район Тернопільська область, за рахунок земель, не наданих у власність або постійне користування в межах населених пунктів.



\*- земельна ділянка, яка підлягає виділенню

Рисунок 2.3 – Схема економіко-планувальних зон на вул. Проектна-бічна 117, с.Байківці, Тернопільський район Тернопільська область

Джерело: складено автором на основі [18]

Розшифрування земель в розрізі землекористувачів та угідь приведена в табл. 2.1.

Таблиця 2.1 – Експлікація земель

Назва землекористувач за рахунок якого відводиться земельна ділянка	Умови відведення	Загальна площа земель, всього /га/	Код категорії земель	Перелік угідь згідно з класифікацією видів земельних угідь (КВЗУ) та площа угідь /га/		Код згідно класифікації видів цільового призначення земель, (КВЦАЗ)
				група	підгрупа	
			200	007	01	
Землі, не відведені у власність або постійне користування в межах населених пунктів	власність	0,1200	Землі житлової та громадської забудови	0,1200		В.02.01

Джерело: складено автором на основі [18]

Відповідно до чинного земельного законодавства України, зокрема положень Земельного кодексу України, власник земельної ділянки зобов'язаний забезпечити належне управління земельними ресурсами та здійснювати комплексний підхід до їх охорони і раціонального

використання. Зокрема, стаття 91 Земельного кодексу України встановлює основні обов'язки власників земельних ділянок, які включають, але не обмежуються наступними вимогами:

По-перше, власник зобов'язаний впроваджувати заходи, спрямовані на охорону ґрунтів від деградації, зниження родючості, ерозії, засолення, заболочення, забруднення та інших негативних процесів. До таких заходів відноситься агротехнічне, фітомеліоративне, хімічне, гідротехнічне і лісомеліоративне освоєння територій, а також своєчасне виявлення і ліквідація осередків забруднення земель шкідливими речовинами або відходами виробництва.

По-друге, землевласник зобов'язаний використовувати земельну ділянку виключно відповідно до її цільового призначення, як це зазначено у державному земельному кадастрі та в документах, що посвідчують право власності або користування. Недотримання цільового призначення вважається порушенням земельного законодавства і може бути підставою для притягнення власника до адміністративної чи судової відповідальності, а також для примусового припинення права власності.

По-третє, одним із критично важливих аспектів управління земельною ділянкою є забезпечення її інженерної підготовки, що передбачає розробку та реалізацію заходів із запобігання підтопленню та затопленню території повеневими водами. Такі інженерно-меліоративні заходи мають бути технічно обґрунтованими, відповідати нормативним вимогам будівельного і екологічного законодавства, а також погоджені з уповноваженими органами у встановленому законодавством порядку – зокрема з органами місцевого самоврядування, державного екологічного контролю та водного господарства.

Окрім вищезазначеного, власник повинен постійно контролювати стан земельної ділянки, вести відповідну технічну документацію, здійснювати моніторинг змін у структурі ґрунтового покриву та впроваджувати заходи щодо збереження екологічного балансу на території, яка перебуває у його власності. Відповідальне ставлення до землі як до стратегічного ресурсу

держави є необхідною умовою сталого розвитку території та збереження навколишнього природного середовища для майбутніх поколінь.

## **2.2 Етапність розробки проекту відведення ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку**

У процесі розроблення проектної документації щодо відведення земельної ділянки було здійснено повний цикл робіт, спрямованих на визначення, закріплення та документальне оформлення меж земельної ділянки. Зокрема, було проведено комплекс геодезичних та камеральних заходів, спрямованих на встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) з дотриманням вимог чинного законодавства України у сфері землеустрою.

Комплекс робіт із визначення меж земельної ділянки охоплює кілька етапів, кожен з яких має свою специфіку та значення в загальному процесі оформлення землевпорядної документації. До підготовчого етапу належать аналітичні дослідження правового статусу земельної ділянки, вивчення містобудівної документації, кадастрової інформації та узгодження меж із суміжними землекористувачами.

Топографо-геодезичні роботи передбачають виконання вимірювань на місцевості з використанням сучасного геодезичного обладнання (GNSS-приймачі, електронні тахеометри, нівеліри тощо), які забезпечують високу точність просторового розташування межових точок. Представлені дані є базою для створення актуальних планово-картографічних матеріалів.

Картографічні роботи охоплюють складання відповідних карт і планів з прив'язкою до державної геодезичної мережі, дозволяючи при цьому відобразити реальне розташування ділянки в координатній системі, прийнятій на державному рівні.

Геодезичні роботи при землеустрої включають [12, с.119]:

- побудову геодезичного знімального обґрунтування – у вигляді ходів триангуляції, трилатерації та полігонометрії, нівелірних зйомок, засічок;
- різні види зйомок: аерофототопографічні (які в свою чергу поділяють на контурні, стереотопографічні та комбіновані), фототеодоліт, мензульні, теодолітні, нівелірні, тахеометричні та кадастрові зйомки;
- картографічне оновлення – проводять за результатами аерофотозйомок з прив'язкою їх до існуючого геодезичного обґрунтування;
- внесення поправок до планів та карт – нанесення нових об'єктів і контурів або видалення зниклих об'єктів та контурів з існуючих карт та планів, виконують за допомогою топографічних зйомок місцевості;
- створення і оформлення карт і планів за результатами виконавчих знімачь;
- визначення площ земельних угідь зі складанням експлікації (виконується за результатами вимірних ліній та кутів в натурі із застосуванням спеціальних формул);
- попереднє та технічне проектування об'єктів;
- підготовка до перенесення проекту в натуру (включає підготовку даних);
- винесення проекту на місцевість;
- проведення виконавчих зйомок (для побудованих об'єктів чи об'єктів на стадії будівництва з метою контролю).

Подальшим етапом є проведення камеральних робіт, які полягають у обробці зібраної інформації в офісі, розрахунках площ, формуванні графічних матеріалів, складанні кадастрових планів, а також підготовці повного пакета технічної документації із землеустрою. Особливу увагу при цьому приділяють точності опису меж, відповідності проектних рішень нормативно-правовій базі, а також формуванню кадастрових відомостей для внесення до Державного земельного кадастру.

Камеральні роботи здійснюються з метою обробки інформації, отриманої в результаті виконання топографо-геодезичних та землепорядних

заходів, а також під час підготовки технічної документації із землеустрою, пов'язаної з визначенням меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) [23].

У ході завершального етапу камеральної обробки здійснюється систематизація, перевірка та узагальнення всіх матеріалів, отриманих під час польових і лабораторних досліджень. При цьому проводиться ретельний аналіз, який включає як візуальне, так і лабораторне вивчення відібраних зразків гірських порід, представників фауни, мікрофауни та палеоботанічного матеріалу – за умови їх наявності.

Підготовчі роботи включають збір та аналіз виконавцем наявних документації із землеустрою, матеріалів інвентаризації земель, планово-картографічних матеріалів, правових підстав надання земельної ділянки у власність (користування), відомостей про наявність спірних питань щодо меж земельної ділянки, переліку обмежень у використанні земельної ділянки і наявні земельні сервітути, списків координат пунктів державної геодезичної мережі. Результати лабораторного аналізу кожного петрографічного типу гірських порід піддаються статистичній обробці з подальшим формуванням узагальнених характеристик. Отримані дані оформлюються у вигляді каталогів, журналів спостережень та стратиграфічних колонок. Карта фактичного матеріалу, відображаючи при цьому просторове розміщення точок відбору зразків у межах досліджуваної території, складається безпосередньо у польових умовах. На ній наносяться номери та траєкторії польових маршрутів, місця відслонення гірських порід, пункти спостережень, опорні гірничі виробки, а нумерація об'єктів на карті узгоджується з даними польових журналів. Базові геологічні, геоморфологічні та гідрогеологічні карти доповнюються інформацією, отриманою в результаті польових і камеральних досліджень. Структура та зміст звітної документації визначаються завданнями та функціональним призначенням інженерно-геологічних досліджень, а також ступенем їх деталізації, при цьому зазначене зумовлено масштабом зйомки.

У межах підготовки документації із землеустрою був реалізований комплекс топографо-геодезичних робіт. Для визначення меж земельної

ділянки та виконання кадастрової зйомки створено вихідні точки планової геодезичної основи шляхом GNSS-спостережень із застосуванням двочастотного високоточного GPS-приймача Leica GS08 plus [26].

Перед безпосереднім виконанням геодезичних робіт на об'єкті проведено контрольне вимірювання на пункті геодезичної мережі згущення у місцевій системі координат. Вихідні координати та висотні відмітки цього пункту були отримані в ДП «Науково-дослідний інститут геодезії і картографії». Подальше виконання кадастрової зйомки здійснювалося полярним методом із використанням електронного тахеометра Nikon NPL 332. (рисунок 2.4).



Рисунок 2.4 – Тахеометр Nikon NPL-332

Джерело: складено автором на основі [12, с.106-107]

Електронний тахеометр Nikon NPL-332 характеризується високою надійністю, функціональністю та ефективністю, що забезпечує його широке застосування в інженерно-геодезичних роботах.

Підвищена продуктивність досягається завдяки здатності приладу здійснювати високоточні безвідбивні вимірювання відстаней без використання відбиваючих призм, що особливо актуально при зніманні важкодоступних або небезпечних об'єктів. Основні технічні характеристики приладу – електронного тахеометру Nikon NPL-332:

- точність вимірювання кутів – 5» (секунд);
- точність вимірювання відстаней – 3 мм + 2 мм/км;
- дальність вимірювання – до 5 км при використанні однієї призми, до 200 м у безвідбивному режимі;
- пам'ять – до 8000 (за іншими даними – до 10000) точок вимірювання;
- тип дисплея — односторонній;
- коаксіальна система фокусування, яка забезпечує високу точність наведення;
- інтегрований лазерний промінь далекоміра, спроектований точно в центр перехрестя сітки ниток;
- компактна конструкція, яка значно полегшує проведення транспортування та використання в польових умовах;
- функція кодування точок, яка дозволяє ефективно структурувати зібрані дані.

Завдяки вищезазначеним особливостям, прилад придатний для виконання широкого спектру традиційних геодезичних завдань, зокрема:

- побудови та розвитку геодезичних мереж;
- проведення топографічних знімачів на будівельних майданчиках;
- профілювання тунелів, фасадів будівель;
- знімання недоступних або небезпечних об'єктів;
- геодезичного супроводу дорожнього будівництва.

Методика застосування: полярне знімання місцевості.

У процесі кадастрових та топографо-геодезичних робіт із використанням тахеометра Nikon NPL-332 застосовується полярний метод знімання, який передбачає визначення просторового положення точок на місцевості за допомогою полярних координат. Основними елементами цього методу є горизонтальний кут ( $\phi$ ) та горизонтальне прокладення ( $d$ ). Застосування полярного знімання доцільне для фіксації відкритих контурів, характерних деталей рельєфу, а також елементів забудови чи інших об'єктів місцевості. Завдяки поєднанню високоточного обладнання та ефективної методики знімання забезпечується достовірність результатів просторових

вимірювань, що є важливим чинником при створенні кадастрових планів, технічної документації та виконанні інженерно-геодезичного моніторингу територій. У таблиці 2.2. представимо вихідні дані для розрахунків координат вимірюваних точок GNSS спостережень.

Таблиця 2.2 – Вихідні дані для розрахунків координат вимірюваних точок GNSS спостережень

Назва	Координати	
	X, м	Y, м
RTCM-Ref 0109	516812.234	5101823.742
пп 17972	517034.556	5101908.489
пп 20310	516950.821	5101735.627
пп 20342	516873.439	5101558.112

Джерело: складено автором на основі [18]

Результати спостереження за розрахунками представимо у таблиці 2.3.

Таблиця 2.3 – Результати спостережень та розрахунків

Назва точки	X, м	Y, м	СКП в плані, м
t1	516534.421	5101712.245	0.024
t2	516498.726	5101658.134	0.021
t3	516457.893	5101601.327	0.020
t4	516210.472	5101420.591	0.030
t5	516180.367	5101390.327	0.018
t6	516330.782	5101502.748	0.025
t7	516298.649	5101465.991	0.023

Джерело: складено автором на основі [18]

Відомості для розрахунку площі земельної ділянки подамо у таблиці 2.4.

Таблиця 2.4 – Відомості про обчислення площі земельної ділянки

№ точки	Назва точки	Внутрішні кути	Дирекційні кути	Відстань (м)	Координати	
					X	Y
1	1 точка 2Д	90° 48' 48"	58° 59' 46"	19.65	516312.12	5101480.45
2	2864	90° 10' 58"	148° 48' 49"	50.29	516328.93	5101497.88
3	2866	87° 02' 19"	241° 46' 29"	20.53	516297.17	5101522.67
4	2865	91° 57' 55"	329° 48' 35"	49.30	516283.06	5101503.42

Джерело: складено автором на основі [18]

За матеріалами кадастрової зйомки обчислено площу і периметр земельної ділянки, складено кадастровий план земельної ділянки в масштабі

1:500 з відображенням суміжних землекористувачів, каталогу координат точок поворотів меж земельної ділянки, а також виготовлено та внесено на магнітний носій обмінний файл в форматі XML.

Файл з розширенням xml – це текстовий файл у форматі XML (від англ. eXtensible Markup Language) – розширювана мова розмітки, він описує документ і частково описує поведінку програм, які читають XML-документи. Формат мови розроблявся з розрахунком застосування його в Інтернеті. Спочатку він планувався як заміна мови розмітки HTML, але в результаті зайняв своє теперішнє місце. Мову називають розширюваною через можливість вільного розширення розмітки, застосовуючи її до безпосередніх завдань і потреб використання. В даний час XML широко поширений в Інтернеті, застосовується в документообігу.

За результатами кадастрової зйомки площа земельної ділянки, яка знаходиться на вул. вул. Проектна-бічна 117, с.Байківці, Тернопільський район Тернопільська область, становить 0,1200 га. Межі земельної ділянки мають 4 поворотних точок, які не закріплені в натурі (на місцевості) межовими знаками, список додається.

На основі матеріалів кадастрової зйомки було виконано обчислення площі та периметра досліджуваної земельної ділянки, а також складено кадастровий план у масштабі 1:500 із нанесенням меж, суміжних землекористувачів і координат поворотних точок меж. Результати робіт відображені у каталозі координат поворотних точок, що фіксують конфігурацію меж земельної ділянки.

Для забезпечення цифрової обробки та подальшого використання даних було сформовано обмінний файл у форматі XML, який збережено на електронному носії. XML (eXtensible Markup Language — розширювана мова розмітки) – це структурований текстовий формат, розроблений для опису даних та їх взаємодії з програмним забезпеченням. Він широко застосовується у сфері електронного документообігу, зокрема для передачі кадастрової інформації між геоінформаційними системами (ГІС) та державними реєстраційними органами. Гнучкість структури XML-файлу

дозволяє адаптувати його до специфічних потреб кадастрового обліку.

За результатами проведеної зйомки встановлено, що площа земельної ділянки, розташованої за адресою: вулиця Проектна-бічна, 117, с. Байківці, Тернопільський район, Тернопільська область, становить 0,1200 га. Межі ділянки визначені чотирма поворотними точками, які не закріплені межовими знаками в натурі (на місцевості). Список координат цих точок додається до технічної документації. За результатами закріплення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) було оформлено Акт приймання-передачі межових знаків на зберігання, а також складено список встановлених межових знаків. Просторове положення меж визначалося з урахуванням існуючих меж суміжних земельних ділянок, що відповідає вимогам чинного законодавства у сфері землеустрою. Опис меж земельної ділянки:

- від точки А до точки Б – межує із землями загального користування (вулиця Проектна-бічна);
- від точки Б до точки А – межує із землями, що не надані у власність чи користування в межах населених пунктів.

Згідно з Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051, а також на підставі витягу з Містобудівного кадастру Байковецької об'єднаної територіальної громади, встановлено обмеження щодо використання земельної ділянки, зумовлені її розташуванням у зоні особливого режиму забудови. Відповідно до класифікації (код 06.01), ділянка підпадає під такі обмеження:

1. Зона підтоплень природного та техногенного характеру – площею 0,1200 га;
2. Зона затоплення поверхневими водами – площею 0,1200 га.

Ці обмеження необхідно враховувати при подальшому плануванні та використанні території, зокрема у контексті будівництва, благоустрою або зміни цільового призначення земельної ділянки.

Завершальним етапом є безпосереднє встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), яка здійснюється шляхом закріплення межових точок спеціальними межовими знаками згідно з встановленими нормативами. Такі межові знаки мають правовий статус, а їх пошкодження або самовільне переміщення тягне за собою юридичну відповідальність згідно з чинним законодавством України.

Таким чином, проведення зазначених робіт забезпечує юридичну визначеність просторових меж земельної ділянки, є підставою для її державної реєстрації та гарантує дотримання правових і технічних норм при подальшому використанні території відповідно до її цільового призначення.

### **2.3 Процедура погодження та затвердження проекту відведення ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку**

Процедура погодження та затвердження проекту відведення земельної ділянки, розташованої за адресою: вул. Проектна-бічна, 117, с. Байківці, Тернопільський район, Тернопільська область, загальною площею 0,1200 га, проводиться відповідно до чинного земельного та містобудівного законодавства України та включає декілька послідовних етапів практичного характеру.

Ініціатор звертається до Байковецької сільської ради із клопотанням про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення вказаної земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку. Після розгляду поданого клопотання, орган місцевого самоврядування, за наявності правових підстав, надає дозвіл на розроблення проекту землеустрою.

На підставі цього дозволу сертифікованим інженером-землевпорядником проводиться кадастрова зйомка земельної ділянки, в результаті якої здійснено обчислення площі та периметру ділянки, визначено

її межі за координатами, виявлено наявність чотирьох поворотних точок, які на момент проведення зйомки не були закріплені в натурі межовими знаками, про що складено відповідний акт і список межових знаків.

За результатами зйомки створено кадастровий план земельної ділянки у масштабі 1:500 із зазначенням суміжних землекористувачів, а також сформовано каталог координат поворотних точок. Дані оформлено в обмінному файлі у форматі XML, при цьому відповідає вимогам Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України №1051 від 17.10.2012 року.

Паралельно із розробкою проєктної документації враховано дані Містобудівного кадастру Байковецької територіальної громади, згідно з якими встановлено обмеження у використанні земельної ділянки: територія повністю знаходиться у межах зони особливого режиму забудови з кодом 06.01, зокрема в зонах підтоплення природного та техногенного характеру (площа 0,1200 га) і зоні можливого затоплення поверхневими водами (також площею 0,1200 га). У зв'язку з цим у проєкті передбачено заходи щодо інженерного захисту території та обґрунтування можливості безпечного будівництва.

Погодження проєкту землеустрою здійснюється через відповідні уповноважені органи – зокрема відділ архітектури та містобудування, екологічну інспекцію, органи ДСНС, управління охорони навколишнього середовища та інші, залежно від наявності додаткових обмежень або цінних природних ресурсів.

Після отримання всіх погоджень та затвердження проєкту рішенням органу місцевого самоврядування, земельна ділянка вноситься до Державного земельного кадастру, їй присвоюється унікальний кадастровий номер, і вона набуває офіційного статусу сформованої земельної ділянки.

Остаточним етапом є державна реєстрація прав на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, що дає право власникові оформити дозвільну документацію для нового будівництва

відповідно до чинних будівельних норм. Фрагмент генерального плану Байковецької ОТГ представимо на рисунку 2.5.

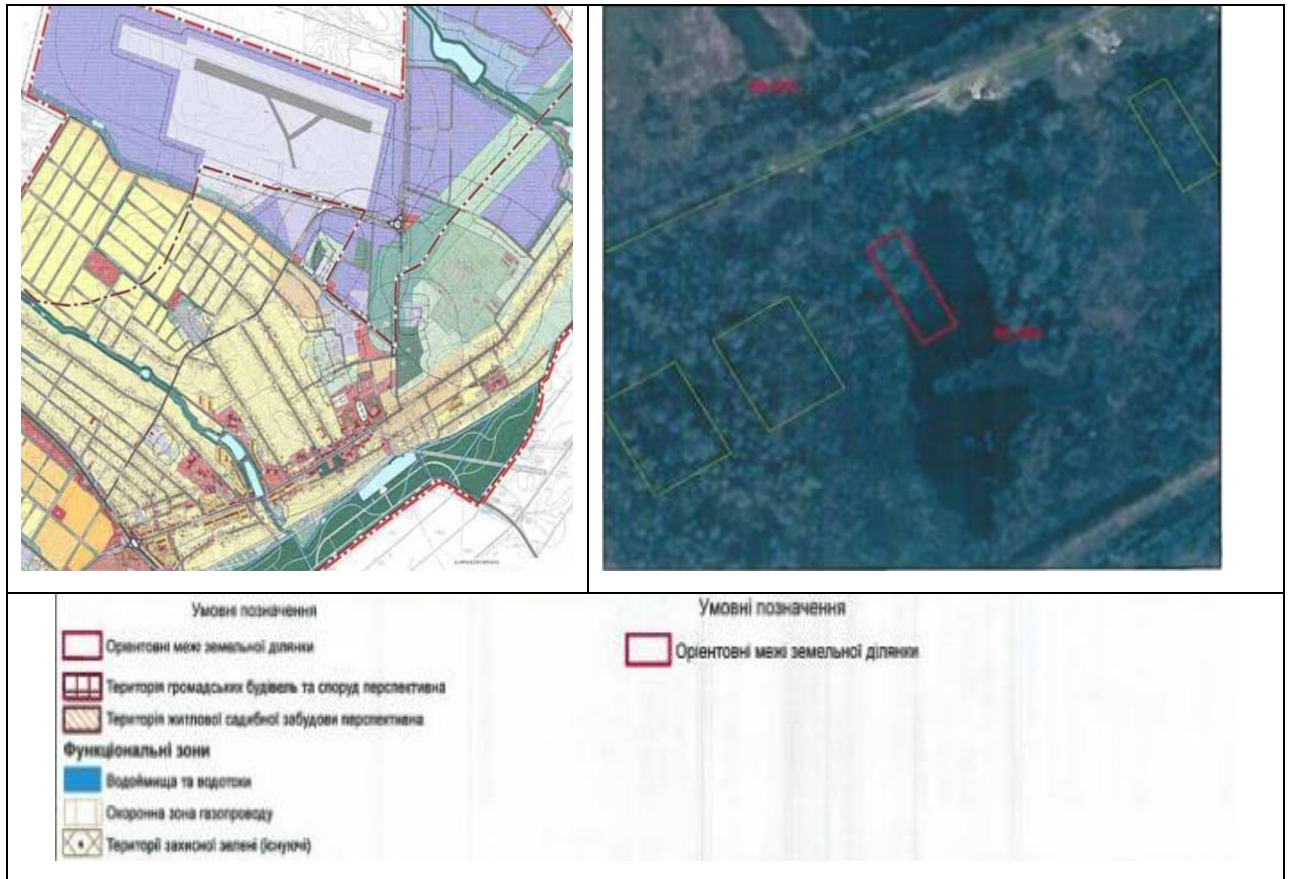


Рисунок 2.5 – Фрагмент генерального плану Байковецької ОТГ

Джерело: складено автором на основі [5]

Враховуючи зонування, пов'язане із ризиками підтоплення, подальша розробка містобудівної документації має передбачати проектування з урахуванням гідрологічного стану території, дренажних систем та вимог до благоустрою. Усі технічні документи, графічні матеріали, а також акти приймання-передачі межових знаків додаються до матеріалів проекту і підлягають архівному зберіганню.

Процедура погодження та затвердження зазначеної земельної ділянки має не лише юридичну, а й практичну значущість, оскільки без її проходження неможливо здійснити легальне будівництво житлового будинку на вказаній території (за адресою: вул. Проектна-бічна, 117, с. Байківці, Тернопільський район, Тернопільська область, загальною площею 0,1200 га).

## Висновки до розділу 2

Узагальнюючи ключові результати дослідження представлені у другому розділі кваліфікаційної роботи необхідно відзначити наступне:

1. Досліджувана земельна ділянка площею 0,1200 га, що розташована в с. Байківці Тернопільського району за адресою вул. Проектна-бічна, 117, відноситься до земель житлової забудови та підлягає передачі у приватну власність учаснику бойових дій. Ділянка має рівнинний рельєф, вільна від забудови, і не належить до особливо цінних земель, оскільки дозволяє використовувати її відповідно до проєктного призначення.

Вартість землі визначена згідно з нормативною грошовою оцінкою та становить 1781,82 грн/м<sup>2</sup>, при цьому відповідність усім вимогам земельного законодавства створює правову основу для її оформлення у власність, відповідно надання такої ділянки забезпечує реалізацію соціальних гарантій та підтримку ветеранів.

2. Розроблення проєкту землеустрою передбачало виконання геодезичних, камеральних і кадастрових робіт із фіксацією меж ділянки за допомогою сучасного обладнання. Межі визначено чотирма точками, інформацію систематизовано у вигляді кадастрового плану, координатної таблиці та обмінного XML-файлу. Значну увагу приділено точності зйомки, обґрунтуванню меж і врахуванню обмежень, пов'язаних із підтопленням території.

Всі етапи проведені відповідно до нормативних вимог землеустрою, а зібрані фактичні дані стали основою для оформлення технічної документації та подальшої реєстрації.

3. Процедура погодження та затвердження проєкту включає подання клопотання, отримання дозволу, розробку проєктної документації, проведення зйомки та погодження з уповноваженими органами, при цьому особлива увага приділяється врахуванню містобудівних обмежень, пов'язаних із ризиками підтоплення.

Після проходження всіх погоджень, рішенням сільської ради проєкт затверджується, а ділянка реєструється в Державному земельному кадастрі. Надалі власник має право на державну реєстрацію речових прав та отримання дозволу на будівництво, а усі документи набувають юридичної сили й забезпечують законне право користування даною земельною ділянкою.

## РОЗДІЛ 3

### ОСНОВНІ ПРОБЛЕМИ І МОЖЛИВОСТІ ЇХ ВИРІШЕННЯ ПОВ'ЯЗАНІ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЄМ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ В УКРАЇНІ

#### 3.1 Механізми планування та прогнозування раціонального використання і охорони земельних ресурсів країни

Планування та прогнозування раціонального використання і охорони земельних ресурсів є важливими складовими державної політики у сфері сталого розвитку. В умовах зростання антропогенного навантаження на довкілля постає необхідність впровадження ефективних механізмів управління земельним фондом, які базуються на науково обґрунтованих підходах. Система прогнозування дозволяє виявити перспективи використання земельних ресурсів з урахуванням природних, соціально-економічних та екологічних факторів. Планувальні заходи, у свою чергу, забезпечують просторову упорядкованість територій, дотримання вимог землекористування та збереження родючості ґрунтів.

У процесі планування сталого розвитку територій особливого значення набуває дотримання принципу пріоритетності сільськогосподарського виробництва як основи продовольчої безпеки та раціонального землекористування. Водночас мають бути враховані наявні в суспільстві економічні відносини, що передбачає створення умов для функціонування відкритого й прозорого земельного ринку, гарантування прав власності на земельні ділянки, доступу до просторової інформації, а також недопущення формування латифундій та спекулятивних практик у сфері землекористування.

При формуванні концептуальних засад планування сталого розвитку територій важливо спиратися на матеріали землеустрою, природооблаштування, містобудівної документації та інші просторові

джерела, що сприяє координації діяльності у сферах землевпорядкування, містобудування й охорони навколишнього природного середовища. Такий підхід забезпечує комплексне і раціональне використання природно-ресурсного та економічного потенціалу територій, а також дозволяє досягти балансу між суспільними інтересами та правами власників землі й місцевого населення. Однак слід відзначити, що в Україні наразі відсутня цілісна система стратегічного планування у сфері використання та охорони земель, що знижує ефективність впровадження рішень, запропонованих у схемах землеустрою, на практичному рівні проектування [8, с.24-25].

Система планування використання та охорони земель має передбачати функціонування таких ключових і необхідних елементів:

1. Забезпечення ефективної взаємодії суб'єктів та об'єктів системи планування. Раціональне землекористування потребує чіткої координації між усіма зацікавленими сторонами, включаючи органи державної влади, місцеве самоврядування, землевласників, землекористувачів, а також громадськість. Об'єкти системи – це території різного функціонального призначення, природні ресурси, інфраструктура та земельні ділянки, які підлягають управлінню та охороні. Взаємодія суб'єктів має відбуватися на основі прозорості, дотримання правового режиму та участі громадськості у прийнятті рішень. Важливою складовою є створення комунікаційних платформ для узгодження інтересів і обміну інформацією. Це дозволяє забезпечити комплексний підхід до планування та реалізації сталого землекористування.

2. Формування нормативно-правової бази у сфері планування використання та охорони земель. Правове регулювання є ключовим чинником для впровадження ефективної системи планування. Воно має охоплювати визначення правових підстав, процедур, вимог та стандартів, які регулюють планування землекористування, охорону земель, а також відповідальність за порушення. До складу нормативно-правової бази повинні входити закони, підзаконні акти, інструкції, методичні рекомендації та технічні регламенти. Особливо важливо забезпечити узгодженість

земельного, містобудівного, екологічного та інвестиційного законодавства.

Це створює умови для правової визначеності у сфері землеустрою і запобігає конфліктам між користувачами земельних ресурсів.

3. Розробка процедур і регламентів планування використання та охорони земель. Для ефективного функціонування системи планування необхідно впровадити чітко визначені регламенти і процедури, що визначають послідовність дій, відповідальність суб'єктів, методи оцінки територій та порядок погодження проєктних рішень. Регламентованість процесу дає змогу уникати суб'єктивізму, підвищити прозорість управлінських рішень та забезпечити дотримання принципів сталого розвитку. Важливо також закріпити процедури громадського обговорення, оцінки впливу на довкілля, а також проведення стратегічної екологічної оцінки. Такий підхід дозволяє інтегрувати екологічні й соціальні фактори у процес планування.

4. Реалізація організаційно-територіальних і природоохоронних заходів. Застосування комплексу організаційно-територіальних та екологічних заходів спрямоване на досягнення сталого використання земель та збереження навколишнього природного середовища. До таких заходів належать зонування територій, встановлення меж використання, розробка схем землевпорядкування, впровадження сівозмін, агротехнічних, лісомеліоративних та протиерозійних заходів. Також включаються інструменти екологічного моніторингу, оцінки стану ґрунтів та охоронних зон. Реалізація заходів має відбуватися в інтеграції з місцевими стратегіями розвитку та програмами охорони природи.

5. Обґрунтування планів і проєктів щодо організації землекористування та охорони земель. Процес планування повинен базуватися на науково обґрунтованих пропозиціях, які враховують природні, соціально-економічні, інженерно-геологічні та екологічні умови території. Обґрунтування передбачає проведення аналізу земельного фонду, прогнозування змін, визначення найбільш доцільних напрямів використання територій та розробку ефективних заходів охорони. Важливо забезпечити зв'язок між

стратегічним плануванням та конкретними проєктами землеустрою. Це дозволяє уникнути суперечностей між довгостроковими цілями та короткостроковими управлінськими рішеннями.

6. Використання інструментів оптимізації землекористування та впливу на поведінку учасників земельного ринку. Раціональне управління земельними ресурсами передбачає застосування економічних, правових та інформаційних інструментів, які стимулюють ефективне використання земель і екологічно відповідальну поведінку суб'єктів ринку. До таких інструментів належать земельне оподаткування, державна підтримка сталого землекористування, плата за деградацію земель, квоти та пільги. Також важливим є розвиток систем публічного доступу до кадастрових даних, картографічних ресурсів і правової інформації. Це сприяє прозорості ринку, зменшенню корупційних ризиків і формуванню культури відповідального ставлення до земельних ресурсів.

7. Організація наукових досліджень і розробка методичного забезпечення процесу планування. Наукові дослідження відіграють ключову роль у розробці нових підходів до планування та прогнозування використання земель, адаптації методик до сучасних викликів і умов. Необхідно забезпечити регулярне оновлення методичних матеріалів, впровадження геоінформаційних систем (ГІС), дистанційного зондування Землі, математичного моделювання та моніторингу.

8. Фінансове забезпечення заходів планування використання і охорони земель. Фінансування є необхідною передумовою реалізації планів і програм у сфері використання та охорони земель. Джерелами можуть бути державний і місцеві бюджети, спеціальні фонди, гранти міжнародних організацій, інвестиції приватного сектору. Важливо передбачити цільове використання коштів на проведення інвентаризації земель, розробку проєктної документації, створення геоінформаційних систем, реалізацію природоохоронних заходів. Ефективне фінансове планування забезпечує стійкість та результативність усієї системи управління земельними ресурсами. Взаємозв'язок структурних елементів системи планування

використання та охорони земель зображено у вигляді структурно-функціональної схеми на рисунку 3.1.

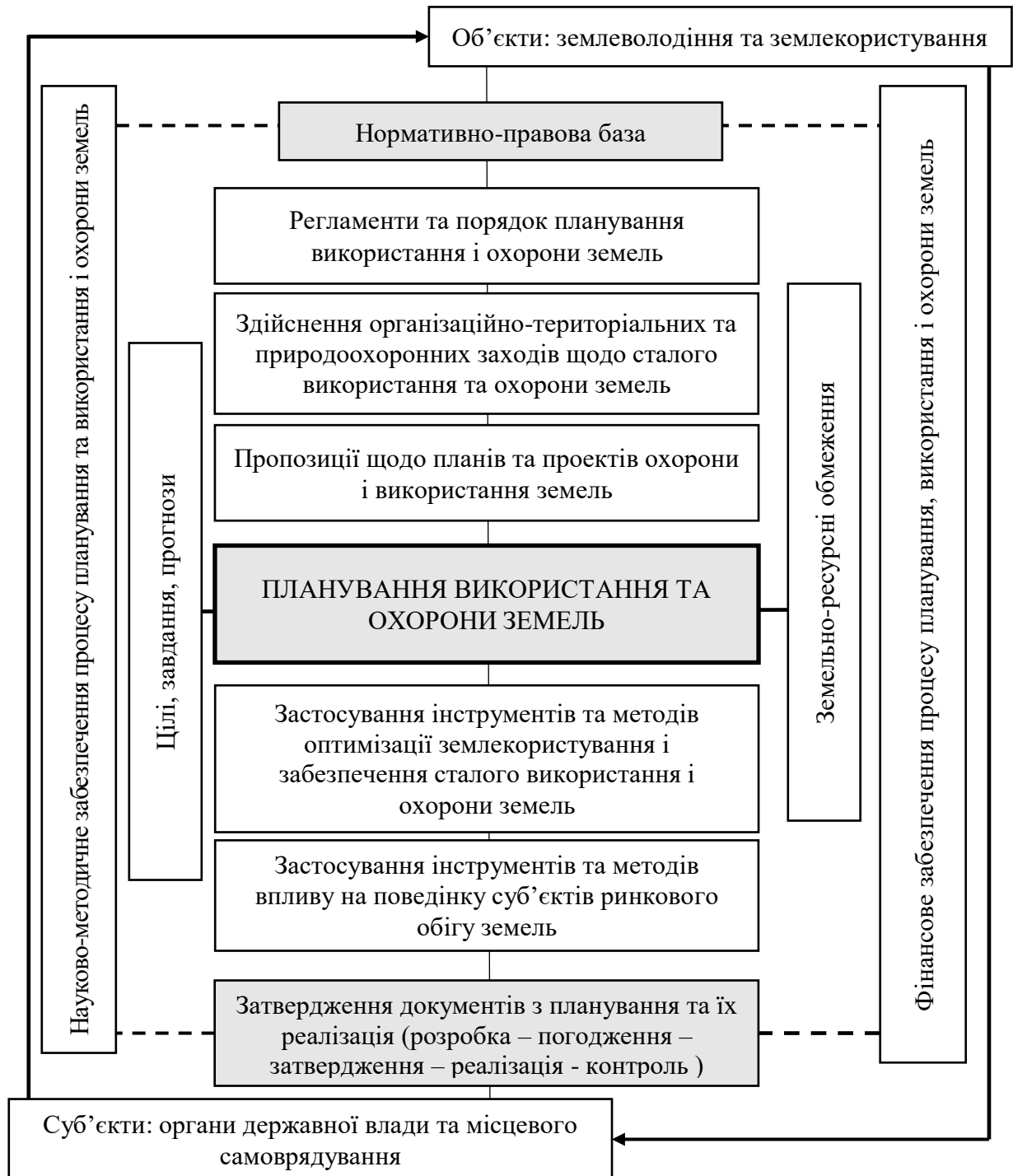


Рисунок 3.1 – Структурно-функціональна схема системи планування використання та охорони земель

Джерело: складено автором на основі [16, с.85]

Для забезпечення ефективного врахування просторових характеристик територій та особливостей ведення господарської діяльності доцільним є

впровадження спеціального районування (зонування) земель, яке передбачає їх поділ з урахуванням закономірностей просторового розміщення природних і соціально-економічних чинників аграрного виробництва в межах відповідних таксономічних одиниць.

Такий підхід дає змогу не лише систематизувати території за функціональними ознаками, а й здійснювати поглиблене вивчення фактичного стану землекористування, формувати науково обґрунтовані прогнози та оптимізувати розміщення сільськогосподарського виробництва. Зонування сприяє визначенню територіального потенціалу та формуванню стратегій розвитку, що враховують стійкі тренди зміни клімату, демографічних процесів, інфраструктурного забезпечення та рівня деградації ґрунтів.

Раціональне використання й відтворення родючості сільськогосподарських земель передбачає впровадження комплексу екологоорієнтованих заходів, що реалізуються через відповідні державні, регіональні та місцеві програми охорони земель.

У межах системи планування сталого землекористування необхідно дотримуватись функцій нормативного регулювання, прогнозування та обов'язковості впровадження відповідних заходів, які мають бути забезпечені сучасним інформаційно-аналітичним супроводом і інтеграцією геоінформаційних технологій у процес прийняття рішень на всіх рівнях управління.

Інституційне забезпечення раціонального землекористування на рівні територіальних громад повинно реалізовуватися через ефективну систему землеустрою та землевпорядних заходів, яка передбачає поєднання стратегічного програмування, просторового планування та впорядкування меж землекористувань.

1) Розроблення програм розвитку системи землекористувань у межах територіальних громад. Цей напрям передбачає формування довгострокових програмних документів, які визначають стратегічні цілі, пріоритети та напрями розвитку землекористування, виходячи з потреб громади, наявного

природно-ресурсного потенціалу та цільового призначення земель. Такі програми слугують основою для прийняття управлінських рішень у сфері регулювання земельних відносин та планування землекористування.

2) Здійснення землевпорядного та містобудівного планування використання земель. Реалізація цього напрямку охоплює просторову організацію території громади шляхом складання схем землевпорядкування та генеральних планів забудови, які забезпечують узгодженість між цільовим призначенням земель, функціональним зонуванням та потребами соціально-економічного розвитку. Планувальні документи мають враховувати екологічні обмеження, природоохоронні зони та ризики деградації ґрунтів, що сприяє сталому використанню земельного фонду.

3) Формування меж землекористувань та здійснення землевпорядкування. Даний напрям зосереджений на визначенні, закріпленні та юридичному оформленні меж земельних ділянок у натурі (на місцевості), що є передумовою для ефективного обліку, оподаткування, правової охорони та запобігання конфліктам щодо землеволодіння. Здійснення землевпорядних заходів дозволяє впорядкувати структуру землекористувань, оптимізувати їх просторову конфігурацію та забезпечити відповідність фактичного використання земель їх правовому статусу [2, с.183].

У межах зазначених напрямів, на рівні територіальних громад реалізуються такі програми:

- цільові програми розвитку земельних відносин, що охоплюють удосконалення правового регулювання, реєстрації прав, оцінки земель та розвитку земельного ринку;

- цільові програми раціонального використання, відтворення та охорони земель, спрямовані на підвищення ефективності землекористування, збереження родючості ґрунтів, недопущення деградації та впровадження природоохоронних технологій;

- програми територіального планування системи землекористувань, які передбачають просторову оптимізацію землекористування, впорядкування функціонального зонування, гармонізацію господарських і

екологічних цілей.

Комплексне виконання цих заходів забезпечує цілісність управління земельними ресурсами на рівні громад, сприяє прозорості земельних процесів і підтримує сталий соціально-економічний розвиток територій.

Землевпорядне та містобудівне планування на територіях громад здійснюється шляхом розробки проєктів землеустрою щодо зонування земель за категоріями та типами землекористування за межами населених пунктів, а також планів земельно-господарського устрою в межах населених пунктів.

Основною метою є встановлення правового режиму, умов та обмежень у використанні земель для забезпечення сприятливих умов життєдіяльності, охорони і відновлення природних ресурсів, ландшафтів, об'єктів культурної спадщини та сільськогосподарських угідь. Формування меж землекористувань здійснюється на основі збалансованих земельних відносин, що сприяють економічно доцільному й екологічно безпечному використанню земель та інших природних ресурсів. Такий підхід забезпечує функціональне впорядкування територій та стале управління ресурсним потенціалом громад.

### **3.2 Розв'язання проблем, пов'язаних із управлінням земельними та іншими природними ресурсами і плануванням розвитку системи землекористувань у територіальних громадах**

Розв'язання проблем управління земельними та іншими природними ресурсами в межах територіальних громад є одним із ключових завдань сучасної державної політики у сфері сталого розвитку. Ефективне планування системи землекористувань потребує інтеграції просторового, екологічного та соціально-економічного підходів, що забезпечують узгоджене використання територіального потенціалу. Недостатній рівень координації між органами влади, відсутність комплексного обліку ресурсів та

незбалансованість у прийнятті управлінських рішень призводять до нераціонального використання земель та їх деградації. Вирішення цих проблем вимагає впровадження сучасних інструментів планування, цифровізації кадастрових даних, удосконалення нормативно-правової бази та активної участі громад. В результаті можна забезпечити прозоре, ефективне та екологічно відповідальне управління землекористуванням на рівні територіальних громад.

Аналізуючи діяльність у сфері управління землею об'єднаних територіальних громад (в тому числі і Байковецької ОТГ) необхідно відзначити наявність системних проблем, серед яких слід виокремити [17, с.73]:

1. Відсутність повної інформації про земельні та природні ресурси громади. У межах ОТГ відсутній актуалізований облік земельного фонду, який включає дані про площі, цільове призначення, стан ґрунтів, водні ресурси, лісові угіддя, що ускладнює стратегічне планування та прийняття ефективних рішень.

2. Брак прогнозно-планувальної документації. Відсутні генеральні плани населених пунктів, схеми землеустрою, стратегії просторового розвитку, що унеможлиблює цілісне управління землекористуванням, зокрема при залученні інвестицій або зміні функціонального призначення земель.

3. Невстановлені межі ОТГ та населених пунктів. Неузгодженість або юридично неоформлені межі громади й сіл призводять до конфліктів між суміжними громадами, унеможлиблюють ефективне адміністрування земельного податку та ускладнюють земельну інвентаризацію.

4. Неврегульоване використання меліоративних систем. Значна частина зрошувальних і дренажних систем перебуває в занедбаному або невизначеному стані, відсутні механізми обліку, фінансування та технічного обслуговування, що знижує агровиробничу ефективність земель.

5. Проблеми з правовим статусом полезахисних лісосмуг. Більшість лісосмуг не закріплені за користувачами, не мають чітко визначеного балансу, що призводить до їх поступового знищення, зниження

природоохоронної функції та зростання ризиків ерозії ґрунтів.

6. Незадовільний стан об'єктів природно-заповідного фонду, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення. Об'єкти екологічного та культурного значення не мають належного догляду, охоронного статусу або фінансування, що веде до їх деградації, втрати туристичного потенціалу та екосистемних функцій.

7. Недоотримання надходжень до місцевого бюджету від плати за землю та інші природні ресурси. Через неоформлене право власності або користування, застарілі дані про орендні ставки та недостатній контроль за використанням ресурсів, місцева громада втрачає значну частину потенційних бюджетних надходжень.

Для ефективного усунення наявних проблем у сфері управління землекористуванням на рівні об'єднаних територіальних громад доцільним є вжиття низки законодавчих та організаційних заходів. Насамперед, необхідно внести відповідні зміни до Закону України «Про землеустрій», передбачивши запровадження нової документації – проєкту землеустрою щодо визначення та встановлення меж території об'єднаної територіальної громади як окремого виду землепорядної документації. Важливо також законодавчо закріпити положення, згідно з яким підставою для встановлення або зміни меж населеного пункту має виступати план земельно-господарського устрою (просторовий план території), а не лише генеральний план, що розширить можливості планування у сільських громадах.

При цьому, доцільним є спрощення адміністративної процедури встановлення та коригування меж населених пунктів у межах ОТГ, що сприятиме більш динамічному розвитку територій. Окремо необхідно розробити та затвердити план меж адміністративних одиниць (рад), які входять до складу об'єднаної громади, для забезпечення чіткості правового статусу земель. Особливої уваги потребує інвентаризація та комплексна характеристика меліорованих земель, що розміщені в межах ОТГ, з метою їх ефективного використання, охорони та включення до планувальних документів просторового розвитку [31, с.16].

Використання меліоративних систем на території об'єднаних територіальних громад залишається неврегульованим, що передусім зумовлено відсутністю системного моніторингу технічного стану об'єктів меліорації на місцевому рівні. Значна частина внутрішньогосподарських осушувальних каналів, вилучених із балансу міжрайонних управлінь водного господарства, досі не передана у відання територіальних громад у зв'язку з відсутністю у них повноважень щодо розпорядження землями за межами населених пунктів. Як наслідок, громади не мають юридичної можливості здійснювати утримання та обслуговування таких об'єктів. Для подолання цієї проблеми доцільно на законодавчому рівні закріпити механізм передачі меліоративних систем місцевого значення у комунальну власність та передбачити розроблення схем меліорації земель, що включатимуть канали, інженерні споруди й межі експлуатаційних смуг.

Не менш актуальним є врегулювання питань, пов'язаних з використанням полезахисних лісосмуг, які перебувають поза межами користування лісгосподарських підприємств і не мають визначеного правового статусу. Оскільки територіальні громади не мають повноважень на управління землями за межами населених пунктів, а також не володіють повною інформацією про площі таких лісосмуг, вони позбавлені можливості впливати на збереження цих важливих природоохоронних об'єктів. З огляду на це, необхідно ініціювати формування земельних ділянок комунальної власності як у межах, так і за межами населених пунктів ОТГ, з подальшою державною реєстрацією прав на них, що стане підставою для розроблення земельпорядної документації й визначення оптимального режиму їх використання [37, с.44-45].

Також у незадовільному стані перебувають об'єкти природно-заповідного фонду, рекреаційного, оздоровчого та історико-культурного значення, що пов'язано з відстороненням громад від процесу управління такими територіями. Це свідчить про порушення принципу повсюдності місцевого самоврядування, передбачаючи при цьому рівноправну участь громад у вирішенні питань місцевого значення. У цьому контексті доцільно

на законодавчому рівні передбачити можливість укладення договорів із власниками земель щодо охорони об'єктів природної та культурної спадщини.

Суттєвим викликом залишається погіршення екологічного стану систем землекористування на територіях громад. До основних ризиків, що загрожують збереженню продуктивного потенціалу земель і природних ресурсів, належать порушення екологічно допустимих пропорцій між ріллею, лісовими масивами та кормовими угіддями; надмірна розораність сільськогосподарських земель, що провокує прискорення деградаційних процесів у ґрунтах; неконтрольоване використання пестицидів, нітратів та інших хімічних засобів; зростання впливу шкідливих біологічних факторів, таких як радіонукліди, важкі метали та збудники інфекційних захворювань. До цього слід додати інтенсивне ведення сільського господарства, що порушує функціонування природних екосистем, спричиняє зменшення вмісту гумусу в ґрунтах, посилює ерозійні процеси та сприяє поширенню стихійних сміттєзвалищ і забрудненню земель промисловими відходами. Вивчення назрілих проблем, встановлення причин їх виникнення за обраним напрямом досліджень, дозволило сформулювати пропозиції стосовно їх вирішення та навести очікувані результати у разі їх запровадження (додаток А).

У цілому, більшість проблемних аспектів, пов'язаних із управлінням земельними та іншими природними ресурсами, а також із плануванням систем землекористування в межах територіальних громад, зумовлені недосконалістю державного управління, яке виявляється недостатньо адаптованим до процесів децентралізації у сфері земельних відносин, а також недооцінкою землеустрою як ключового регуляторного механізму. У зв'язку з цим доцільно запропонувати такі напрями удосконалення: формування єдиної національної інфраструктури геопросторових даних України, яка має забезпечити інтеграцію просторових, статистичних і адміністративних даних щодо всіх природних ресурсів у відповідних галузях із можливістю онлайн-доступу та створення електронних інформаційних сервісів; внесення змін до

законодавства, які передбачають визначення плану землеустрою (просторового плану розвитку території) як правової підстави для встановлення або зміни меж населених пунктів замість чинного Генерального плану; законодавче забезпечення передачі меліоративних систем місцевого значення у розпорядження територіальних громад із обов'язковою розробкою схем меліорації земель, що включають інформацію про меліоративні канали, інженерні споруди та межі експлуатаційних смуг; ініціювання процесу формування земельних ділянок комунальної форми власності як у межах, так і за межами населених пунктів територіальних громад із подальшою державною реєстрацією права комунальної власності, що у свою чергу стане підставою для розроблення проєктної документації щодо використання полезахисних лісосмуг, не закріплених за лісогосподарськими підприємствами; розроблення державних стандартів, нормативів, норм і правил, спрямованих на запобігання соціально-екологічним, біосферно-екологічним і ресурсно-екологічним ризикам у системі землекористування територіальних громад; впровадження комунально-рентної моделі використання природних активів у межах територій об'єднаних територіальних громад як засобу забезпечення їхньої економічної самодостатності.

### **3.3 Ландшафтно-кластерний підхід до територіального планування розвитку землекористування**

Територіальне планування землекористування покликане забезпечити раціональну організацію використання й охорони земель як багатофункціонального ресурсу: природного, життєвого середовища людини, простору для господарської діяльності, основного засобу виробництва в сільському та лісовому господарствах, а також як об'єкта різноманітних соціально-економічних взаємозв'язків. У цьому контексті традиційне

соціально-економічне обґрунтування землевпорядних рішень потребує доповнення об'єктивним екологічним аналізом на основі достовірної та детальної екологічної інформації.

Застосування еколого-ландшафтного підходу передбачає врахування ландшафтно-диференціації території шляхом виділення еколого-ландшафтних зон (типів, підтипів, видів), що слугує підґрунтям для подальшої структурної організації агроландшафтів (місцевостей, урочищ, підурочищ, фацій) [10].

Процес землевпорядного проектування з використанням ландшафтного підходу розпочинається з еколого-ландшафтного мікрозонування території, яке здійснюється на підготовчому етапі розробки проектно-документації. Завершальним етапом є формування екологічно однорідних ділянок із урахуванням систем землеробства та комплексу природоохоронних заходів.

При цьому, передбачено проектування організаційно-територіальних заходів, спрямованих на підвищення екологічної стійкості (стабільності) територій. Серед таких заходів слід виділити створення мікрозаповідників, формування міграційних коридорів, зон рекреації, а також дотримання ландшафтно-екологічних вимог.

Оскільки територіальне планування землекористування включає технічні, соціальні, економічні та інші заходи, його еколого-ландшафтне обґрунтування вимагає використання спеціалізованих показників відповідного змістовного спрямування.

У таблиці 3.1 представлено пріоритетність інформації та джерел її отримання, адже це виступає ключовими для прийняття рішень щодо окремих складових і елементів проекту, сформованого на засадах еколого-ландшафтного підходу до планування землекористування.

Кластерний підхід отримав широке визнання в західних країнах, на початкових етапах сприймався досить обережно в нашій країні, що обумовлено двома основними чинниками:

1. Недостатньою розвиненістю ринкових механізмів і неефективністю регіональної політики, що є критично важливими передумовами для

формування й успішного функціонування кластерів.

2. Домінуванням підходу територіально-виробничих комплексів (ТПК), який вважався більш пристосованим до національних реалій та господарських умов, які склалися в минулому.

Таблиця 3.1 – Обґрунтування складових частин і елементів проектів еколого-ландшафтного підходу до територіального планування землекористування на території рад

№ п/п	Складові частини	Елементи і питання, які вирішуються	Пріоритетні	
			показники обґрунтування	види районування (зонування)
1	Зонування земель за їх категоріями і типами землекористування	1. Встановлення еколого-економічної придатності земель 2. Планування типів землекористування та категорій земель	Агроекологічні, агроландшафтні Еколого-ландшафтні Агроландшафтні	Агроекологічне Еколого-ландшафтне Агроландшафтне
2	Визначення підтипів землекористування в межах категорій земель	1. Планування підтипів землекористування 2. Планування розвитку шляхової та інженерної інфраструктури	Еколого-ландшафтні	Еколого-ландшафтне
3	Розміщення екологічного каркасу та режиму підтипів землекористування	1. Встановлення територіальних природо- і земле-охоронних обмежень 2. Встановлення складу і співвідношення угідь, режиму та умов їх використання 3. Оптимізація і розміщення угідь	Агроекологічні, агроландшафтні	Агроекологічне, Агроландшафтне

Джерело: складено автором на основі [10]

Однак, із розвитком економічної децентралізації, активізацією місцевих ініціатив та посиленням міжрегіональної конкуренції, інтерес до кластеризації стрімко зростає. Варто також відзначити, що кластерний підхід відкриває ширші можливості для формування міжгалузевих зв'язків, залучення інновацій, партнерств між бізнесом, наукою та освітою, а також розвитку територіальних брендів.

Можна навіть уявити нові гібридні моделі – умовно, «ТПК-кластери», – в яких традиційна інфраструктурна база ТПК доповнюється гнучкими взаємозв'язками кластерного типу, орієнтованими на синергію, кооперацію та технологічне оновлення. Такі формати могли б краще враховувати як українську специфіку, так і глобальні тренди.

Кластер, поряд із фінансово-промисловими групами, холдинговими

структурами тощо, розглядається як одна з актуальних форм інтеграційних об'єднань у сучасній економіці. Її головною метою є формування індустріального підґрунтя для підвищення конкурентоспроможності, забезпечення високої продуктивності та стимулювання сталого економічного зростання суб'єктів господарювання. Досвід зарубіжних країн свідчить, що саме кластерні об'єднання сприяють зростанню ефективності виробництва та впровадженню інноваційних рішень [33, с.22].

Регіональні кластери формуються переважно на основі тих секторів економіки, які мають потенціал для міжрегіональної спеціалізації. Їх створення зумовлюється як загальними закономірностями трансформації сучасної економіки, так і необхідністю розвитку ефективної взаємодії між державним сектором, бізнесом та науково-освітнім середовищем.

Кластерні утворення функціонують за логікою наскрізного виробничо-логістичного ланцюга, що охоплює весь цикл – від початкових етапів виробництва (наприклад, вирощування сировини) до кінцевої реалізації продукції споживачеві. На відміну від територіально-виробничих комплексів, які є характерними для командно-адміністративної моделі планової економіки, кластери структурно й функціонально інтегрують різні елементи ринкового середовища, забезпечуючи гнучкість, інноваційність та конкурентні переваги в умовах ринкової економіки.

Фундаментом кластерних утворень є економічно стабільні та конкурентоспроможні підприємства, діяльність яких підтверджена успішним функціонуванням на ринку. Формування виробничо-технологічного циклу в межах певної території передбачає концентрацію спеціалізованих постачальників, переважно представників малого та середнього бізнесу, які згуртовуються навколо потужного підприємства або транснаціональної компанії. Включення малих підприємств, незалежно від їх географічного розташування, у виробничо-технологічні ланцюги дозволяє кластерному підходу виконувати значущу соціальну функцію. Це, зокрема, сприяє розширенню зайнятості сільського населення, збільшенню надходжень до місцевих бюджетів, а також ефективному використанню наявного природно-

ресурсного потенціалу і конкурентних переваг територій.

У науковому дискурсі вітчизняні дослідники розглядають поняття територіально-просторового економіко-екологічного кластера (ТПЕЕК) як системне утворення, що охоплює сукупність господарських одиниць, які функціонують у межах визначеної території та об'єднані спільними проблемами і завданнями економічного розвитку з урахуванням екологічних аспектів. Основною метою таких кластерів є розробка й реалізація стратегії запобігання процесам деградації, деструкції та спотворення природного середовища [10]. ТПЕЕК забезпечує науково обґрунтовану взаємодію між елементами господарської діяльності та природно-ресурсним потенціалом конкретного регіону.

Ураховуючи міжнародний досвід та результати перших спроб кластерного будівництва в Україні, запровадження кластерного підходу як провідного напрямку соціально-економічного розвитку є доцільним і перспективним. Цей підхід розглядається як один з ефективних інструментів вирішення комплексних завдань, що постають у контексті розвитку сільських територій і раціоналізації землекористування. Наразі в Україні відсутні повноцінно сформовані кластери, хоча окремі елементи кластерної моделі вже знаходять практичне застосування у процесі стратегічного планування регіонального економічного розвитку. Основними чинниками, що стримують широкомасштабне впровадження кластерного підходу, залишаються відсутність відповідного нормативно-правового забезпечення та недосконалість механізмів реалізації кластерних ініціатив у практиці державного управління [5].

Основною передумовою ефективного розвитку територіального планування землекористування як невід'ємної складової суспільної економіки є відповідність правових форм власності на землю, а також режимів володіння і користування нею, існуючим економічним відносинам. У суспільстві природні ресурси, включаючи земельні, розглядаються як об'єкт загальнонародної власності. Їх економічна сутність полягає в забезпеченні охорони навколишнього природного середовища та організації

ефективного і справедливого розподілу ресурсів між користувачами на засадах загального суспільного блага.

Запровадження інституту приватної власності на землю в межах кластеризованих територій, у той час як сама земля залишається результатом суспільного привласнення, породжує концептуальне протиріччя. Це протиріччя є чинником, що знижує ефективність використання природно-ресурсного потенціалу і водночас сприяє дестабілізації соціально-політичної структури суспільства.

У цьому контексті земельні ділянки, що мають високу продуктивну цінність і розташовані в межах кластерів, не можуть перебувати у повністю необмеженому володінні приватних осіб. Важливо, щоб використання таких земель було чітко регламентоване суспільними інтересами, зокрема щодо дотримання їхнього виробничого призначення, раціонального природокористування та сплати земельної ренти до державного бюджету.

За умови дотримання зазначених вимог земля може надаватися у довічне володіння з правом спадкування, а також виступати об'єктом купівлі-продажу, що не суперечить засадам збалансованого і соціально орієнтованого розвитку.

Твердження про те, що лише визнання землі об'єктом приватної власності надає правові підстави для її продажу або використання як застави, є спрощеним і не відповідає юридичній логіці.

Насправді, законодавча влада має повноваження наділяти власників будь-якої форми землеволодіння правом здійснення відповідних майнових операцій, за умови дотримання суспільно значущих критеріїв, таких як зобов'язання покупця забезпечувати продуктивне використання земельної ділянки чи передача землі як застави виключно до спеціалізованих банківських установ, які зобов'язані гарантувати її подальше цільове використання ефективними суб'єктами господарювання у разі неповернення кредиту.

Аргумент щодо більшої юридичної захищеності приватної власності на землю порівняно з правом приватного володіння також не витримує критики.

Оскільки будь-яка форма права є інституційним вираженням волі державної влади, її стабільність залежить не від формальної назви (власність чи володіння), а від політичної волі та послідовності законодавчого процесу. Право приватної власності, як і будь-яке інше, може бути переглянуте або скасоване відповідно до змін у суспільних і економічних пріоритетах.

Єдиною надійною гарантією стійкості прав на землю, зокрема довічного володіння з правом спадкування або відчуження, є домінування суспільного інтересу у забезпеченні раціонального, ефективного і екологічно збалансованого використання земельних ресурсів. Саме відповідність правового режиму землекористування потребам сталого розвитку та економічної доцільності визначає ступінь його легітимності та захищеності.

Історичний аналіз земельних відносин свідчить, що держава здійснює перегляд прав на землю лише в тих випадках, коли існуюча система є неефективною або суперечить потребам соціальної стабільності. Часто такі зміни зазнають критики або не знаходять підтримки у суспільстві, що вказує на недостатній зв'язок між правовими інноваціями та реальними економічними практиками землекористування.

Таким чином, головною гарантією стабільності земельного законодавства виступає не сам титул землеволодіння – приватна власність чи право користування, – а забезпечення ефективного землекористування. Ключовою умовою є довгостроковість права, його довічний характер та можливість спадкування.

Водночас, право продажу або передачі земельної ділянки в заставу може бути реалізоване в усіх формах правового титулу, з огляду на те, що держава залишається вищим власником земельних ресурсів. З огляду на це, законодавчі норми, що регламентують право власності юридичних осіб на землю в межах кластерних територій, потребують перегляду з метою переходу до моделі корпоративних прав на землю у випадках, коли чинні підходи не забезпечують раціонального використання земель.

У сучасних умовах економіка диктує необхідність чіткого розмежування прав власності: приватна власність має поширюватися на робочу силу та

засоби її відтворення, тоді як земля та інші природні ресурси повинні розглядатися як об'єкти суспільної власності, особливо в контексті впровадження кластерного підходу до територіального планування землекористування.

Визначальним критерієм для закріплення права власності на природні ресурси є спроможність суб'єкта самостійно та на власний ризик здійснювати їх ефективне використання та відтворення.

У випадку індивідуального господарювання це може бути приватна власність, для колективних форм виробництва – приватно-групова власність. Там, де функціонування потребує виключно державної участі, доцільним є застосування форми державної власності. Якщо ж господарська діяльність вимагає поєднання зусиль приватних (або корпоративних) суб'єктів і держави, логічною є реалізація права змішаної (приватно-державної чи корпоративно-державної) власності.

Незважаючи на наявні труднощі, кластерний підхід демонструє значний потенціал у формуванні сучасних економічних та земельно-майнових структур регіонів України. Для конкретизації стратегічних напрямів збереження земельно-ресурсного потенціалу та розвитку ефективної системи землекористування необхідним є проведення комплексних досліджень за такими основними напрямками [8, с.24]:

1. Удосконалення теоретичних і практичних засад взаємодії суспільства із земельно-ресурсним потенціалом, зокрема розроблення еколого-економічних критеріїв оцінювання екологічних і землевпорядних систем, їх компонентів і структурних елементів, а також просторово-часових поєднань природних та природно-господарських систем. Передбачено також вдосконалення екологічного підґрунтя генеральних і регіональних схем землеустрою та розселення, а також участь у формуванні державної політики з питань розміщення продуктивних сил і охорони навколишнього природного середовища.

2. Поглиблення теоретико-прикладних основ адаптації господарської діяльності до специфічних природних умов і ресурсів, розробка методології

максимально повного та ефективного використання земельно-ресурсного потенціалу регіонів із мінімальним впливом на довкілля. До ключових завдань належить також оптимізація просторового розміщення господарських об'єктів та адаптація галузей сільського, лісового, водного і мисливського господарства до природно-кліматичних і соціальних умов регіону.

3. Розвиток теоретичних і методологічних засад організації, функціонування та проєктування складних природно-господарських територіальних систем багатоцільового призначення, зокрема – створення замкнених агроландшафтів, стабільних рекреаційних і урбаністичних структур, а також максимально інтегрованих промислово-природних комплексів.

4. Удосконалення нормативно-правового забезпечення управління взаємодією природи і суспільства, розвиток теорії та методів стабілізації і покращення стану довкілля, а також системне формування інструментів запобігання та ліквідації регіональних екологічних криз.

Таким чином, досягнення максимальної ефективності територіального планування розвитку системи землекористування можливе лише за умови раціонального поєднання всіх організаційно-економічних чинників, що впливають на функціонування економіки землекористування. У цьому контексті особливого значення набуває застосування системного підходу, найповніше реалізованого в рамках ландшафтно-кластерної концепції.

Відповідно до зазначеного підходу, доцільним є розроблення логіко-змістової моделі методологічного підґрунтя територіального планування розвитку землекористування (рисунок 3.2).

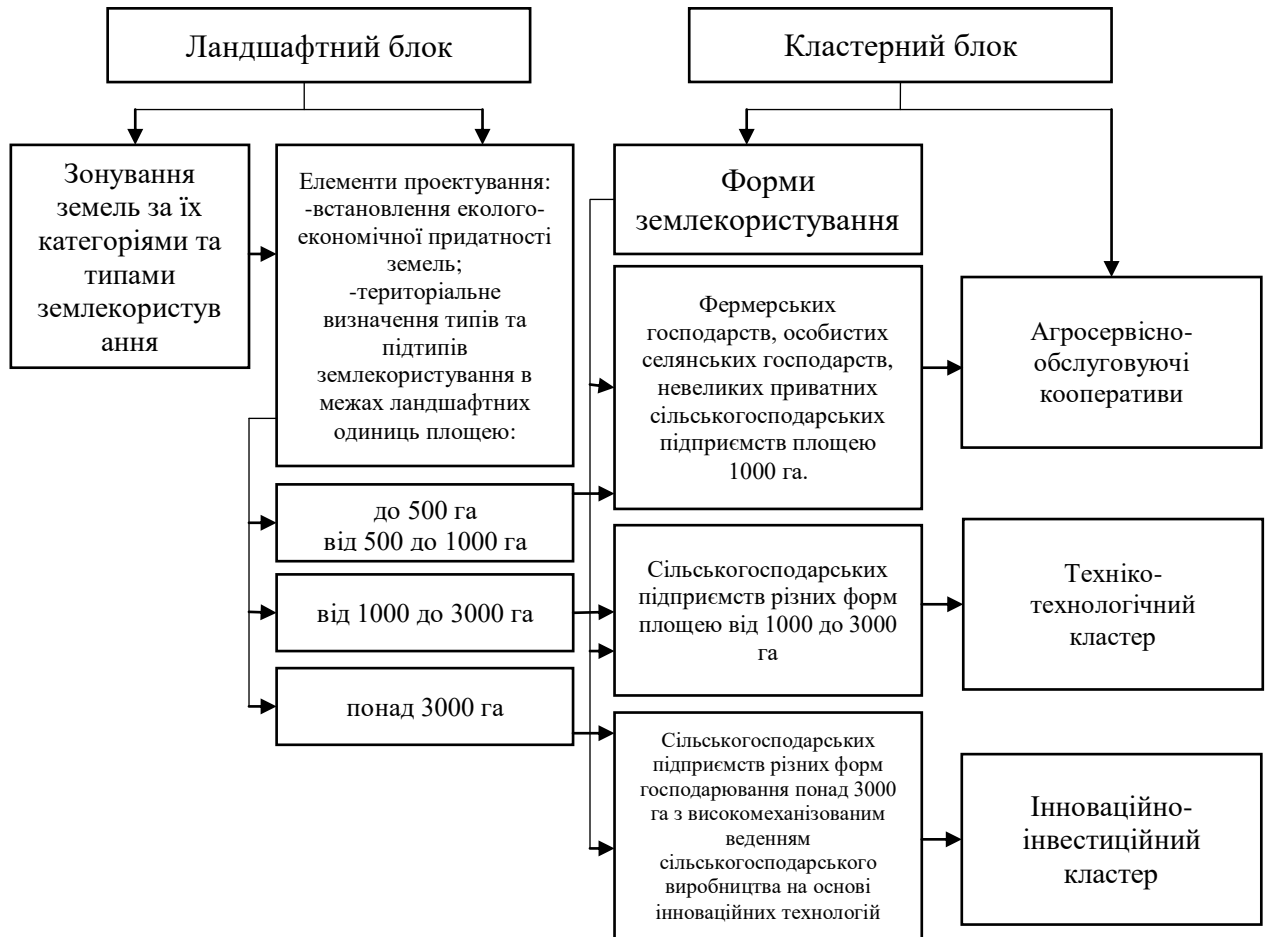


Рисунок 3.2 – Логічно-сміслова модель методологічного підходу до територіального планування землекористування на ландшафтно-кластерних засадах

Джерело: складено автором на основі [10]

Як свідчать результати практики функціонування та використання кластерних утворень, найбільш високі показники ефективності господарської діяльності демонструють сільськогосподарські підприємства, які є учасниками інноваційно-інвестиційних кластерів.

Відповідно, інтеграція підприємств у інноваційно-інвестиційні кластери сприяє підвищенню продуктивності та економічної стійкості аграрного сектора, що підтверджує доцільність використання кластерного підходу в системі територіального планування землекористування.

На сьогодні в Україні відсутні повноцінно сформовані кластери, хоча окремі компоненти кластерного підходу поступово інтегруються в процеси планування розвитку економічного потенціалу регіонів. Основними бар'єрами для ефективного впровадження кластерної моделі є

недосконалість механізмів її реалізації в управлінській практиці, а також відсутність належної нормативно-правової бази, зокрема у сфері регулювання земельних відносин. Важливою передумовою ефективного розвитку територіального планування землекористування, як ключового елементу суспільної економіки, є узгодженість існуючих правових форм власності, володіння і користування земельними ресурсами з реальними економічними відносинами.

У процесі формування кластерних структур у сфері землекористування доцільним є переосмислення сучасних економічних відносин власності на землю. З цією метою пропонується трансформація прав власності юридичних осіб шляхом закріплення корпоративних прав на землю в межах кластерних територій.

### **Висновки до розділу 3**

Узагальнюючи ключові результати дослідження представлені у третьому розділі кваліфікаційної роботи необхідно відзначити наступне:

1. Планування та прогнозування використання земель повинні здійснюватися на основі інтегрованого підходу, враховуючи при цьому природні, економічні та соціальні чинники. Важливу роль у цьому процесі відіграють зонування територій, нормативно-правове забезпечення та використання сучасних геоінформаційних технологій. Забезпечення сталого розвитку можливе лише за умови координації дій між державними органами, громадами та землевласниками. Наразі відсутність цілісної системи планування на національному рівні ускладнює реалізацію проектів землекористування, в даному контексті необхідно посилити роль стратегічного планування і прогнозування у сфері землевпорядкування.

2. Управління земельними ресурсами на рівні громад супроводжується низкою проблем – правовою невизначеністю, відсутністю меж, слабким

обліком об'єктів та обмеженими повноваженнями громад. Важливими кроками є передача меліоративних систем у комунальну власність, формування меж ОТГ та реєстрація земель, що перебувають поза межами населених пунктів. Екологічні ризики, зокрема деградація ґрунтів, перевикористання ріллі та забруднення, потребують посилення контролю та впровадження екологічно орієнтованих практик. Вирішення цих питань можливе через вдосконалення законодавства та створення єдиної системи геопросторової інформації. Необхідно також активізувати взаємодію громад з державними органами у сфері землеустрою.

3. Ландшафтно-кластерний підхід до планування землекористування дозволяє оптимізувати структуру територій, враховуючи природні умови, агропотенціал та екологічні обмеження, при цьому він сприяє формуванню ефективних і стійких землеволодінь, інтегруючи екологічні та економічні цілі. Завдяки кластеризації господарств можливе підвищення конкурентоспроможності аграрного сектору та розвиток сільських територій. Такий підхід забезпечує екологічну збалансованість та раціональне використання ресурсів, однак для його широкого впровадження необхідні законодавчі зміни та підтримка з боку держави.

## ВИСНОВКИ

Узагальнюючи основні аспекти проведеного наукового дослідження необхідно відзначити наступні висновки до роботи, зокрема:

1. Землеустрій виступає фундаментальним інструментом реалізації державної політики в сфері найбільш ефективного використання та забезпечення охорони земель, а його правова основа закріплена в низці нормативно-правових актів, які визначають завдання, суб'єктів і об'єкти землеустрою. Через систему землеустрою здійснюється організація землеволодіння, облік земель, їх оцінка та контроль за використанням. Особливого значення набуває екологічна складова землеустрою, яка спрямована на охорону родючості ґрунтів та відновлення деградованих територій. Землеустрій є також джерелом достовірної інформації для ведення кадастру та моніторингу земель.

2. Різновиди землеустрою класифікуються на територіальний, внутрішньогосподарський та зокремлений, кожен з яких має специфічне функціональне призначення. Територіальний землеустрій охоплює великі адміністративні утворення та забезпечує раціональне планування використання територій. Внутрішньогосподарський землеустрій спрямований на підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва в межах окремого підприємства. Зокремлений землеустрій реалізується на рівні конкретних ділянок і зосереджений на практичному вирішенні екологічних і господарських проблем. Форми землеустрою, такі як генеральні плани, схеми, проекти та робочі проекти, забезпечують реалізацію його завдань на різних рівнях управління.

3. Документація із землеустрою є офіційною формою фіксації проектних рішень щодо організації використання земель і включає різноманітні графічна, а також і текстові матеріали. Основними видами документації виступають програми, схеми, проекти, технічна документація та тематичні карти, які відображають як загальнодержавні, так і локальні аспекти землевпорядкування. Важливою умовою є відповідність цієї

документації чинному законодавству та її придатність до практичного застосування шляхом реалізації в натурі. Землевпорядна документація виконує функції стратегічного планування, правового регулювання та забезпечення екологічної безпеки територій. Вона є ключовим засобом реалізації заходів з охорони, поліпшення та ефективного використання земельних ресурсів.

4. Земельна ділянка, яка підлягає відведенню для будівництва і обслуговування житлового будинку, розташована за адресою: вул. Проектна-бічна, 117, село Байківці, Тернопільський район, Тернопільська область, має площу 0,1200 га та перебуває в комунальній власності. Вона належить до категорії земель громадської, а також і житлової забудови з цільовим призначенням за кодом В.02.01 – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд.

Згідно з містобудівною документацією ділянка є вільною від забудови, має рівнинний рельєф і зручний під'їзд з вулиці Проектна, зазначене підтверджено натурним обстеженням. Запроектована земельна ділянка не належить до особливо цінних земель, а її базова вартість, згідно з нормативною грошовою оцінкою, становить 1781,82 грн за 1 м<sup>2</sup>. Правові підстави для відведення визначаються положеннями Земельного кодексу України, а також законодавством про соціальний захист учасників бойових дій, на користь одного з яких здійснюється передача ділянки.

5. Процес розроблення проєкту землеустрою в аспекті відведення ділянки землі площею 0,1200 га за адресою: вул. Проектна-бічна, 117, с. Байківці, охоплював повний комплекс топографо-геодезичних, аналітичних і камеральних робіт, які виконувалися відповідно до чинних вимог землеустрою. Зокрема, було здійснено кадастрову зйомку ділянки із застосуванням сучасного високоточного обладнання – GNSS-приймача Leica GS08 plus та електронного тахеометра Nikon NPL-332, при цьому забезпечило просторову точність визначення меж ділянки.

Встановлення чотирьох поворотних точок меж земельної ділянки було зафіксовано у технічній документації та підтверджено актом приймання-

передачі межових знаків, що створює правові підстави для реєстрації меж у Державному земельному кадастрі. Оброблені дані були систематизовані у вигляді кадастрового плану масштабом 1:500, каталогу координат та обмінного файлу у форматі XML, придатного для електронної передачі даних у відповідні реєстраційні органи. Визначення обмежень у використанні земельної ділянки, пов'язаних із ризиками підтоплення, засвідчує важливість урахування гідрологічного стану території на етапі планування будівництва та реалізації проєктних рішень.

6. Проєкт відведення ділянки землі площею 0,1200 га в межах села Байківці Тернопільського району, за адресою вул. Проєктна-бічна, 117, реалізується у відповідності до вимог земельного та містобудівного законодавства України і передбачає багатоступеневу процедуру погодження і затвердження. Вона розпочинається з подання клопотання до органу місцевого самоврядування, на підставі якого видається дозвіл на розробку проєкту та проводиться кадастрова зйомка з визначенням меж і складанням графічної та текстової документації.

Отримані дані проходять погодження з профільними інституціями – від архітектурно-будівельного до екологічного контролю – з урахуванням виявлених обмежень, зокрема розміщення ділянки в зоні підтоплення. Після затвердження проєкту на сесії сільської ради ділянка вноситься до Державного земельного кадастру, де їй присвоюється унікальний кадастровий номер. Завершальним етапом виступає державна реєстрація речових прав на земельну ділянку, дозволяючи власнику отримати дозвільні документи для будівництва у відповідності до встановленого цільового призначення.

7. Планування та прогнозування раціонального використання і охорони земельних ресурсів повинно базуватися на інтегрованому підході, який враховує просторові, соціально-економічні, природно-кліматичні та екологічні чинники для стимулювання та подальшого забезпечення розвитку території.

Ефективне функціонування такої системи можливе лише за умови чітко визначеної нормативно-правової бази, науково-методичного забезпечення, фінансування та злагодженої взаємодії усіх зацікавлених суб'єктів, включаючи державу, громади, землевласників та інвесторів. Необхідним є впровадження системи районування, яка дозволяє систематизувати території за типами землекористування і забезпечити правову визначеність у регулюванні землеволодінь. У процесі планування слід передбачити використання геоінформаційних технологій та інструментів екологічного моніторингу, що дозволить підвищити ефективність управлінських рішень. Водночас відсутність національної системи стратегічного планування використання земель знижує результативність реалізації проектних ініціатив у сфері землеустрою.

8. Проблеми управління земельними ресурсами в межах територіальних громад є багатогранними й охоплюють як правову нерегульованість, так і відсутність належної інформаційної та інституційної підтримки для реалізації повноважень громад у сфері землекористування. Необхідність внесення змін до законодавства, зокрема щодо передачі меліоративних систем та формування меж ОТГ, зумовлена практичною неспроможністю громад здійснювати комплексне просторове планування без чітких правових механізмів. Важливим напрямом є також створення умов для обліку та реєстрації комунальних земель, зокрема полезахисних лісосмуг, адже зазначене дозволить використовувати їх як об'єкти стратегічного природоохоронного й економічного значення.

Погіршення екологічного стану територій, зокрема через розораність, деградацію ґрунтів та забруднення, вимагає посилення екологічного контролю й впровадження механізмів стимулювання екологічно безпечного землекористування. Комплексне вирішення зазначених проблем можливе за умови створення національної інфраструктури геопросторових даних, удосконалення земельного законодавства та активізації взаємодії громади з державними інституціями.

9. Ландшафтно-кластерний підхід до територіального планування землекористування є інноваційною концепцією, що забезпечує інтеграцію екологічних, економічних та соціальних параметрів у процес проектування просторового розвитку. Системне врахування ландшафтної структури територій дозволяє ефективно формувати функціонально однорідні землеволодіння з урахуванням агроекологічної придатності, рекреаційного потенціалу та природоохоронної цінності.

Кластеризація господарських одиниць на базі територіального поєднання ресурсів і виробництва відкриває нові можливості для формування конкурентоспроможних агропромислових структур та розвитку сільських територій. Запровадження еколого-ландшафтного підходу сприяє оптимізації розміщення угідь, зменшенню негативного впливу на довкілля, посиленню захисту ґрунтів та ландшафтів, а також реалізації інноваційно-інвестиційного потенціалу регіонів. Водночас широкомасштабне впровадження кластерного підходу в Україні потребує удосконалення нормативно-правової бази, адаптації форм власності до реальних економічних умов і посилення ролі держави у забезпеченні ефективного розподілу й використання земельних ресурсів.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Андрєєва В. А. Ринок земель сільськогосподарського призначення як інструмент залучення інвестицій. *Вчені записки Університету «КРОК»*. 2020. №1 (57). С. 140-146.
2. Будзяк О. С. Формування екологобезпечного землекористування на сільськогосподарських угіддях України. *Збалансоване природокористування*. № 3. 2016. С.180–187.
3. Виконання робіт із землеустрою. URL: <https://zuekc.com.ua/roboty-iz-zemleustroi> (дата звернення 6.05.2025)
4. Гарнага О.М. Основи управління землекористуванням : монографія. Рівне : НУВГП, 2014. 212 с.
5. Генеральний план Байковецької ОТГ. URL: <https://magneticonemt.com/gis-baikiv-otg/> (дата звернення: 12.05.2025).
6. Грещук Г. І. Еколого-економічні засади землевпорядного забезпечення сталого використання земель сільськогосподарського призначення : дис. д-ра екон. наук: 08.00.06. Львів, 2019. 458 с.
7. Дишлик О. П., Дорош А. Й., Тарнопольський А. В., Тарнопольський Є. А. Інфраструктура геопросторових даних в Україні: стан та методологічні проблеми законодавчого регулювання. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2018. № 1. С. 33–43.
8. Дорош О. С. Організаційно-інституціональне забезпечення територіального планування землекористування сільських територій. *Економіст*. 2015. № 8 (серпень). С. 22–25.
9. Дорош О.С., Фоменко В.А., Мельник Д.М. Ключова роль землеустрою у плануванні розвитку системи землекористувань у межах територіальних громад. *Управління земельними ресурсами та землеустрій*. 2018. №2. С. 22-32.
10. Дорош С.О. Ландшафтно-кластерний підхід до територіального планування розвитку землекористування. *Ефективна економіка*. 2013. №3. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=1909> (дата звернення:

4.05.2025).

11. Земельний кодекс України станом на 19 листопада 2022 р.  
URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення 10.05.2025)

12. Калинич І.В., Радиш І.П., Ваш Я.І. Електронні геодезичні прилади. Конспект лекцій. Ужгород: Видавництво УжНУ «Говерла», 2021. 156 с.

13. Колосовська В. В. Землевпорядне проектування: конспект лекцій. Одеса : ОДЕКУ, 2023. 196 с.

14. Котикова О.І. Класифікація документації із землеустрою категорії земель сільськогосподарського призначення. URL: <https://dspace.mnau.edu.ua/jspui/bitstream> (дата звернення: 3.05.2025).

15. Курильців Р. М. Просторове планування землекористування як основа інтегрованого управління сільськими територіями. *Економічний вісник*. 2016. №4. С. 105-112.

16. Мамонов К. А., Нестеренко С. Г., Радзінська Ю. Б. Основи земельного адміністрування: технічні аспекти : навч. посібник. Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2021. 103 с.

17. Мамонов К. А., Пілічева М. О. Методи землевпорядного проектування у територіальному розвитку використання земель : конспект лекцій для здобувачів третього (освітньо-наукового) рівня вищої освіти спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій». Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2022. 103 с.

18. Межі Байковецької ОТГ. URL: <https://maps.visicom.ua/c/25.66707,49.55943,14/f/STL1NWFJE?lang=uk> (дата звернення: 1.05.2025).

19. Моніторинг процесу децентралізації влади та реформування місцевого самоврядування URL: [http://decentralization.gov.ua/uploads/library/file/247/Моніторинг\\_Децентралізація\\_10.04.2018\\_1\\_.pdf](http://decentralization.gov.ua/uploads/library/file/247/Моніторинг_Децентралізація_10.04.2018_1_.pdf) (дата звернення: 7.05.2025).

20. Наумчук В.В. Теоретичні підходи до управління земельними ресурсами. *Вісник Львівського торговельно-економічного університету*.

*Економічні науки*. 2023. №72. С. 60 – 66.

21. Новаковська І.О. Економіка землекористування : навчальний посібник. Київ : Аграрна наука, 2018. 400 с.

22. Одарюк Т.С. та ін. Землевпорядне проектування: навчальний посібник. Київ: Аграрна освіта, 2010. 292 с.

23. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <https://land.gov.ua/> (дата звернення: 15.05.2025).

24. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України за станом на 19 червня 2003 р.. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-15#Text> (дата звернення 30.04.2025)

25. Про землеустрій : Закон України від 22 травня 2003 року № 858-IV. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення: 12.05.2025).

26. Про охорону земель: Закон України за станом на 19 червня 2003 р. URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text> (дата звернення 08.05.2025)

27. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України за станом на 05 червня 2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/899-15#Text> (дата звернення 15.05.2025 р.)

28. Прядка Т. М. Формування та розвиток структурних елементів ринку землі : підручник. Київ : ЦУЛ, 2019. 276 с.

29. Різновиди документації із землеустрою. URL: <https://www.zemfond.net/post> (дата звернення: 3.05.2025).

30. Розроблення документації із землеустрою. URL: <https://legallaid.wiki/index>. (дата звернення 10.05.2025)

31. Самойлова І. І., Мельник Д. М. Напрями посилення впливу територіальних громад в системі управління земельними ресурсами. *Збалансоване природокористування*. 2017. № 4. С. 12–17.

32. Третяк А. М. Концептуальні засади землевпорядного планування розвитку міського землекористування в умовах децентралізації. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2015. №1. С. 3-13.

33. Третяк А. М., Третяк В. М., Гунько Л. А. Інституціональний розвиток

землеустрою та землевпорядкування в Україні у період глобалізації.

*Економіка та держава*. 2022. Вип. 2. С. 19–25.

34. Третяк А. М., Третяк В. М., Прядка Т. М., Третяк Н. А. Територіальне планування землекористування в контексті формування фінансової стійкості об'єднаних територіальних громад. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2017. № 1. С. 21–27.

35. Шарий Г., Єрмоленко Д., Скриль В. Ринок землі та нерухомість : навчальний посібник. Полтава : Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка», 2021. 149 с.

36. Шипулін В. Д. Система земельного адміністрування: основи сучасної теорії : навч. Посібник.; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2016. 225 с.

37. Штерндок Е. С. Планування та ефективне використання територій : конспект лекцій для здобувачів третього (освітньо-наукового) рівня вищої освіти зі спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій»; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2023. 67 с.

38. Що таке землеустрій та землевпорядна документація. URL: <https://www.itp.kiev.ua/shcho-take-zemleustriy-ta-zemlevporyadna-dokumentatsiya/> (дата звернення: 8.05.2025).

## ДОДАТКИ

## ДОДАТОК А

**ПРОПОЗИЦІЇ СТОСОВНО РОЗВ'ЯЗАННЯ ПРОБЛЕМ, ПОВ'ЯЗАНИХ ІЗ УПРАВЛІННЯМ ЗЕМЕЛЬНИМИ  
ТА ІНШИМИ ПРИРОДНИМИ РЕСУРСАМИ ТА ПЛАНУВАННЯМ РОЗВИТКУ СИСТЕМИ  
ЗЕМЛЕКОРИСТУВАНЬ У ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАДАХ**

Проблема 1	Причина виникнення проблеми 2	Пропозиції стосовно вирішення проблеми 3	Очікувані результати 4
Відсутність інформації про земельні та інші природні ресурси на території громади	Практично повна відсутність у територіальних громадах інформації про права на землю та інші природні ресурси, їх потенціал, стан використання та охорони; розрізнення інформації з геопросторових даних у різних відомствах;	Урегулювати на законодавчому рівні передачу повноважень громадам щодо розпорядження землями в межах територій громад; узаконити передачу територіальним громадам у комунальну власність землі державної власності, розташованих за межами населених пунктів (крім тих, на яких розташовані об'єкти державної власності); створити єдину національну інфраструктуру геопросторових даних (далі - НІГД) України для інтеграції просторових, статистичних та адміністративних даних, онлайн доступу до них та створення електронних інформаційних сервісів	Запровадження НІГД дозволить громадам ефективніше управляти активами, що сприятиме скороченню витрат з їх бюджету, залученню інвестицій, дозволить проводити всі види аналізу для обґрунтування економічного розвитку громади, забезпечення життєво важливих послуг та розвитку геопросторово-го світу; інформація стане доступною для інвестора, фахівців, проектних організацій і зацікавлених державних органів, організацій і громадян;
Відсутність прогнозно-планувальної документації на територію об'єднаної територіальної громади	Відсутність виваженої державної політики стосовно планування розвитку системи землекористувань у територіальних громадах, механізмів їх реалізації; недосконалість законодавчих актів і незаконних нормативних документів у сфері землеустрою; розрізнення інформації в ряді відомчих організацій, за яку часто потрібно сплачувати чималі кошти; виконані роботи переобтяжені офіційними погодженнями та узгодженнями численних відомств; корупційна складова;	Програма використання та охорони земель та інших природних ресурсів на території громади; Схеми землеустрою і техніко-економічне обґрунтування використання та охорони земель на території громади; Схема просторового розвитку системи землекористувань інженерної інфраструктури на території громади; План розвитку (зонування земель за їх категоріями й типами) землекористування в межах території громади; План існуючих територіальних зон обмежень (обтяжень) у використанні земель на території громади; План просторового розвитку системи землекористувань на території територіальної громади; План меж адміністративно-територіального поділу рад, що входять в територію ОТГ;	Розроблення та запровадження переліченої планувальної землевпорядної документації забезпечить: 1) в економічній сфері - підвищення фінансової спроможності громад; 2) в екологічній - оптимізовані заходи з охорони земель; 3) у соціальній сфері - створення умов для повноцінного життєвого середовища;

## Продовження додатку А

1	2	3	4
Невстановлені межі ОТГ та населених пунктів	Конституцією України не закріплено територіальні громади як суб'єкт адміністративно-територіального устрою; невідповідність існуючих меж населених пунктів, що входять до складу громади, юридично встановленим; межі сільських рад, що входять в громаду, визначено на підставі застарілої технічної документації з інвентаризації земель; відсутність коштів у бюджетах більшості громад; вражаюча кількість погоджень і затверджень під час виконання робіт;	Запровадити розроблення Проекту землеустрою щодо визначення та встановлення меж території громади (внести зміни до Закону України «Про землеустрій»); урегулювати на законодавчому рівні, що підставою для встановлення (зміни) меж населеного пункту має бути план земельно-господарського устрою(просторовий план розвитку території), а не Генеральний план населеного пункту; спростити процедуру встановлення (зміни) меж населених пунктів на території громад; розроблювати план меж рад, що входять до складу територіальної громади;	Забезпечить законність здійснення органом місцевого самоврядування своєї діяльності у визначених межах; сприятиме економічному розвитку громад із урахуванням інтересів її жителів; покращиться контроль за використанням та охороною земель, за ефективнішим використанням земель комунальної власності, зменшиться кількість земельних спорів;
Неврегульованість використання меліоративних систем на місцевому рівні	Відсутній моніторинг стану об'єктів меліорації; внутрішньогосподарські осушувальні канали, що зняті з балансу міжрайонних управлінь водного господарства, не передані громадам через відсутність у них повноважень щодо розпорядження землями за межами населених пунктів;	Урегулювати на законодавчому рівні передачу меліоративних систем місцевого значення у відання громад; розробити схеми меліорації земель на території об'єднаних територіальних громад, на якій мають бути меліоративні канали, інженерні споруди, межі експлуатаційних смуг	Підвищиться ефективність використання земель сільськогосподарського призначення; покращаться якісні характеристики ґрунтів;
Неврегульованість використання пожегозахисних лісосмуг, які не знаходяться в користуванні лісогосподарських підприємств	Відсутність повноважень щодо розпорядження землями за межами населених пунктів; відсутність даних стосовно площ під «безхазайними» пожегозахисними лісосмугами; відсутність спеціальних служб із догляду за пожегозахисними лісосмугами;	На підставі реєстрації права комунальної власності на земельні ділянки та прийняття рішення щодо подальшого їх використання через розроблення відповідної документації з використання пожегозахисних смуг; укладати договір оренди між громадою та орендарем земель сільськогосподарського призначення щодо взяття пожегозахисних лісосмуг у тимчасове користування та забезпечити їх належний догляд;	Покращиться екологічний стан довкілля та якісні характеристики ґрунтів; підвищиться врожайність сільськогосподарських культур;

## Продовження додатку А

1	2	3	4
Незадовільний стан об'єктів ПЗФ, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення у межах територій громад	Відсутність впливу громад у вирішенні цих проблем	Узаконити відповідальність громади за збереження об'єктів нерухомості (державного значення, ПЗФ і т.д.) укладати угоди з власниками земель щодо збереження природних чи культурних об'єктів;	Покращиться стан об'єктів природно-заповідного фонду, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;
Погіршення екологічної ситуації в системі землекористувань територій громад	До екологічних ризиків належать: відсутність балансу між природними землями та землями, що зазнали антропогенного впливу; надмірні обсяги розораності с-г угідь та запровадження інтенсивних технологій у землекористуванні поглиблюють руйнівні процеси у ґрунтах та деградацію земель; безконтрольне застосування засобів хімізації; зростання впливу біологічних компонентів; посилення процесів засмічення та забруднення земель несанкціонованими звалищами та виробничими відходами; відсутність полігону для твердих побутових відходів;	національне законодавство наповнити державними стандартами, нормативами, нормами та правилами з метою запобігання соціально-екологічній, біосферно-екологічній та ресурсно-екологічній небезпекам; розробити програму поводження з відходами та схему санітарного очищення території громади; налагодити проведення просвітницької роботи серед населення щодо необхідності сортування сміття	забезпечиться екологічна безпека життєдіяльності мешканців територіальних громад; зросте інвестиційна привабливість території для ведення сільського господарства та підвищиться ефективність сільськогосподарського виробництва; збільшаться надходження до бюджету;
Недоотримання надходжень до місцевого бюджету від плати за землю	Несформованість земельних ділянок комунальної форми власності в межах та за межами населених пунктів; обмеження «земельної» юрисдикції органів місцевого самоврядування лише межами населених пунктів; передача в оренду за заниженими орендними ставками на 49 років значної кількості земель запасу, орендні ставки за використання земель с-г призначення встановлювалися без урахування потреб громад, або землі використовувалися без сплати податків; відчуження комунальних і приватних земель сільськогосподарського призначення за заниженими цінами; відсутність інформації про платників податків у ДПС; постійне реформування та недосконалість ведення Державного земельного кадастру,	Для набуття статусу власника територіальні громади мають реєструватися як юридичні особи, які володіють правосуб'єктністю; запровадити комунально-рендну модель використання природних активів; узаконити процедуру притягнення до відповідальності за неправомірне відчуження чи неефективне використання об'єктів комунальної власності; запровадити у складі громад державних реєстраторів речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і реєстраторів земельних ділянок;	Набуття територіальною громадою статусу юридичної особи забезпечить їх економічну самодостатність (за рахунок передачі громадам об'єктів власності, передусім землі, підприємств, технологій, завдяки яким було сформовано матеріальний базис їх розвитку); збільшення кількості об'єктів оподаткування, орендованих земель сприятиме наповненню місцевих бюджетів; дозволить витяги з відповідних реєстрів отримувати громадянам безпосередньо в громаді.

Джерело: складено автором на основі [9, с.33-35]

