

**Галицький фаховий коледж імені В'ячеслава Чорновола**  
Відділення сфери послуг

Циклова комісія геодезії, фінансів та  
загальнооекономічних дисциплін

**ДИПЛОМНИЙ ПРОЄКТ**

на тему: «Особливості використання земель запасу в сучасних умовах  
розвитку земельних відносин в Україні»  
«Peculiarities of using reserve lands in modern conditions of development of land  
relations in Ukraine»

**Виконав:**

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

*Бойчук Олександр Андрійович*

**Науковий керівник:**

*Боднарчук В.В.*

**Дипломний проєкт**

**допущений до захисту:**

«\_\_\_»\_\_\_2025р.

Захист відбувся:

«\_\_\_»\_\_\_2025р.

Оцінка \_\_\_\_\_

**Тернопіль, 2025**

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

Циклова комісія геодезії,

фінансів та загальноекономічних дисциплін

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

**ЗАТВЕРДЖУЮ**

голова циклової комісії геодезії, фінансів

та загальноекономічних дисциплін

\_\_\_\_\_ **Оксана ВАВРИЧУК**

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 року

**ЗАВДАННЯ****НА ДИПЛОМНИЙ ПРОЄКТ****Бойчук Олександр Андрійович**

1. Тема дипломного проєкту «Особливості використання земель запасу в сучасних умовах розвитку земельних відносин в Україні», керівник проєкту Боднарчук В.В., затверджена наказом від 26.09.2024 року № \_\_\_\_.
2. Строк подання студентом дипломного проєкту \_\_\_\_\_ 2025 року.
3. Вихідні дані до дипломного проєкту: законодавчі акти, нормативно-правові акти, Державний земельний кадастр, судова практика та рішення, пов'язані з особливостями використання земель запасу, статті в наукових журналах з земельного права, землевпорядкування, кадастру.
4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки:
  - Використання земель запасу: сутність, склад та правовий режим.
  - Порівняльний аналіз земель запасу та земель резервного фонду: схожості та відмінності.
  - Зарубіжний досвід формування та використання земель запасу.
  - Особливості проведення моніторингу та контролю за станом використання земель запасу в Україні.
  - Можливості зміни цільового призначення земель запасу в Україні:

практико-правові аспекти.

- Специфіка використання земель запасу для державних, комунальних або громадських потреб (оренда, продаж і приватизація).
- Порядок розроблення та погодження документації із землеустрою щодо поділу земель запасу.
- Інноваційні підходи та механізми підвищення ефективності використання земель запасу в Україні.

5. Перелік графічного матеріалу: -

6. Консультанти проєкту

Розділ	Консультант	Підпис, дата	
		Завдання видав	Завдання прийняв
Розділ 1			
Розділ 2			
Розділ 3			

7. Дата видачі завдання «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 року. \_\_\_\_\_

### КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів дипломного проєкту	Строк виконання етапів роботи	Примітка
1.	Вступ. Вивчення проблеми, опрацювання джерел та публікацій	_____ 2025 р.	<i>виконано</i>
2.	Написання першого розділу	_____ 2025 р.	<i>виконано</i>
3.	Написання другого розділу	_____ 2025 р.	<i>виконано</i>
4.	Написання третього розділу	_____ 2025 р.	<i>виконано</i>
5.	Написання висновків	_____ 2025 р.	<i>виконано</i>
6.	Попередній захист дипломного проєкту на ЦК	_____ 2025 р.	<i>виконано</i>

Здобувач освіти \_\_\_\_\_  
(підпис)

Керівник проєкту \_\_\_\_\_  
(підпис)

## РЕФЕРАТ

Дипломний проєкт містить вступ, 3 розділи, висновки, 68 сторінок тексту, 4 таблиці, 11 рисунків, 42 найменування використаних джерел та 4 додатки.

Мета - аналіз особливостей використання земель запасу в сучасних умовах розвитку земельних відносин в Україні, визначення основних проблем їхнього правового регулювання та ефективного управління, а також розробка пропозицій щодо оптимізації використання цих земель у контексті сталого розвитку.

У відповідності до поставленої мети передбачається виконання таких завдань:

- дослідити сутність, склад та правовий режим використання земель запасу;
- здійснити порівняльний аналіз земель запасу та земель резервного фонду: схожості та відмінності;
- узагальнити зарубіжний досвід формування та використання земель запасу;
- визначити особливості проведення моніторингу та контролю за станом використання земель запасу в Україні;
- розглянути можливості зміни цільового призначення земель запасу в Україні: практико-правові аспекти;
- визначити специфіку використання земель запасу для державних, комунальних або громадських потреб (оренда, продаж і приватизація);
- представити порядок розроблення та погодження документації із землеустрою щодо поділу земель запасу;
- розробити інноваційні підходи та механізми підвищення ефективності використання земель запасу в Україні.

Об'єктом дослідження є земельні ресурси України, зокрема землі запасу, їхній правовий статус, розподіл та особливості використання в

сучасних умовах земельної реформи.

Предметом дослідження виступають нормативно-правові, економічні та екологічні аспекти використання земель запасу, а також практичні механізми їхнього управління в контексті розвитку земельних відносин.

В контексті написання даної кваліфікаційної роботи використано загальнонаукові та спеціальні методи дослідження, зокрема: аналізу та синтезу (для вивчення теоретичних засад використання земель запасу), порівняльного аналізу (для оцінки нормативно-правового регулювання), статистичний (для дослідження динаміки змін у використанні земель запасу), картографічний (для оцінки просторового розподілу земель запасу), соціологічний (для визначення впливу земельної реформи на громади та власників земель).

Висновки: У ході здійснення дослідження було всебічно проаналізовано правовий статус та особливості використання земель запасу в Україні, визначено їх відмінність від земель резервного фонду, а також охарактеризовано сучасні підходи до їх управління. З'ясовано, що землі запасу становлять важливий резерв територіального розвитку, проте ефективність їх використання значною мірою залежить від дотримання чинного законодавства та чіткої регламентації процедур землеустрою. Особливу увагу приділено механізмам контролю та моніторингу за станом земель запасу, які є ключовими для збереження їх якісного стану та запобігання деградації.

Проаналізовано подібності та відмінності між землями запасу та резервного фонду, що має вагоме значення для їх диференційованого правового режиму. Вивчено зарубіжний досвід управління землями запасу, що дозволило виокремити ефективні практики, які можуть бути адаптовані до українських реалій, зокрема щодо екологічного призначення, агровикористання та розвитку інфраструктури. Розглянуто процедури зміни цільового призначення земель запасу, їх поділу та передачі у власність або користування, а також визначено умови, за яких можливе відчуження цих

земель через аукціони.

Виявлено, що основними проблемами у сфері використання земель запасу залишаються фрагментарність нормативної бази, низький рівень інвестиційної привабливості, недостатній контроль за фактичним використанням земель, а також складність процедур, пов'язаних із землеустроєм. Запропоновано низку рекомендацій щодо оптимізації правового регулювання, вдосконалення моніторингу, дерегуляції бюрократичних процедур та активного залучення громад до управління земельними ресурсами.

Результати дослідження можуть бути використані для подальшого вдосконалення нормативно-правової бази, а також для підвищення ефективності управління землями запасу в умовах децентралізації та формування сучасної земельної політики в Україні.

## **ABSTRACT**

The diploma project contains an introduction, 3 chapters, conclusions, 68 pages of text, 4 tables, 11 figures, 42 names of sources used and 4 appendices.

The purpose is to analyze the features of the use of reserve lands in modern conditions of development of land relations in Ukraine, to identify the main problems of their legal regulation and effective management, as well as to develop proposals for optimizing the use of these lands in the context of sustainable development.

In accordance with the set goal, the following tasks are expected to be performed:

- to investigate the essence, composition and legal regime of the use of reserve lands;
- to carry out a comparative analysis of reserve lands and reserve fund lands: similarities and differences;
- to summarize foreign experience in the formation and use of reserve lands;

- to determine the features of monitoring and control over the state of use of reserve lands in Ukraine;
- to consider the possibilities of changing the purpose of reserve lands in Ukraine: practical and legal aspects;
- to determine the specifics of the use of reserve lands for state, municipal or public needs (lease, sale and privatization);
- to present the procedure for developing and approving land management documentation regarding the division of reserve lands;
- to develop innovative approaches and mechanisms for increasing the efficiency of the use of reserve lands in Ukraine.

The object of the study is the land resources of Ukraine, in particular reserve lands, their legal status, distribution and features of use in modern conditions of land reform.

The subject of the study is the regulatory, economic and environmental aspects of the use of reserve lands, as well as practical mechanisms for their management in the context of the development of land relations.

In the context of writing this qualification work, general scientific and special research methods were used, in particular: analysis and synthesis (to study the theoretical foundations of the use of reserve lands), comparative analysis (to assess regulatory and legal regulation), statistical (to study the dynamics of changes in the use of reserve lands), cartographic (to assess the spatial distribution of reserve lands), sociological (to determine the impact of land reform on communities and land owners).

Conclusions: During the study, the legal status and features of the use of reserve lands in Ukraine were comprehensively analyzed, their difference from reserve fund lands was determined, and modern approaches to their management were characterized. It was found that reserve lands constitute an important reserve for territorial development, but the effectiveness of their use largely depends on compliance with current legislation and clear regulation of land management procedures. Special attention was paid to mechanisms for controlling and

monitoring the condition of reserve lands, which are key to maintaining their qualitative state and preventing degradation.

The similarities and differences between reserve lands and the reserve fund are analyzed, which is of great importance for their differentiated legal regime. Foreign experience in managing reserve lands is studied, which allowed us to identify effective practices that can be adapted to Ukrainian realities, in particular regarding environmental purposes, agricultural use and infrastructure development. The procedures for changing the purpose of reserve lands, their division and transfer to ownership or use are considered, and the conditions under which these lands can be alienated through auctions are also determined.

It was found that the main problems in the use of reserve lands remain the fragmentation of the regulatory framework, the low level of investment attractiveness, insufficient control over the actual use of lands, as well as the complexity of procedures related to land management. A number of recommendations are proposed to optimize legal regulation, improve monitoring, deregulate bureaucratic procedures and actively involve communities in land management.

The results of the study can be used to further improve the regulatory framework, as well as to increase the efficiency of reserve land management in the context of decentralization and the formation of modern land policy in Ukraine.

## ЗМІСТ

Вступ.....	10
Розділ 1. Теоретико-правові підходи та особливості використання земель запасу в сучасних умовах розвитку земельних відносин в Україні.....	13
1.1 Використання земель запасу: сутність, склад та правовий режим.....	13
1.2 Порівняльний аналіз земель запасу та земель резервного фонду: схожості та відмінності.....	18
1.3 Зарубіжний досвід формування та використання земель запасу.....	23
Висновки до розділу 1.....	25
Розділ 2. Практичні аспекти використання земель запасу в Україні.....	27
2.1 Особливості проведення моніторингу та контролю за станом використання земель запасу в Україні.....	27
2.2 Можливості зміни цільового призначення земель запасу в Україні: практико-правові аспекти.....	33
2.3 Специфіка використання земель запасу для державних, комунальних або громадських потреб (оренда, продаж і приватизація).....	42
Висновки до розділу 2.....	46
Розділ 3. Механізми поділу земель запасу в Україні у межах визначених населених пунктів.....	49
3.1 Порядок розроблення та погодження документації із землеустрою щодо поділу земель запасу.....	49
3.2 Інноваційні підходи та механізми підвищення ефективності використання земель запасу в Україні.....	56
Висновки до розділу 3.....	62
Висновки.....	64
Список використаних джерел.....	69
Додатки.....	74

## ВСТУП

В сучасних умовах розвитку земельних відносин в Україні використання земель запасу набуває особливого значення. Земельні ресурси є стратегічним фактором економічного розвитку, а ефективне управління ними сприяє підвищенню продуктивності аграрного сектору та збалансованому територіальному розвитку. Землі запасу, які належать до державної власності, можуть бути важливим резервом для розширення сільськогосподарського виробництва, розвитку громад та реалізації інвестиційних проєктів. Однак в умовах сучасної земельної реформи виникає низка проблем, пов'язаних із правовим статусом цих земель, їхнім використанням та можливістю приватизації.

**Актуальність дослідження теми** даної кваліфікаційної роботи зумовлена необхідністю ефективного управління земельними ресурсами в контексті децентралізації та формування ринку землі. Недостатня нормативно-правова врегульованість використання земель запасу створює ризики незаконного відчуження, екологічної деградації та конфліктів між громадами та державними органами, при цьому важливим аспектом є також оптимальне використання цих земель з урахуванням екологічних, економічних і соціальних потреб.

Дослідження особливостей використання земель запасу сприятиме розробці ефективних механізмів їхнього управління, вдосконаленню земельного законодавства та формуванню стратегії сталого розвитку територій і дозволить підвищити ефективність використання земельних ресурсів, забезпечити їх збереження для майбутніх поколінь та сприяти соціально-економічному розвитку регіонів.

**Метою даного дослідження** є аналіз особливостей використання земель запасу в сучасних умовах розвитку земельних відносин в Україні, визначення основних проблем їхнього правового регулювання та

ефективного управління, а також розробка пропозицій щодо оптимізації використання цих земель у контексті сталого розвитку.

Виходячи із актуальності теми та мети дослідження **завданнями даної роботи** є вивчення таких питань:

- дослідження сутності, складу та правового режиму використання земель запасу;
- здійснення порівняльного аналізу земель запасу та земель резервного фонду: схожості та відмінності;
- узагальнення зарубіжного досвіду формування та використання земель запасу;
- визначення особливостей проведення моніторингу та контролю за станом використання земель запасу в Україні;
- розгляд можливостей зміни цільового призначення земель запасу в Україні: практико-правові аспекти;
- визначення специфіки використання земель запасу для державних, комунальних або громадських потреб (оренда, продаж і приватизація);
- представлення порядку розроблення та погодження документації із землеустрою щодо поділу земель запасу;
- розробка інноваційних підходів та механізмів підвищення ефективності використання земель запасу в Україні.

**Об'єктом дослідження** є земельні ресурси України, зокрема землі запасу, їхній правовий статус, розподіл та особливості використання в сучасних умовах земельної реформи.

**Предметом дослідження** виступають нормативно-правові, економічні та екологічні аспекти використання земель запасу, а також практичні механізми їхнього управління в контексті розвитку земельних відносин.

В контексті написання даної кваліфікаційної роботи використано загальнонаукові та спеціальні **методи дослідження**, зокрема: аналізу та синтезу (для вивчення теоретичних засад використання земель запасу), порівняльного аналізу (для оцінки нормативно-правового регулювання),

статистичний (для дослідження динаміки змін у використанні земель запасу), картографічний (для оцінки просторового розподілу земель запасу), соціологічний (для визначення впливу земельної реформи на громади та власників земель).

**Інформаційною базою дослідження** виступає наукові праці, монографії, статті та дослідження з питань земельних відносин та управління земельними ресурсами, нормативно-правова база (Конституція України, Земельний кодекс України та інші законодавчі акти, що регулюють земельні відносини), дані Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, статистичні звіти та аналітичні дослідження міжнародних та національних організацій, що займаються земельною політикою.

**Практичне значення результатів** дослідження полягає у розробці рекомендацій щодо ефективного використання земель запасу в сучасних умовах розвитку земельних відносин в Україні. Отримані результати можуть бути використані органами державної влади та місцевого самоврядування для вдосконалення механізмів управління землями запасу, розробки регіональних програм їхнього використання та запобігання незаконному відчуженню, а також можуть бути корисними для аграрних підприємств і фермерських господарств при плануванні сільськогосподарського виробництва та розширенні оброблюваних площ.

Рекомендації, сформовані в межах проведеного дослідження, сприятимуть підвищенню ефективності земельної політики, оптимізації розподілу земельних ресурсів і забезпеченню їхнього раціонального використання.

**Структура дипломного проєкту.** Дипломний проєкт складається зі вступу, трьох розділів основної частини дослідження, висновків. Дана кваліфікаційна робота містить 68 сторінок тексту, 11 рисунків, 4 таблиці, 4 додатків. Список використаних джерел містить 42 найменувань.

# РОЗДІЛ 1

## ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ПІДХОДИ ТА ОСОБЛИВОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЗАПАСУ В СУЧАСНИХ УМОВАХ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

### 1.1 Використання земель запасу: сутність, склад та правовий режим

Земельна реформа сформувала основи для побудови та розвитку земельних відносин в Україні, забезпечивши правове регулювання розподілу та використання земельних ресурсів. Важливим аспектом цього процесу є класифікація земель відповідно до їх цільового призначення. У відповідності до п.1 статті 19 Земельного кодексу України в нашій країні на сьогодні виділяють дев'ять основних категорій земель, які представлено на рисунку 1.1.



Рисунок 1.1 – Основні категорії земель в Україні (п.1 статті 19 ЗКУ)

Джерело: складено на основі [6]

В основі поділу земель України на самостійні категорії покладено їх основне цільове призначення, оскільки саме цей критерій враховують уповноважені державні органи та органи місцевого самоврядування, які планують використання земель, їх розподіл та перерозподіл. Основне цільове призначення земель визначається уповноваженими органами на підставі даних обліку та земельного кадастру і це у свою чергу воно впливає і визначає зміст прав і обов'язків суб'єктів земельних правовідносин та органів управління використанням та охороною земель [16].

Водночас у земельному фонді країни існують ділянки, що мають особливий правовий статус, що ускладнює їх віднесення до однієї з перелічених категорій. До таких земель належать, зокрема, землі запасу та резервного фонду.

Відповідно до ч.2 статті 19 Земельного Кодексу України [6] земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі. Отже це стосується тільки тих земельних ділянок, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб.

Землі запасу виступають стратегічним резервом для територіального розвитку, але їх ефективне використання залежить від правового регулювання та державної політики.

Правовий режим земель запасу визначає порядок їхнього обліку, розподілу та можливого переведення до інших категорій земель відповідно до Земельного кодексу України. Вивчення сутності, складу та правового статусу цих земель сприяє формуванню ефективної земельної політики та забезпеченню раціонального використання земельних ресурсів.

У запасі може перебувати будь-яка із категорій земель, хоча на практиці це переважно землі сільськогосподарського призначення, житлової та громадської забудови, промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики та оборони, що представлено у таблиці 1.1.

Таблиця 1.1 – Структура земель запасу та резервного фонду  
України, тис. га

Область	Загальна площа земель запасу	У тому числі сільсько-господарських	Загальна площа земель резервного фонду	У тому числі сільсько-господарських
АРК*	244,2	176,0	135,1	104,1
Вінницька	210,5	139,3	32,4	32,4
Волинська	401,7	97,6	62,9	61,1
Дніпропетровська	312,6	265,4	16,1	15,7
Донецька*	266,4	168,9	41,0	35,7
Житомирська	302,0	142,9	38,9	36,3
Закарпатська	152,3	34,4	3,0	1,0
Запорізька	73,5	51,4	11,1	8,4
Івано - Франківська	73,9	65,5	2,0	2,0
Київська	151,4	80,5	18,7	15,9
Кіровоградська	205,5	179,4	44,5	37,7
Луганська*	206,0	81,1	31,0	25,7
Львівська	180,8	131,2	23,1	22,9
Миколаївська	245,5	171,1	27,2	25,9
Одеська	258,1	142,7	109,5	87,9
Полтавська	283,9	184,6	52,1	46,3
Рівненська	199,7	81,2	3,6	3,0
Сумська	231,7	154,3	62,0	60,8
Тернопільська	99,3	59,9	14,1	13,6
Харківська	156,9	120,3	49,2	46,7
Херсонська	141,4	89,0	38,1	33,6
Хмельницька	108,8	44,5	37,2	33,9
Черкаська	102,8	72,8	26,4	23,7
Чернівецька	25,8	13,2	2,1	2,1
Чернігівська	514,5	268,7	63,8	61,2

\*- починаючи із 2014 року тимчасово окуповані території України.

Джерело: складено за даними Держгеокадарстру на основі [7-8; 21]

Загальна площа земель запасу в Україні становить понад 5 млн. га., з яких лише приблизно 1,8 млн га розташовані в межах населених пунктів. На перший погляд, така кількість земель мала б унеможливити додаткові ускладнення у визначенні категорій земель. Однак, окрім земель запасу, в Україні існує також категорія земель резервного фонду, яка виникла в процесі приватизації земель сільськогосподарського призначення для задоволення потреб нових землевласників [31].

Зазначені землі перебувають у державній або комунальній власності та були сформовані місцевими радами штучно, зокрема у примусовому порядку, під час передачі земель до колективної власності сільськогосподарських підприємств.

Площа земель резервного фонду обмежується 15 % від загальної площі сільськогосподарських угідь, що перебувають у постійному користуванні відповідних підприємств. Рішення про створення такого фонду приймається або місцевою громадою (у випадку розташування земель у межах населеного пункту), або уповноваженими державними органами (якщо землі знаходяться поза межами населених пунктів) [31].

На відміну від земель запасу, землі резервного фонду мають тимчасовий характер, оскільки їх існування пов'язане з процесом приватизації державних та комунальних сільськогосподарських підприємств.

Використання земель запасу та земель резервного фонду України представлено у додатку А та Б. Варто зазначити, що значна частина земель запасу, а саме 26,2%, була передана у власність або надана в постійне користування громадянам. Зокрема, 1,5 млн га використовується для ведення особистого селянського господарства, будівництва та обслуговування житлових будинків, 0,9 млн га – для ведення фермерських господарств, 85,2 тис. га – для колективного та індивідуального садівництва, а 3,3 тис. га – для дачного та гаражного будівництва.

Щодо земель резервного фонду, із загальної площі 3,3 млн га 8% було передано в постійне користування попереднім власникам, майже 5% – членам сільськогосподарських підприємств та кооперативів, а 16% – працівникам соціальної сфери. Водночас приблизно 0,7 млн га, що становить 21% від загальної площі, залишається ненаданими у власність або користування.

На сучасному етапі розвитку земельних відносин в Україні регулювання поняття земель запасу здійснюється через низку нормативно-правових актів, зокрема: Земельним кодексом України [6], Законом України «Про

землеустрій» [27], а також Законом України від 17 червня 2020 р. № 711-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель».

Необхідно зазначити, що за землі запасу плата не стягується. Проте при оподаткуванні підприємств, які отримують земельні ділянки у власність або користування із земель запасу, враховуються дані Державного земельного кадастру, що ведеться землевпорядними органами, підпорядкованими Державній службі України з питань геодезії, картографії та кадастру [21].

Деякі фахівці відмічають ряд проблем, які виникають у процесі використання земель запасу в нашій країні:

– недостатня правова регламентація – відсутність чітких механізмів контролю та обліку земель запасу, що створює ризики їх незаконного використання або самовільного зайняття;

– неефективне управління – низький рівень координації між органами державної влади та місцевого самоврядування щодо розпорядження цими землями;

– низький рівень використання – значна частина земель запасу залишається необробленою або використовується не за цільовим призначенням, що знижує їх економічну ефективність;

– проблеми екологічного характеру – деградація земель через відсутність належного догляду, ерозійні процеси та забруднення, що ускладнює їх подальше використання;

– соціально-економічні виклики – недостатнє залучення земель запасу для розвитку фермерських господарств і створення робочих місць у сільській місцевості;

– корупційні ризики – непрозорість процедур передачі земель у власність або користування, що може сприяти зловживанням та незаконному привласненню ділянок.

Вирішення цих проблем потребує удосконалення законодавства, підвищення ефективності управління земельними ресурсами та

запровадження сучасних методів моніторингу і контролю.

## **1.2 Порівняльний аналіз земель запасу та земель резервного фонду: схожості та відмінності**

В земельному законодавстві визначаються землі запасу та землі резервного фонду, які необхідно розрізняти та відмежовувати, оскільки вони мають різну правову природу і різне призначення. На практиці землі запасу та землі резервного фонду часто не розрізняються, що призводить до плутанини щодо їх правового статусу та географічного розташування. Більшість громадськості не має чіткого розуміння, де саме проходять межі між цими категоріями земель, як з юридичної, так і з просторової точки зору, що обумовлено недостатньою інформаційною доступністю, а також складністю адміністративного поділу та кадастрового обліку таких земель. Відсутність чіткої ідентифікації може ускладнювати ефективне управління земельними ресурсами та сприяти порушенням у їх використанні [33].

Таким чином, виникає необхідність у вдосконаленні механізмів розмежування та інформування громадськості щодо правового режиму цих категорій земель.

Згідно з положеннями земельного законодавства, землі запасу – це території, які не перебувають у власності або користуванні фізичних чи юридичних осіб, включаючи комунальні та державні підприємства. Такі землі не утворюють окрему категорію, а належать до однієї з дев'яти категорій земель, визначених Земельним кодексом України [6].

У свою чергу, землі резервного фонду представляють земельний масив, що формувався місцевими радами під час передачі земель із державної власності у колективну. Сучасна потреба у створенні резервного фонду виникає в процесі приватизації земель сільськогосподарського призначення, що належать комунальним та державним сільськогосподарським

підприємствам, установам і організаціям, коли ці землі передаються у приватну власність.

Таким чином, землі резервного фонду – це ті ділянки, які не були передані з державної власності до колективної, а згодом можуть бути приватизовані.

Здійснимо порівняльний аналіз земель запасу та земель резервного фонду представивши дані у таблиці 1.2.

Таблиця 1.2 – Порівняльний аналіз земель запасу та земель резервного фонду

Порівняльна ознака	Землі запасу	Землі резервного фонду
1	2	3
Визначення	Землі, які не перебувають у власності або користуванні фізичних чи юридичних осіб, і можуть належати до однієї з 9 категорій земель.	Земельний масив, сформований на етапі передачі земель з державної власності в колективну, а пізніше – в приватну.
Мета використання	Використовуються для різних цілей, включаючи сільськогосподарське виробництво, будівництво, обслуговування, озеленення тощо.	Використовуються для ведення фермерських господарств, будівництва житлових будинків, садівництва, городництва та ін.
Механізм розподілу	Розподіляються через різні механізми, зокрема на конкурентних засадах.	Передаються в колективну чи приватну власність через механізми конкурсу, на основі рішень місцевих органів самоврядування.
Цільове призначення	Використовуються за різними призначеннями, включаючи сільськогосподарське виробництво, будівництво, створення рекреаційних зон.	Призначені переважно для ведення фермерських господарств, садівництва, городництва, випасання худоби, сінокосіння.
Право на використання	Можуть бути використані на умовах оренди, постійного користування або приватизації.	Часто передаються в колективну чи приватну власність для конкретних цілей, у тому числі для ведення господарств.
Розподіл і використання	Власники або користувачі земель можуть звертатися з клопотанням до місцевих органів самоврядування для використання.	Відповідно до рішень місцевих рад або державних адміністрацій, передаються на довгострокову оренду або для певних цілей.
Особливості регулювання	Регулюються земельним законодавством та іншими нормативно-правовими актами.	Землі, що не були передані в колективну власність і мають обмеження на приватизацію.
Право власності	Можуть передаватися у власність за наявності юридичних підстав.	Право на власність може бути припинено у випадку відмови, відчуження, систематичного невнесення земельного податку та інших умов.
Площі	Площа земель запасу може бути	Землі резервного фонду

	значною, особливо в регіонах з високими темпами розвитку сільського господарства.	становлять близько 12% від розділених земель на паї. Основні площі — в Херсонській, Харківській, Одеській областях.
--	---	---

## Продовження таблиці 1.2

1	2	3
Ефективність використання	Відзначаються низьким рівнем використання в деяких областях, проте є й регіони з високим рівнем оренди.	Використання землі часто пов'язане з проблемами передачі у власність, однак за певних умов може бути ефективно використано для розвитку сільського господарства.
Використання в ринку земель	Можуть стати об'єктами продажу або довгострокової оренди в разі запровадження ринку земель.	Можуть бути стабілізуючим фондом на ринку земель, особливо в умовах високого попиту на сільськогосподарські угіддя.

Джерело: самостійна розробка автора із врахуванням [1; 5; 18-20]

Землі запасу та землі резервного фонду мають кілька спільних рис і суттєві відмінності, які визначають їх використання та правовий статус.

Подібність між землями запасу та резервного фонду полягає в їхньому належності до державної власності та можливості використання для потреб сільського господарства. Обидва типи земель можуть бути надані в тимчасове користування або передані в приватну власність за певних умов. При цьому, як землі запасу, так і резервного фонду, використовуються для розвитку інфраструктури, будівництва, ведення сільськогосподарського виробництва та інших потреб, що мають важливе значення для місцевих громад та економіки в цілому. Призначення земель резервного фонду полягає передусім у задоволенні потреб працівників соціальної сфери села та громадян, які переїжджають у сільську місцевість для постійного проживання, надаючи їм можливість отримати безоплатно земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства (у розмірі не більше 2 га на одне господарство).

Згідно з рекомендаціями Науково-технічної ради при Держгеокадастру [28], до інших цілей використання земель резервного фонду належать:

ведення фермерського господарства, будівництво та обслуговування житлового будинку та господарських споруд (присадибна ділянка), організація колективного чи індивідуального садівництва, зайнятість традиційними народними промислами (з використанням сільськогосподарських угідь), городництво, сінокосіння та випасання худоби. Земельні ділянки для цих цілей передаються, як правило, на конкурентних засадах, особливо у випадках, коли вони не надані у постійне користування або під час ліквідації недержавних сільськогосподарських підприємств. Щодо земель запасу, окрім цілей, аналогічних до земель резервного фонду, вони можуть ефективно використовуватися для заліснення, що дозволить не лише збільшити площі лісистих територій, але й підвищити екологічну стійкість відповідних регіонів. Для реалізації цієї мети пропонується виявити серед земель запасу та резервного фонду малопродуктивні землі, які підлягають залісненню, сформувати їх реєстр та створити обласні та районні фонди земель для заліснення. Відповідно, землі резервного фонду та запасу мають значний потенціал для вирішення соціально-економічних та екологічних завдань, що потребує чіткого правового регулювання та ефективного управління [37].

Водночас, існують значні відмінності в призначенні та умовах використання цих земель. Землі запасу зазвичай надаються для розширення сільськогосподарського виробництва, розбудови інфраструктури чи будівництва нових підприємств, а також можуть бути використані для надання земельних ділянок у приватну власність. Вони є частиною земельного фонду, який використовується для задоволення різних потреб населення, включаючи будівництво житла, ведення особистих господарств, вирощування сільгосппродукції.

В свою чергу, землі резервного фонду мають більш обмежене використання і переважно передбачені для забезпечення сільським населенням прав на земельні частки (паї). Вони можуть бути надані для ведення фермерських господарств, садівництва, городництва, а також для

традиційних народних промислів, таких як сінокосіння і випасання худоби. Зазначені землі часто передаються на конкурентних засадах, зокрема для ліквідації недержавних сільськогосподарських підприємств [32, с.61].

Інша важлива відмінність полягає у правовому статусі землевласників. Власники земель запасу можуть мати право на приватизацію цих ділянок, що дає їм можливість отримати земельні ділянки у власність за умов, визначених законодавством. Натомість землі резервного фонду, з огляду на їх специфічне призначення, не підлягають передачі у колективну чи приватну власність за загальними правилами. Вони можуть бути надані в оренду, що дозволяє місцевим органам влади зберігати контроль за їх використанням і забезпечувати виконання державних або соціальних цілей.

Отже, хоча землі запасу та резервного фонду мають спільні риси у своїй належності до державної власності і можуть використовуватись для сільськогосподарських потреб, відмінності в їхньому використанні, правовому статусі та умовах передачі вказують на специфіку кожного з цих типів земель.

### **1.3 Зарубіжний досвід формування та використання земель запасу**

Формування та використання земель запасу є важливим аспектом земельної політики багатьох країн світу. Кожна держава має свої специфічні підходи до управління землями запасу, які залежать від її економічних, правових та соціальних умов. Ось аналіз зарубіжного досвіду щодо формування та використання земель запасу в наступних країнах: США, Канаді, Франції, Німеччині та Австралії. Зведену інформацію про використання земель запасу у даних країнах представимо у додатку В.

У США землі запасу регулюються через різні законодавчі акти, зокрема Закон про землю та Земельний акт 1976 року, який визначає

принципи використання земель для потреб уряду та національного розвитку. Землі запасу часто використовуються для розширення сільськогосподарського виробництва, будівництва інфраструктури та збереження екологічно важливих територій. Законодавство передбачає, що земля може бути передана в тимчасове користування або використана для охорони навколишнього середовища через національні парки та природні резервати. Усі землі федерального рівня, включаючи землі запасу, підлягають контролю Міністерством внутрішніх справ та Бюро управління земельними ресурсами США [40].

В Канаді землі запасу належать до категорії земель державного земельного фонду, що регулюється Канадським земельним актом 2003 року та спеціальними законодавчими актами кожної провінції. Вони використовуються для розвитку сільськогосподарських підприємств, лісового господарства, екологічних проєктів, а також для потреб корінних народів. Канадська модель передбачає передачу землі на довгострокову оренду або через угоди з місцевими громадами. Землі запасу є важливими в контексті забезпечення продовольчої безпеки та збереження біорізноманіття, а також для розвитку альтернативних енергетичних проєктів, таких як вітрові і сонячні електростанції [38].

У Китаї землі запасу належать до державної власності та управляються місцевими органами влади. Вони використовуються для сільськогосподарських потреб, промислового розвитку та екологічного відновлення. Законодавча база включає Land Administration Law of the People's Republic of China, який регулює використання та управління землями запасу. Особливістю Китаю є масштабні програми з рекультивациі та заліснення деградованих земель [42]. У Франції землі запасу управляються через законодавчі акти, такі як Закон про сільське господарство 2010 року. Вони використовуються для розвитку сільського господарства, зокрема, для створення резервів земель для великих інфраструктурних проєктів та

житлових забудов. Франція активно використовує землі запасу для збереження сільських територій і розвитку аграрних ініціатив [32, с.177].

Часто землі надаються в оренду або ж у довгострокове користування місцевим фермерам чи підприємствам, що спеціалізуються на органічному сільському господарстві. Французька система земельного управління орієнтована на збереження сільськогосподарських ландшафтів та сталий розвиток сільських територій. Німеччина регулює використання земель запасу через Земельний кодекс (Bürgerliches Gesetzbuch, BGB) та Закон про земельне право 1986 року. Землі запасу використовуються для потреб земельної реформи, сільськогосподарського виробництва, екологічних проектів і розширення урбанізованих територій. Однією з характерних особливостей є висока роль державних земельних агентств, що займаються передачею земель в оренду або для реалізації проектів, пов'язаних із захистом навколишнього середовища. Німецька система передбачає активну співпрацю між державними органами та приватними підприємствами для збільшення ефективності використання земель запасу [41].

В Австралії землі запасу належать до категорії земель, що використовуються для сільськогосподарських, екологічних та урбаністичних цілей. Законодавче регулювання земель запасу здійснюється через Земельний акт 1983 року та спеціалізовані регіональні закони. Землі можуть бути передані в тимчасове користування або оренду для потреб сільського господарства, лісового господарства та природоохоронних проектів. Австралійська система спрямована на сталий розвиток і збільшення родючості земель, особливо в контексті боротьби з посухами та іншими кліматичними проблемами. Землі також використовуються для збереження природних резервів та для розвитку енергетичних проектів [39].

Всі вищезазначені країни мають схожі принципи використання земель запасу, зокрема, орієнтацію на сільськогосподарське виробництво, екологічні проекти та розвиток інфраструктури. Однак кожна країна має свої особливості у правовому регулюванні та управлінні землями запасу.

Ключовими відмінностями є механізми передачі землі у користування, місцева адаптація до природних та соціально-економічних умов, а також стратегічне спрямування земель на розвиток певних секторів економіки (наприклад, у Канаді та Австралії – для сільського господарства і екологічних проектів, а у Франції – для захисту сільських ландшафтів).

Зарубіжний досвід свідчить про те, що землі запасу відіграють важливу роль у забезпеченні сталого розвитку, збереженні природних ресурсів та задоволенні соціально-економічних потреб. Кожна країна має свої особливості формування та використання земель запасу, що відображається у відповідних законодавчих актах та програмах управління, і даний досвід може бути корисним для України у контексті вдосконалення механізмів управління землями запасу та резервного фонду.

## **Висновки до розділу 1**

Узагальнюючи результати дослідження подані у першому розділі даної роботи, необхідно відзначити наступне:

1. Землі запасу відіграють роль стратегічного резерву, призначеного для перспективного територіального розвитку, проте їх раціональне використання залежить від ефективності правового регулювання та державної земельної політики. Відповідно до частини 2 статті 19 Земельного кодексу України, земельні ділянки кожної категорії, які не передані у власність або користування фізичним чи юридичним особам, можуть перебувати у складі земель запасу. Отже, цей статус поширюється виключно на ті земельні ділянки, що не були надані у приватну чи орендну власність.

На сучасному етапі розвитку земельних відносин в Україні правове регулювання статусу та порядку використання земель запасу здійснюється на основі таких нормативно-правових актів, як Земельний кодекс України,

Закон України «Про землеустрій», а також Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 23 липня 2010 року № 548 «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель».

2. Землі запасу та землі резервного фонду характеризуються як спільними рисами, так і суттєвими відмінностями, що визначають їх правовий статус і можливості використання.

Спільною ознакою цих категорій земель є їхня належність до державної власності та потенційне використання для сільськогосподарських потреб. Землі запасу, так і землі резервного фонду можуть тимчасово передаватися у користування або надаватися у приватну власність за встановленими законодавством умовами. Обидві категорії земель можуть використовуватися для розвитку інфраструктури, будівництва, сільськогосподарського виробництва та інших суспільно важливих цілей, що сприяють соціально-економічному розвитку регіонів.

Водночас існують істотні відмінності у функціональному призначенні та умовах використання цих земель. Землі запасу переважно призначені для розширення сільськогосподарського виробництва, розвитку інфраструктури, будівництва нових підприємств, а також можуть бути використані для надання земельних ділянок у приватну власність. Вони є частиною земельного фонду, що забезпечує задоволення різноманітних потреб населення, зокрема будівництва житла, ведення особистого селянського господарства та вирощування сільськогосподарської продукції.

3. Аналіз зарубіжного досвіду управління землями запасу свідчить про наявність спільних принципів їх використання, зокрема орієнтацію на розвиток сільськогосподарського виробництва, реалізацію екологічних проєктів та розбудову інфраструктури. Водночас кожна країна має специфічні особливості у правовому регулюванні та механізмах управління цими землями. Основними відмінностями є процедури передачі земель у користування, адаптація до місцевих природних та соціально-економічних умов, а також стратегічні пріоритети їх використання в контексті розвитку

окремих секторів економіки. Наприклад, у Канаді та Австралії значна увага приділяється використанню земель запасу для потреб сільського господарства та реалізації екологічних ініціатив, тоді як у Франції вони відіграють ключову роль у збереженні сільських ландшафтів. Таким чином, міжнародний досвід демонструє варіативність підходів до регулювання земель запасу залежно від національних особливостей та пріоритетів державної політики.

## **РОЗДІЛ 2**

### **ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЗАПАСУ В УКРАЇНІ**

#### **2.1 Особливості проведення моніторингу та контролю за станом використання земель запасу в Україні**

Необхідність раціонального та ефективного використання земельних ресурсів, збереження їх якісного стану, зокрема забезпечення належної якості ґрунтів сільськогосподарських угідь, обумовлена наявністю низки негативних тенденцій. Так, понад третину земель еродовано, майже половина, включаючи чорноземи, має середній або навіть низький рівень забезпеченості поживними речовинами. Чимало земель запасу є переущільненими, забрудненими або занедбаними. З огляду на гостроту проблем, що виникли у сфері охорони якісного стану земель запасу, виникає нагальна потреба у їх вирішенні шляхом застосування ефективних засобів, зокрема правового характеру. Одним із основних механізмів запобігання погіршенню стану земель запасу є проведення моніторингу та контролю цих земель, що дозволяє своєчасно виявляти зміни та впливати на їх подальший стан [34, с.151].

Метою моніторингу та контролю за станом використання земель запасу

в Україні є забезпечення ефективного управління земельними ресурсами, збереження їхнього високоякісного стану та запобігання негативним змінам, що можуть виникнути внаслідок неправильного використання або деградації земель [24, с.8]. Основними завданнями моніторингу та контролю за станом використання земель запасу в Україні є (ст. 2 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель») [18, с.112]:

- забезпечення систематичного спостереження за змінами в стані земель запасу;
- оцінка ефективності використання земельних ресурсів і їх раціонального розподілу;
- виявлення та коригування порушень у використанні земель, зокрема забруднення, ерозії або зниження родючості ґрунтів;
- сприяння в реалізації державної політики щодо охорони земель та забезпечення їх сталого використання.

Державний контроль за використанням та охороною земель усіх категорій та форм власності здійснюється центральним органом виконавчої влади, який відповідає за реалізацію державної політики в сфері земельних відносин – Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадарстром). Окрім того, контроль за використанням та охороною земель може здійснюватися виконавчими органами сільських, селищних та міських рад у межах їх повноважень, визначених законодавством, у разі прийняття органами місцевого самоврядування рішення про реалізацію такого контролю, що представлено в додатку Г.

Після прийняття рішення про здійснення державного контролю за використанням та охороною земель, сільські, селищні та міські ради зобов'язані протягом одного місяця призначити відповідних державних інспекторів для контролю за використанням та охороною земель. Протягом 10 календарних днів після призначення інспекторів органи місцевого самоврядування повинні письмово повідомити про це центральний орган виконавчої влади, який відповідає за реалізацію державної політики у сфері

земельних відносин. Виконавчі органи місцевих рад набувають повноважень для здійснення державного контролю за використанням та охороною земель через 30 календарних днів після інформування відповідного центрального органу виконавчої влади.

У разі, якщо сільські, селищні чи міські ради не прийняли рішення щодо здійснення державного контролю та не призначили відповідних інспекторів, відповідні повноваження у цій сфері реалізує центральний орган виконавчої влади, який забезпечує державну політику у сфері земельних відносин, до моменту прийняття відповідного рішення радами порядком встановленими відповідними нормативно-правовими актами [36, с.88]. Основні напрями, характерні особливості та органи, які задіяні під час здійснення процедури моніторингу та контролю за станом використання земель запасу в Україні представимо у таблиці 2.1.

Таблиця 2.1 – Основні напрями, характерні особливості та органи, які задіяні під час здійснення процедури моніторингу та контролю за станом використання земель запасу в Україні

Основні напрями моніторингу та контролю	Характерні особливості моніторингу та контролю	Органи, які здійснюють контроль
Забезпечення раціонального використання земель запасу	Оцінка ефективності використання земель, аналіз змін у їх стані. Моніторинг землевпорядної документації та використання земельних ресурсів.	Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (відповідно до Земельного кодексу України, ст. 198).
Охорона та захист земель від забруднення та деградації	Проведення перевірок щодо забруднення земель, аналіз використання земель, що піддаються ерозії, забрудненню хімікатами, знищенню ґрунтового покриву.	Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру, органи місцевого самоврядування (ст. 198 Земельного кодексу України).
Превенція та корекція порушень земельного законодавства	Виявлення порушень норм щодо використання земель, вжиття заходів до відновлення законності, розгляд скарг та звернень громадян щодо порушень.	Державні інспектори з контролю за використанням земель запасу (пункт 3 ст. 207 Земельного кодексу України).

Моніторинг стану ґрунтів сільськогосподарських угідь	Визначення рівня деградації ґрунтів, запобігання їх ерозії, збереження родючості. Підготовка звітів про стан ґрунтів.	Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру, Державна екологічна інспекція України (ст. 46 Закону України про охорону земель).
Аналіз ефективності використання земель запасу	Визначення доцільності використання земель запасу для різних цілей (сільськогосподарських, екологічних, промислових), контроль за їх належним використанням.	Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру, органи місцевого самоврядування (ст. 50 Земельного кодексу України).

Джерело: узагальнено автором на основі [16]

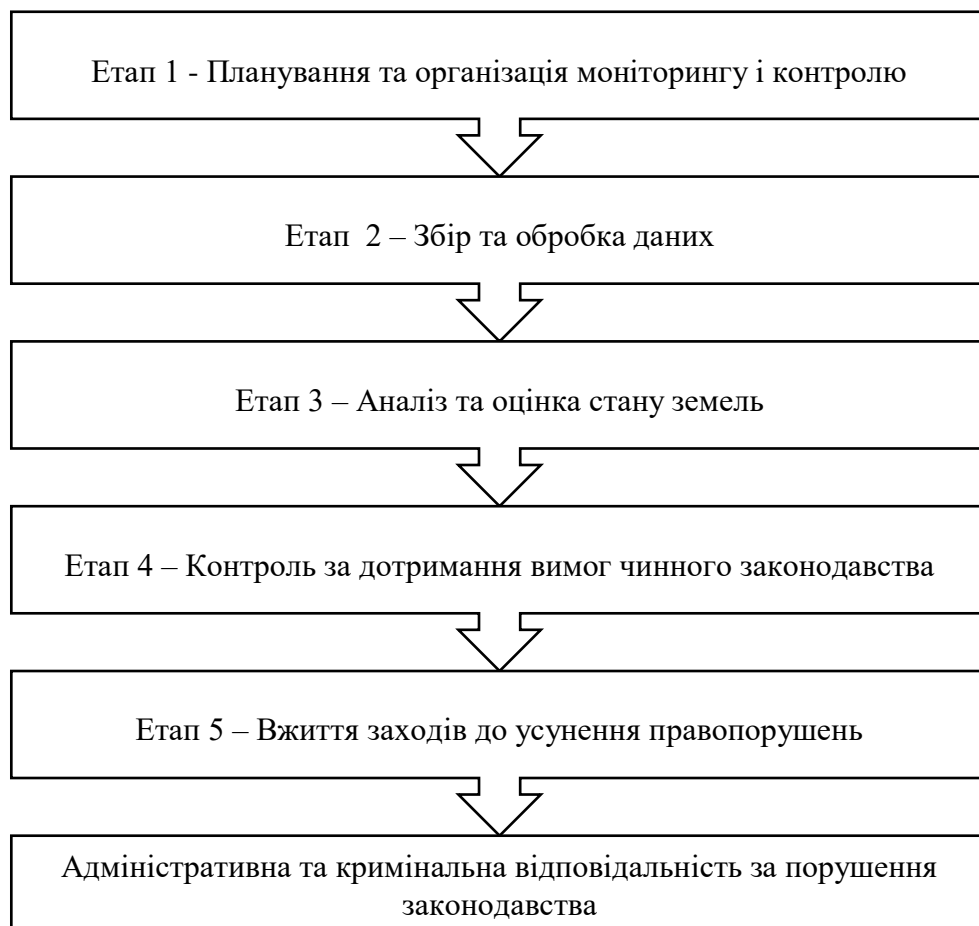
За результатами дослідження представленими у таблиці 2.1. відзначено, що моніторинг та контроль за станом використання земель запасу в Україні здійснюється через чітке визначення основних напрямів, кожен з яких має свої специфічні риси та вимагає індивідуальних підходів. Серед ключових завдань виділяються раціональне використання земель, охорона ґрунтів, попередження їх забруднення та деградації, а також забезпечення дотримання вимог земельного законодавства. Важливим аспектом є те, що кожен напрям контролю потребує застосування специфічних методів моніторингу та механізмів реагування, що зумовлює необхідність використання різних підходів в залежності від типу земель, їх призначення та стану.

Основною особливістю є розподіл обов'язків між різними органами контролю, що здійснюють моніторинг земель. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру виступає головним органом контролю на рівні держави, здійснюючи контроль за ефективністю використання земель, їх охороною та запобіганням порушенням земельного законодавства. Крім того, важливою є роль органів місцевого самоврядування, зокрема сільських, селищних та міських рад, у виконанні контрольних функцій після прийняття відповідних рішень [1, с.127].

Особливості контролю за станом ґрунтів та їх деградацією зосереджуються на виявленні порушень, що можуть негативно вплинути на

родючість земель, таких як ерозія, забруднення хімічними речовинами чи зміни в агрокліматичних умовах. У даному контексті специфічною рисою є наявність інспекторів з контролю за використанням земель, які мають повноваження для проведення перевірок, складання актів та вжиття заходів щодо відновлення законності в земельних відносинах [10, с.256].

Механізм моніторингу земель запасу в Україні також передбачає детальний аналіз стану земель, в тому числі сільськогосподарських угідь, з урахуванням їх впливу на екологічний баланс, що дозволяє забезпечити своєчасне реагування на негативні зміни в стані земель, що є важливим для збереження їх екологічної цінності та підтримки сталого розвитку земельних ресурсів. Механізм проведення моніторингу та контролю за станом використання земель запасу в Україні передбачає наявність послідовних та взаємопов'язаних, які нами представлено на рисунку 2.1.



## Рисунок 2.1 – Механізм проведення моніторингу та контролю за станом використання земель запасу в Україні

Джерело: складено автором на основі [24, с.8]

Розглянемо кожен із етапів реалізації процедури моніторингу та контролю за станом використання земель запасу в Україні більш детальноше, здійснюючи характеристику кожного із етапів.

Зокрема, на першому етапі реалізується планування та організація моніторингу і контролю. Перший етап включає визначення цілей та завдань моніторингу, а також формулювання критеріїв оцінки стану земель запасу. Зазначений аспект здійснюється на рівні центрального органу виконавчої влади, зокрема Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. Законодавчо цей етап регламентується Закон України «Про державний земельний кадастр» (ст. 5) та Порядком організації моніторингу земель.

На другому етапі здійснюється збір та обробка даних, зокрема про стан земель запасу, включаючи їх ерозійний стан, рівень забруднення та інші характеристики. Використовуються дані земельного кадастру, результатів дистанційного зондування та польових обстежень, при цьому дане завдання виконується органами державного геокадастру та спеціалізованими територіальними органами. Законодавче забезпечення цього етапу визначається Законом України «Про державний земельний кадастр» (ст. 7) та Порядком обробки та використання даних земельного кадастру.

Третій етап передбачає аналіз та оцінку стану земель. Зібрані дані підлягають глибокому аналізу з метою оцінки стану земель запасу, виявлення порушень і визначення ступеня деградації та виконують державні інспектори з контролю за використанням та охороною земель. Оцінка включає аналіз забруднення ґрунтів, їх фізико-хімічних властивостей, рівня ерозії. Для проведення аналізу застосовуються методи статистичної обробки даних та моделювання. Основними нормативними актами для врегулювання даного

етапу є Закон України «Про охорону земель» та Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку проведення оцінки земель».

На четвертому етапі важливо здійснити контроль за дотриманням вимог земельного законодавства. Після аналізу стану земель запасу здійснюється контроль за виконанням вимог земельного законодавства, включаючи перевірки використання земель за цільовим призначенням, охорону ґрунтів від деградації, забруднення та інших порушень. Органи, які здійснюють контроль на цьому етапі, включають Державну службу з питань геодезії, картографії та кадастру, а також органи місцевого самоврядування (сільські, селищні, міські ради), що можуть здійснювати місцевий контроль після прийняття відповідного рішення. Законодавство, що регулює цей етап, включає Закон України «Про земельний контроль».

На заключному (п'ятому) етапі здійснюється вжиття заходів щодо усунення виявлених порушень. Останній етап передбачає прийняття заходів для усунення порушень, які були виявлені під час моніторингу та контролю, що включає розробку заходів щодо відновлення земель (наприклад, меліорація), накладення штрафних санкцій на порушників та інші дії. У разі виявлення порушень, державні інспектори та органи місцевого самоврядування ініціюють адміністративне чи кримінальне провадження, залежно від характеру порушення. Зазначений етап регламентується Законом України «Про адміністративні правопорушення» та Кодексом України про адміністративні правопорушення, а також в ряді випадків і Кримінальним кодексом України [5, с.127-130].

Відповідно, механізм моніторингу та контролю за станом використання земель запасу в Україні є багатоступеневим процесом, який включає планування, збір даних, оцінку стану земель, контроль за дотриманням законодавства та вжиття заходів щодо виправлення виявлених порушень. Кожен етап має чітко визначених суб'єктів, відповідальних за виконання завдань, та регламентується рядом законодавчих актів, які забезпечують ефективне управління земельними ресурсами в країні.

## **2.2 Можливості зміни цільового призначення земель запасу в Україні: практико-правові аспекти**

Цільове призначення земельної ділянки визначається як її використання відповідно до встановленої технічної документації із землеустрою та положень чинного законодавства. Відповідно до статті 20 Земельного кодексу України, процес встановлення цільового призначення земельних ділянок передбачає їх віднесення до відповідної категорії земель та визначення конкретного виду використання. У разі зміни цільового призначення земельної ділянки відбувається відповідна зміна категорії земель та/або виду їх цільового використання.

Визначення цільового призначення земельної ділянки здійснюється на підставі офіційної документації із землеустрою відповідно до законодавчо закріплених категорій земель. При цьому порядок використання земельної ділянки в межах визначеної категорії встановлюється землекористувачем самостійно, однак із обов'язковим дотриманням вимог містобудівної документації та нормативно-правових актів у сфері землеустрою. Слід констатувати те, що державні та комунальні сільськогосподарські підприємства, установи та організації одержують земельні ділянки із земель запасу у постійне користування для різноманітних потреб та цілей, які представлено на рисунку 2.2.



Рисунок 2.2 – Ключові цілі та потреби використання земель запасу в Україні

Джерело: складено автором на основі [33]

Основні напрями та цілі використання земель запасу в Україні є багатовекторними та охоплюють широкий спектр сфер, які мають стратегічне значення для розвитку сільського господарства, науки, екології та державного управління земельними ресурсами.

Земельні ділянки із земель запасу активно використовуються для забезпечення стабільного функціонування аграрного сектору шляхом залучення їх до сільськогосподарського виробництва, яке передбачає вирощування зернових, технічних, овочевих, кормових культур, розведення худоби, організацію садівництва, виноградарства, городництва, що сприяє зміцненню продовольчої безпеки держави та підтримці експортного потенціалу аграрної продукції.

Землі запасу також можуть бути надані для ведення фермерських господарств та інших форм господарювання, що відповідають сучасним вимогам сталого розвитку агропромислового комплексу.

Важливим напрямом є використання земель запасу для науково-дослідної діяльності та освітніх потреб. Зокрема, вони можуть надаватися в користування науково-дослідним установам для проведення аграрних експериментів, розробки нових технологій у землеробстві, селекції культурних рослин, впровадження методів відновлення деградованих ґрунтів. При цьому, на базі таких земель створюються навчальні господарства та полігони для студентів аграрних спеціальностей, що дозволяє підвищити якість професійної підготовки майбутніх фахівців та забезпечити їх практичним досвідом.

Окрему роль у використанні земель запасу відіграє розвиток інфраструктури сільськогосподарського призначення. До цього напрямку належить облаштування іригаційних систем, будівництво меліоративних споруд, створення господарських приміщень, логістичних центрів для зберігання та переробки продукції, що сприяє ефективному використанню земельних ресурсів та підвищенню врожайності. Впровадження сучасних технологій зрошення та осушення сприяє оптимальному використанню земель у регіонах із несприятливими кліматичними умовами та дозволяє запобігти деградаційним процесам.

Не менш важливим напрямом є впровадження заходів, спрямованих на охорону земель та реалізацію екологічних проєктів і включає моніторинг стану ґрунтів, рекультивацію деградованих земель, створення полезахисних лісових смуг, впровадження природоохоронних технологій, що сприяють відновленню родючості ґрунтів та запобігають негативним антропогенним впливам. Використання земель запасу для екологічних ініціатив має велике значення у контексті сучасних викликів, пов'язаних із змінами клімату та необхідністю збереження біорізноманіття.

Окреме місце серед напрямів використання земель запасу займають соціальні та державні потреби, що передбачають забезпечення земельними ресурсами державних і комунальних організацій, які здійснюють діяльність у сферах продовольчої безпеки, ветеринарного контролю, карантину рослин.

Також частина земель може бути передана для розміщення об'єктів соціальної інфраструктури, необхідних для забезпечення життєдіяльності населення у сільській місцевості, включаючи будівництво доріг, водопостачальних споруд, інших об'єктів житлово-комунального господарства [16].

У випадку припинення діяльності державних або комунальних сільськогосподарських підприємств, установ чи організацій, земельні ділянки, які перебували в їх постійному користуванні, підлягають поверненню до складу земель запасу.

Водночас, за умови відповідного звернення колективу такого підприємства, установи чи організації, що знаходиться у державній або комунальній власності, та за наявності ухваленого компетентним органом рішення про приватизацію зазначених суб'єктів, допускається можливість передачі їм у власність земельних ділянок, які належать до державної чи комунальної власності.

Однак така передача здійснюється виключно за умови відсутності законодавчих обмежень, встановлених Земельним кодексом України або іншими нормативно-правовими актами.

Окремо слід виділити ключові напрями використання таких земель, серед яких важливу роль відіграє їх залучення для освітньої діяльності, що включає забезпечення навчального процесу у вищих навчальних закладах аграрного профілю, професійно-технічних училищах, а також проведення виробничих практик та стажувань студентів.

Крім того, вагоме значення має використання земельних ресурсів у межах науково-дослідної діяльності, що охоплює здійснення експериментальних робіт у сфері сільського господарства, виведення нових сортів рослин, адаптацію сучасних агротехнологій та вдосконалення методів землекористування.

Ще одним стратегічним напрямом використання є організація товарного сільськогосподарського виробництва, що передбачає застосування

земель для вирощування сільськогосподарських культур, тваринництва, садівництва, виноградарства та інших видів аграрної діяльності, що сприяють розвитку агропромислового комплексу країни.

Розглядаючи окремо правові засади внесення змін до цільового призначення земельних ділянок, слід зосередити увагу на особливостях трансформації земель сільськогосподарського призначення для задоволення суспільних потреб територіальних громад, які не пов'язані безпосередньо з аграрним використанням земель запасу.

Така зміна цільового призначення відбувається відповідно до процедур, передбачених чинним земельним законодавством, та потребує дотримання встановленого порядку узгодження із органами місцевого самоврядування, державними органами управління земельними ресурсами та іншими відповідальними суб'єктами.

У зв'язку з цим актуальним залишається питання забезпечення збалансованого підходу до прийняття рішень щодо зміни статусу таких земель, врахування інтересів громади, екологічних аспектів, стратегічних планів розвитку територій та загальнодержавної політики у сфері раціонального використання земельних ресурсів[1].

Згідно з положеннями статті 23 Земельного кодексу України [6], земельні ділянки, які мають потенціал для використання у сільському господарстві, повинні насамперед надаватися для аграрних потреб. Водночас, для реалізації проєктів, пов'язаних із будівництвом промислових об'єктів, інфраструктури житлово-комунального господарства, залізничних і автомобільних магістралей, ліній електропередачі, засобів зв'язку, магістральних трубопроводів, а також інших об'єктів, що не пов'язані з веденням сільськогосподарської діяльності, переважно виділяються несільськогосподарські угіддя або землі сільськогосподарського призначення з меншою продуктивністю.

Особливий правовий режим земель сільськогосподарського призначення забезпечується через реалізацію комплексу заходів,

спрямованих на підтримання їх продуктивності, підвищення екологічної стійкості та родючості ґрунтів, а також через обмеження можливості їх вилучення або викупу для несільськогосподарських цілей. Зміна цільового призначення земель, що належать до цієї категорії, включаючи землі запасу, допускається виключно за умови наявності належного обґрунтування та відповідно до встановленої законодавчої процедури.

У випадку необхідності вилучення (викупу) земель запасу, що належать до категорії сільськогосподарських угідь, з метою їх використання для несільськогосподарських потреб, має бути забезпечений пріоритет максимально можливого збереження найбільш продуктивних земельних ресурсів. У зв'язку з цим питання виведення таких земель з обігу потребує ґрунтового аналізу та об'єктивного обґрунтування доцільності такого рішення, що передбачає врахування соціально-економічних, екологічних та правових аспектів процесу зміни цільового призначення земельних ділянок.

Зміна цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення та відповідних земель запасу з метою задоволення потреб об'єднаних територіальних громад може проводитися у наступних випадках, відображених на рисунку 2.3.



Рисунок 2.3 – Підстави для зміни цільового призначення земель

## запасу в межах окремої ОТГ

Джерело: складено автором на основі [36, с.72]

Зміна цільового призначення земельних ділянок, які належать до категорії сільськогосподарських угідь, а також земель запасу, може здійснюватися для забезпечення соціально-економічних та інфраструктурних потреб об'єднаних територіальних громад. Така трансформація відбувається виключно в межах законодавчо визначеної процедури та за умови наявності обґрунтованої необхідності використання цих земель для несільськогосподарських цілей.

Одним із вагомих випадків зміни цільового призначення є облаштування місць поховання, зокрема створення та розширення кладовищ, що є важливою складовою соціальної інфраструктури населених пунктів. Площа земельної ділянки, відведеної під місця традиційного поховання, визначається згідно з нормою 0,24 га на 1000 осіб, які проживають у міській місцевості (згідно з ДБН Б.2.2-12:2018, ця площа може бути збільшена до 0,35 га), та 0,1 га на 1000 осіб у сільській місцевості. Для організації поховання урн з прахом померлих встановлюється норма 0,02 га на 1000 осіб. Розміри земельних ділянок, що відводяться під поховання, можуть коригуватись залежно від співвідношення місць традиційного поховання та місць для поховання урн з прахом, з урахуванням місцевих умов. Мінімальна площа для місць поховання складає 0,5 га. Кладовище, як місце для організації поховання, повинно розташовуватись у межах комунальної зони. Оскільки використання землі для цих цілей має відповідати екологічним і санітарно-гігієнічним нормам, вибір відповідних територій відбувається з урахуванням вимог безпеки та мінімізації негативного впливу на довкілля [36, с.81]. Ще одним поширеним випадком є розміщення полігонів для захоронення твердих побутових відходів, що необхідно для забезпечення екологічної безпеки громади. Для розміщення полігона ТПВ необхідна зміна категорії земель та цільового призначення земельної ділянки на код КВЦПЗ 11.02 «Землі промисловості», цільове призначення — для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості. Вибір таких земельних ділянок здійснюється відповідно

до санітарно-епідеміологічних вимог, з урахуванням віддаленості від житлових районів та можливості ефективного впровадження технологій утилізації та переробки відходів.

З метою покращення рівня життя населення громадські простори можуть використовуватися для створення зон відпочинку, включаючи парки, сквери, спортивні майданчики, рекреаційні території. Для розміщення вищевказаних об'єктів стаціонарної рекреації необхідно провадити зміну категорії земель та цільового призначення земельної ділянки на землі рекреаційного призначення (код КВЦПЗ — 07), при цьому цільове призначення може бути різним, залежно від обраного об'єкта стаціонарної рекреації населення, від коду КВЦПЗ — 07.01 до коду — 07.05. Таке використання сприяє підвищенню якості житлового середовища, збереженню екологічного балансу та формуванню комфортного простору для мешканців громади [36, с.85].

Поряд із цим, землі запасу можуть бути переведені до іншої категорії для будівництва об'єктів торгівлі, що забезпечує розвиток місцевої економіки та підвищенню доступності товарів і послуг. Вимоги щодо будівництва та розміщення об'єктів торгівлі закріплені у ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі». Слід звернути увагу на розділ 5 зазначених ДБН — «Розміщення будинків, організація земельної ділянки». Так, будинки та споруди підприємств роздрібної торгівлі слід передбачати на земельних ділянках, що розташовуються згідно з вимогами містобудівних, санітарних та норм пожежної безпеки. Розміщення комерційних об'єктів повинно відповідати містобудівній документації та враховувати потреби об'єднаної територіальної громади у створенні торговельної інфраструктури.

Також можливе використання таких земель для зведення автозаправних станцій, промислових підприємств та інших виробничих об'єктів, що є важливими для економічного розвитку регіону.

Вимоги стосовно проектування та розміщення АЗС визначені ДБН Б.2.2-12:2018.

Відповідно до пункту 10.8.19 вказаних ДБН під час розміщення АЗС поблизу лісових масивів, насаджень і посівів сільськогосподарських культур, де можливе поширення вогню, по периметру меж території АЗС необхідно

передбачати наземне покриття, що не поширює полум'я по своїй поверхні або зорану земельну смугу завширшки не менше як 5 м. Відстань від АЗС до посівів сільськогосподарських культур слід визначати не менше 30 м. Водночас реалізація таких проєктів потребує детального аналізу впливу на довкілля, відповідності технічним нормам та інтеграції в загальну стратегію розвитку громади [36, с.87].

Таким чином, процес зміни цільового призначення земель сільськогосподарського призначення та земель запасу здійснюється у випадках, коли це необхідно для розвитку територіальних громад та відповідає вимогам законодавства, містобудівним нормам та екологічним стандартам.

При зміні цільового призначення органи місцевого самоврядування повинні дотримуватися положень Державних будівельних норм «Планування і забудова територій», «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», «Планування і забудова сільських поселень», «Генеральні плани сільськогосподарських підприємств», «Планування та забудова малих сільськогосподарських підприємств та селянських (фермерських) господарств», «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження і затвердження комплексних схем транспорту для міст України» [17,18].

Відповідно до даних норм реалізується проектування, будівництво і благоустрій на території міських і сільських населених пунктів та інших територіях (на регіональному та місцевому рівнях).

### **2.3 Специфіка використання земель запасу для державних, комунальних або громадських потреб (оренда, продаж і приватизація)**

Поняття «землі запасу» включає в себе ділянки, що не надані у власність або постійне користування, чи такі права були припинені. Подібні угіддя можуть належати до будь-якої категорії – сільськогосподарського, лісогосподарського призначення, водного фонду, житлової і громадської

забудови, оздоровчі, рекреаційні, історико-культурні, промисловості, зв'язку, транспорту, енергетики або оборони. За необхідності землі запасу можуть використовуватимуться наступним чином (рисунок 2.4).

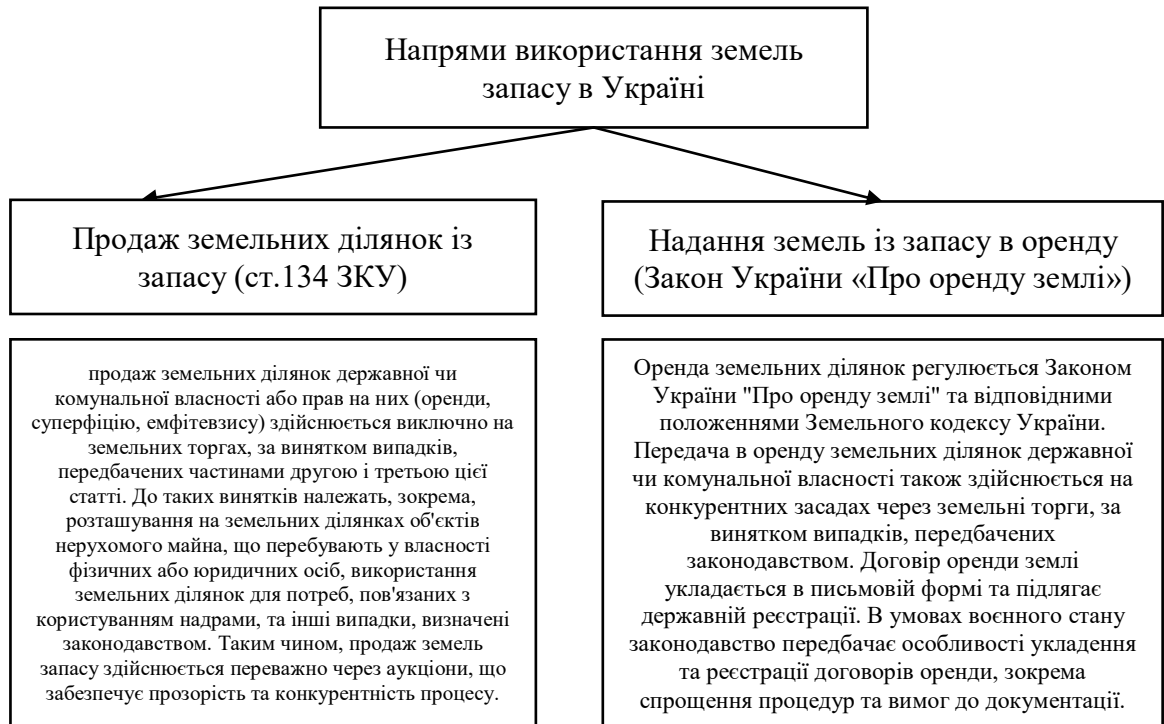


Рисунок 2.4 – Напрями використання земель запасу в Україні

Джерело: складено автором на основі [1; 6; 26]

Будь-які земельні ділянки, що не були передані у приватну власність і територіально належать до певного населеного пункту, відповідно до норм земельного законодавства України, перебувають у комунальній власності відповідної територіальної громади. Водночас неприватизовані землі, розташовані поза межами населених пунктів, залишаються у державній власності, що зумовлено їх загальнодержавним значенням та необхідністю ефективного розпорядження ними з боку державних органів. Таким чином, землі, віднесені до категорії запасу, можуть мати як державну, так і комунальну форму власності, залежно від їх розташування та правового статусу.

У разі припинення діяльності підприємства, установи чи організації

земельні ділянки, що перебували у їх постійному користуванні, відповідно до вимог земельного законодавства, повертаються до складу земель запасу, що знаходяться у віданні відповідної сільської, селищної або міської ради. Подальша їх передача у користування чи власність здійснюється за умови наявності заяв від фізичних чи юридичних осіб, зацікавлених у набутті права на такі земельні ділянки шляхом оренди або купівлі.

Завершальний етап земельної реформи в Україні сприяв вдосконаленню механізму розпорядження землями державної та комунальної власності, передбачаючи можливість реалізації таких земельних ділянок або передачі їх в оренду шляхом відкритих електронних аукціонів, що проводяться через систему «Прозорро. Продажі». Відповідно до рішення Кабінету Міністрів України, саме це підприємство було визначене адміністратором електронної торгової системи, що дозволяє всім зацікавленим суб'єктам брати участь у конкурентних торгах для набуття прав на мільйони гектарів землі державної та комунальної власності [13].

Земельні ділянки, віднесені до земель запасу в межах відповідної територіальної громади, можуть бути передані фізичним та юридичним особам як у постійне, так і у тимчасове користування відповідно до законодавчо визначених процедур.

Запровадження електронних аукціонів унеможлиблює неправомірне відчуження земельних ділянок державної чи комунальної власності, зводячи нанівець корупційні ризики, зокрема незаконну приватизацію, несанкціоноване вилучення земель та укладення угод на «особливих» умовах за домовленістю з посадовими особами. Така система сприяє прозорості та відкритості земельних відносин, забезпечуючи рівний доступ до земельних ресурсів для всіх зацікавлених осіб та суб'єктів господарювання.

Сільська рада також має право надавати в оренду землі запасу та резервного фонду лише в межах населеного пункту. Згідно з пунктом 3 статті 124 Земельного кодексу України, передача земельних ділянок в оренду громадянам та юридичним особам зі зміною їх цільового призначення, а

також із земель запасу під забудову, здійснюється на основі проектів відведення, в порядку, визначеному статтями 118 та 123 цього Кодексу [6].

Щодо визначення розміру орендної плати за земельні ділянки, то відповідно до статті 21 Закону № 161-XIV «Про оренду землі» [29] річна орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у державній або комунальній власності, спрямовується до відповідних бюджетів і розподіляється та використовується згідно з постановами чинного земельного законодавства.

Річна орендна плата не може перевищувати 12% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки. Однак, у разі визначення орендаря на конкурентних засадах, може бути встановлено більший розмір орендної плати, ніж зазначено у цій частині. При передачі земельних ділянок в оренду, зокрема із земель запасу, повинні бути враховані ряд рекомендацій (рисунок 2.5).

Відносини, котрі виникають у сфері оренди земель запасу, регулюються Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, а також законами України «Про внесення змін до закону України «Про оренду землі», «Про плату за землю», «Про внесення змін до Закону України «Про державний бюджет України на рік» та іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них. Окрім того, ці відносини визначаються умовами договору оренди землі.

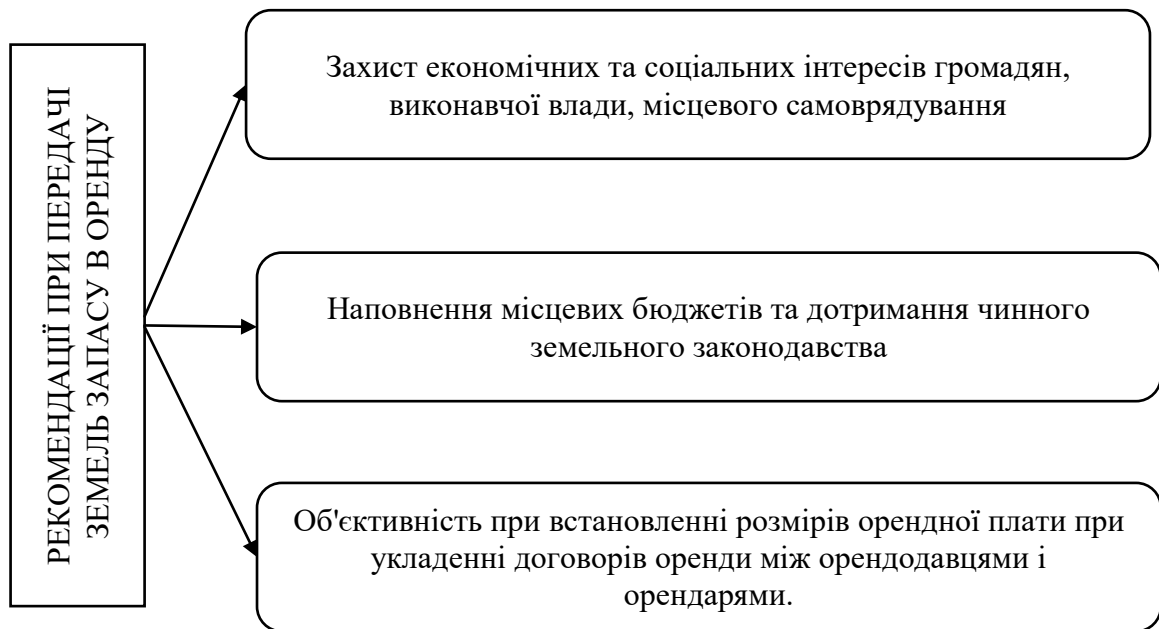


Рисунок 2.5 – Рекомендації, котрі слід врахувати при передачі земель запасу в оренду

Джерело: складено автором на основі [37]

Земельна ділянка, що має статус запасу, може бути передана в оренду як разом із розташованими на ній насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, так і без них. Орендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення впродовж строку дії договору оренди мають право здійснювати обмін правами користування земельними ділянками шляхом укладання договорів суборенди, за умови, що така можливість передбачена основним договором оренди або здійснюється за письмовою згодою орендодавця.

Передача в оренду земельних ділянок державної власності здійснюється на підставі відповідного рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування шляхом укладення договору оренди земельної ділянки. У випадку набуття права оренди на конкурентних засадах, підставою для укладення договору оренди є результати земельних торгів, проведених у формі аукціону або конкурсу.

У разі дострокового розірвання договору оренди за ініціативою орендодавця, якщо право оренди було набуто за результатами аукціону чи

конкурсу, орендодавець зобов'язаний відшкодувати орендарю витрати, пов'язані з отриманням права оренди, у строки, визначені договором та чинним законодавством. При цьому, орендодавець компенсує збитки, понесені орендарем у зв'язку з достроковим припиненням договору оренди, якщо інше не передбачене відповідними договірними положеннями [22, с.57].

Невід'ємними складовими договору оренди земельної ділянки є:

- графічний план або схема земельної ділянки, що передається в оренду;
- кадастровий план земельної ділянки із зазначенням обмежень, обтяжень у її використанні та встановлених земельних сервітутів;
- акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- акт приймання-передачі об'єкта оренди.

Якщо умовами договору оренди передбачено здійснення заходів, спрямованих на охорону, збереження чи поліпшення стану земельної ділянки, до договору додається угода щодо відшкодування орендарю витрат, пов'язаних із проведенням таких заходів. Тривалість строку дії договору оренди земельної ділянки визначається сторонами шляхом взаємного погодження, проте не може перевищувати 50 років відповідно до вимог чинного законодавства.

## **Висновки до розділу 2**

Узагальнюючи результати дослідження подані у другому розділі даної роботи, необхідно відзначити наступне:

1. Одним із ключових механізмів запобігання деградації земель запасу є здійснення системного моніторингу та контролю, що дозволяє своєчасно виявляти зміни у їхньому стані та приймати відповідні заходи для

запобігання негативним наслідкам. Основною метою моніторингу та контролю за використанням земель запасу в Україні є забезпечення ефективного управління земельними ресурсами, збереження їх якісного стану та недопущення негативних змін, спричинених нераціональним використанням або процесами деградації.

Державний контроль за використанням та охороною земель усіх категорій та форм власності здійснюється центральним органом виконавчої влади, відповідальним за реалізацію державної політики у сфері земельних відносин – Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру. При цьому, контрольні функції в межах своїх повноважень можуть здійснювати виконавчі органи сільських, селищних та міських рад.

Процес моніторингу та контролю за станом земель запасу включає низку послідовних та взаємопов'язаних етапів, а саме: планування та організація моніторингу і контролю – визначення методів та інструментів спостереження; збір та обробка даних – отримання інформації про стан земель та її систематизація; аналіз та оцінка стану земель – визначення рівня їхнього використання та виявлення відхилень від нормативних показників; контроль за дотриманням вимог законодавства – перевірка відповідності землекористування встановленим нормам та стандартам; вжиття заходів щодо усунення правопорушень – розроблення та реалізація механізмів запобігання та ліквідації виявлених порушень. Ефективна система моніторингу та контролю за станом земель запасу є важливим інструментом збереження та раціонального використання земельних ресурсів, що сприяє їх довгостроковій екологічній та економічній стабільності.

2. Зміна цільового призначення земельних ділянок, що належать до категорії сільськогосподарських угідь і земель запасу, може здійснюватися з метою задоволення соціально-економічних та інфраструктурних потреб об'єднаних територіальних громад (ОТГ). Така трансформація земельного фонду відбувається виключно в межах нормативно-правових процедур і за

умови наявності обґрунтованої необхідності використання зазначених земель для несільськогосподарських потреб.

Основними підставами для зміни цільового призначення земель запасу в межах окремої ОТГ є: облаштування місць поховань (кладовищ); створення рекреаційних зон для мешканців громади; будівництво об'єктів комерційної діяльності (торговельні комплекси, заклади обслуговування); розміщення полігонів для утилізації твердих побутових відходів; будівництво автозаправних станцій (АЗС); створення промислових зон та інших інфраструктурних об'єктів. Зазначений процес регулюється положеннями земельного законодавства, що визначає порядок внесення змін до цільового призначення земель, враховуючи потреби громади та принципи раціонального використання земельних ресурсів.

3. Законодавство України передбачає можливість як продажу, так і надання в оренду земель запасу громадянам та юридичним особам, встановлюючи при цьому чіткі процедури та вимоги для забезпечення прозорості та законності цих процесів.

Згідно зі статтею 134 Земельного кодексу України, продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) здійснюється виключно на земельних торгах, за винятком випадків, передбачених частинами другою і третьою цієї статті. До таких винятків належать, зокрема, розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, використання земельних ділянок для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, та інші випадки, визначені законодавством. Таким чином, продаж земель запасу здійснюється переважно через аукціони, що забезпечує прозорість та конкурентність процесу.

Оренда земельних ділянок регулюється Законом України «Про оренду землі» та відповідними положеннями Земельного кодексу України. Передача в оренду земельних ділянок державної чи комунальної власності також здійснюється на конкурентних засадах через земельні торги, за винятком

випадків, передбачених законодавством. Договір оренди землі укладається в письмовій формі та підлягає державній реєстрації. умовах воєнного стану законодавство передбачає особливості укладення та реєстрації договорів оренди, зокрема спрощення процедур та вимог до документації.

### **РОЗДІЛ 3**

## **МЕХАНІЗМИ ПОДІЛУ ЗЕМЕЛЬ ЗАПАСУ В УКРАЇНІ У МЕЖАХ ВИЗНАЧЕНИХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ**

### **3.1 Порядок розроблення та погодження документації із землеустрою щодо поділу земель запасу**

Процес розроблення та погодження документації із землеустрою щодо поділу земель запасу є важливим етапом управління земельними ресурсами, який забезпечує раціональне використання територій відповідно до правових, економічних та екологічних вимог.

Землі запасу належать до категорії державної або комунальної власності та можуть використовуватися для різних цілей, зокрема для передачі у користування, приватизації або реалізації соціально-економічних програм розвитку територій.

Відповідно до земельного законодавства України, поділ земельних ділянок здійснюється з урахуванням вимог містобудівної документації, екологічних обмежень, інженерно-геодезичних особливостей та інших факторів, що впливають на подальше використання земель.

Розроблення землепорядної документації передбачає проведення низки процедур, зокрема виконання геодезичних вимірювань, складання відповідних планів та обґрунтувань, погодження з відповідними державними органами та внесення змін до Державного земельного кадастру.

Враховуючи складність та значущість цього процесу, його реалізація потребує дотримання чіткої нормативно-правової процедури, що дозволяє

уникнути конфліктів щодо землекористування, забезпечити ефективне управління земельними ресурсами та сприяти сталому розвитку територій.

Технічна документація із землеустрою щодо поділу земель запасу за межами населеного пункту включає такі етапи та основні відомості, представлені на рисунку 3.1. Технічна документація із землеустрою – це сукупність документів, що розробляються відповідно до вимог земельного законодавства з метою встановлення, відновлення, поділу, об'єднання або зміни характеристик земельних ділянок. Дана документація містить графічні, текстові та аналітичні матеріали, що обґрунтовують просторові, правові та економічні аспекти використання земельних ресурсів та забезпечують їх державну реєстрацію.



Рисунок 3.1 – Етапи та основні відомості технічної документації із землеустрою щодо поділу земель запасу за межами населеного пункту

Джерело: складено автором на основі [32, с.81]

Розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок здійснюється відповідно до законодавчої та нормативної бази, зокрема Земельного кодексу України та статті 56 Закону України «Про землеустрій».

Поділ земельних ділянок проводиться у випадках відчуження частини або кількох частин земельної ділянки, розподілу ділянки між її співвласниками, а також у разі зміни цільового призначення окремих її частин. Процедура об'єднання земельних ділянок передбачає їх суміщення за умови спільного межування та однакового цільового призначення.

Відповідно до статей 12, 20, 79-1, 122, 184-186 Земельного кодексу України, статей 19, 25-27, 56 Закону України «Про землеустрій», а також керуючись положеннями пункту 34 частини першої статті 26 та статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», після розгляду відповідної заяви, сільською радою було прийнято рішення щодо надання дозволу Байковецької ОТГ на розроблення технічної документації із землеустрою. Зазначене рішення стосується поділу земельної ділянки комунальної власності площею 3,0146 га (кадастровий номер 1820985300:02:000:0213), який належить до земель сільськогосподарського призначення та класифікується як «землі запасу», які не передані у власність або користування громадянам чи юридичним особам (код 16.00).

Ділянка розташована за межами населеного пункту села Байківці Тернопільського району Тернопільської області та підлягає поділу на дві частини: одна площею 0,6000 га та інша площею 2,4146 га.

Для реалізації зазначеного рішення громадянин має ініціювати замовлення технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки у суб'єкта господарювання, який є юридичною особою та має відповідну ліцензію на проведення робіт із землеустрою відповідно до законодавчих вимог.

Готова та погоджена у встановленому законодавством порядку технічна документація із землеустрою після її розроблення підлягає поданню на розгляд та затвердження Байковецькою ОТГ Тернопільського району Тернопільської області.

Дане рішення має обмежений термін дії, при цьому період становить один рік, а контроль за його виконанням покладається на постійну комісію з питань агропромислового комплексу, земельних відносин та соціального розвитку населених пунктів Байковецької територіальної громади. Схема розташування земель запасу за межами с. Байківці представлено на рисунок 3.2.



Рисунок 3.2 – Схема розташування земель запасу на території Байковецької ОТГ Тернопільського району Тернопільської області за межами с. Байківці

Експлікацію земельних угідь земель запасу на території Байковецької ОТГ Тернопільського району Тернопільської області за межами с. Байківці представимо у таблиці 3.1. та таблиця 3.2.

Таблиця 3.1 – Експлікація земельних угідь земель запасу (0,6000 га)

Номер рядка		Шифр рядка	Код КВЦПЗ	Кількість власників та землекористувачів	Загальна площа земель всього, га	Сільськогосподарські землі, га			Забудовані землі, га			
						Всього	у тому числі		Всього	у тому числі		
							рілля	садів		Під забудову	Для відпочинку та інші відкриті землі	
											Одно та двоповерховою	Всього
А	Б	В		1	2	001.00	001.01	002.03	007.00	007.01	014.00	014.00
						4	5	8	34	35	55	57
12.1	Байковецька ОТГ	94	01.17	1	0,6000	0,6000	0,6000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Таблиця 3.2 – Експлікація земельних угідь земель запасу (2,4146 га)

Номер рядка		Шифр рядка	Код КВЦПЗ	Кількість власників та землекористувачів	Загальна площа земель всього, га	Сільськогосподарські землі, га			Забудовані землі, га			
						Всього	у тому числі		Всього	у тому числі		
							рілля	садів		Під забудову	Для відпочинку та інші відкриті землі	
											Одно та двоповерховою	Всього
А	Б	В		1	2	001.00	001.01	002.03	007.00	007.01	014.00	014.00
						4	5	8	34	35	55	57
12.2	Байковецька ОТГ	95	01.17	1	2,4146	2,4146	2,4146	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

План меж зон обмежень (обтяжень) та сервітутів на земельній ділянці площею 0,6000 га та 2,4146 га представлено на рисунках 3.3. та 3.4.

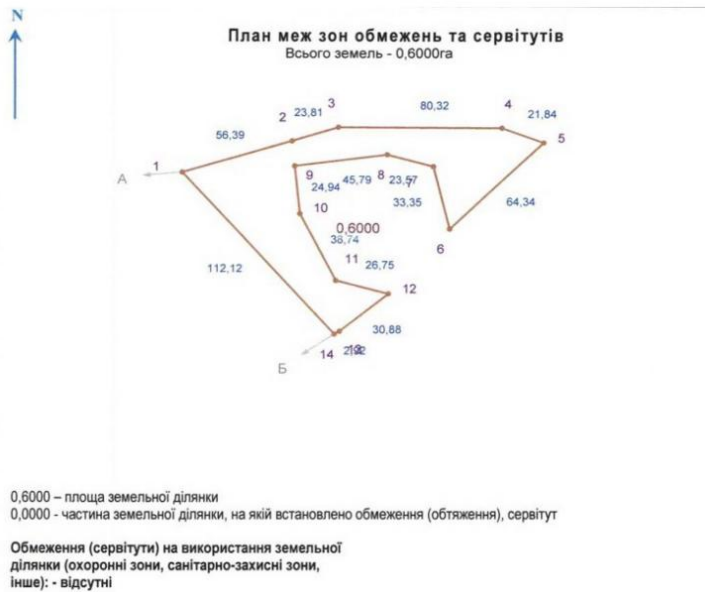


Рисунок 3.3 – План меж зон обмежень (обтяжень) та сервітутів на земельній ділянці площею 0,6000 га

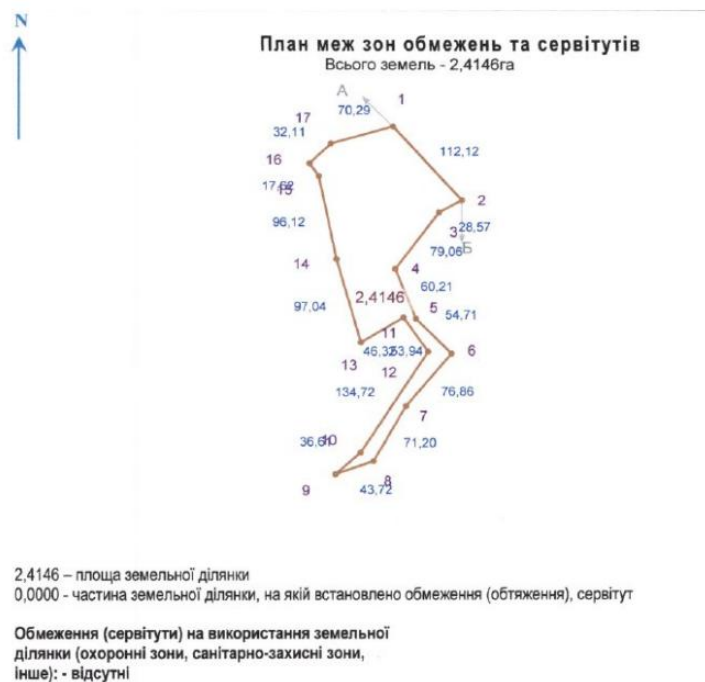


Рисунок 3.4 – План меж зон обмежень (обтяжень) та сервітутів на земельній ділянці площею 2,4146 га

У відповідності до положень Додатку 6 «Перелік обмежень щодо використання земельної ділянки», затвердженого Порядком ведення Державного земельного кадастру № 1051, земельні ділянки, що належать до категорії земель запасу сільськогосподарського призначення, розташовані за межами населеного пункту с. Байківці Байковецької ОТГ Тернопільського району Тернопільської області та мають площу 0,6000 га і 2,4146 га, були передані у комунальну власність Байковецької ОТГ без встановлених обмежень щодо їх використання (рисунках 3.3 та 3.4).

Згідно з вимогами чинного законодавства, процес поділу земельної ділянки передбачає оформлення та підписання акта приймання-передачі межових знаків на зберігання, який оформлюється по лінії поділу земельної ділянки.

Процедура внесення відомостей про новостворені земельні ділянки до Державного земельного кадастру здійснюється на підставі відповідної заяви (у паперовій або електронній формі), яка подається розробником документації із землеустрою та оцінки земель від імені замовника, якщо інше не визначено умовами договору на виконання таких робіт.

Для проведення державної реєстрації земельної ділянки необхідно звернутися до Державного кадастрового реєстратора з пакетом документів, що включає заяву про державну реєстрацію земельної ділянки, оригінал документації із землеустрою, яка є підставою для її формування, а також відповідну документацію у формі електронного документа, яка підтверджує правомірність її реєстрації.

Загальний строк виконання процедури державної реєстрації становить 14 календарних днів, а відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування зобов'язаний у десятиденний строк з моменту отримання технічної документації із землеустрою щодо поділу земель запасу, що належать до земель сільськогосподарського призначення, прийняти рішення про її затвердження відповідно до чинних нормативно-правових актів.

### **3.2 Інноваційні підходи та механізми підвищення ефективності використання земель запасу в Україні**

Ефективне використання земель запасу є одним із ключових завдань земельної політики України, оскільки ці території становлять значний потенціал для розвитку сільськогосподарського виробництва, збереження екосистем та реалізації інвестиційних проектів. В умовах сучасних економічних та екологічних викликів необхідним виступає впровадження інноваційних підходів до управління даними землями, при цьому це передбачає комплекс дієвих заходів, спрямованих на підвищення їх продуктивності, екологічну безпеку та інтеграцію у ринкові механізми.

Світовий досвід демонструє ефективність застосування цифрових технологій, агроекологічних методів та правових механізмів для оптимізації використання земельних ресурсів, що може бути адаптовано до української практики з урахуванням національних особливостей. Запровадження інноваційних механізмів, таких як земельний моніторинг із використанням геоінформаційних систем, цифрові платформи для управління земельними активами, а також сучасні методи ренатуралізації деградованих територій, дозволить підвищити ефективність використання земель запасу та сприятиме їх раціональному залученню до економічного обороту.

Дослідження сучасних тенденцій, бар'єрів та можливостей інноваційного підходу до управління землями запасу є актуальним завданням, яке потребує комплексного аналізу правових, економічних та екологічних аспектів для формування науково обґрунтованих рекомендацій щодо підвищення ефективності їхнього використання [22, с.53]. Сформуємо ключові проблеми та загрози, які обумовлюють формування та використання земель запасу в Україні, згрупуємо їх на рисунку 3.5. Проблеми використання земель запасу в Україні є комплексними та охоплюють правові, економічні, екологічні й соціальні аспекти, що потребують

системного підходу до їх вирішення.

- 1 Відсутність ефективного моніторингу – недостатня система обліку та контролю за станом земель запасу ускладнює їх ефективне використання та інтеграцію у господарський обіг
- 2 Деградація та ерозія ґрунтів – значна частина земель запасу піддається ерозійним процесам, виснаженню родючості та забрудненню, що ускладнює їх використання у сільському господарстві.
- 3 Низький рівень інвестицій – відсутність привабливих умов для залучення приватного капіталу та інноваційних технологій обмежує можливості ефективного освоєння земель запасу.
- 4 **Недосконалість законодавчого регулювання** – правові колізії, відсутність чітких механізмів розподілу та управління землями запасу ускладнюють процес їх використання та створюють ризики корупції.
- 5 Нераціональне землекористування – значна частина земель запасу використовується не за цільовим призначенням або залишається незадіяною через відсутність ефективних механізмів управління.
- 6 Відсутність єдиної стратегії використання – відсутність комплексної державної політики щодо управління землями запасу призводить до фрагментарного та неефективного використання цих ресурсів.
- 7 Недостатнє використання цифрових технологій – низький рівень застосування геоінформаційних систем, супутникового моніторингу та цифрових платформ ускладнює управління та облік земель запасу.
- 8 Екологічні ризики та антропогенний вплив – неконтрольоване використання земель для видобутку корисних копалин, вирубки лісів та інших діяльностей призводить до екологічних загроз і порушення природного балансу.
- 9 Обмежений доступ до земель громадами та фермерами – складні бюрократичні процедури унеможливають ефективне використання земель запасу місцевими аграріями та громадами для розвитку локального сільського господарства.
- 10 Військові дії та окупація територій – внаслідок бойових дій значна частина земель запасу перебуває у зонах ризику, замінована або забруднена, що ускладнює їх використання та потребує значних витрат на відновлення.

Рисунок 3.5 – Ключові проблеми та загрози, які обумовлюють формування та використання земель запасу в Україні

Джерело: складено автором на основі [18]

Відсутність ефективного моніторингу та недостатнє використання цифрових технологій ускладнюють управління цими землями, оскільки призводить до їх нераціонального використання та деградації. Недосконалість законодавчого регулювання та складні бюрократичні процедури обмежують доступ громад і фермерів до земель запасу, що стримує їх залучення до господарського обігу.

Екологічні ризики, спричинені ерозією ґрунтів, антропогенним впливом і наслідками військових дій, потребують впровадження заходів з відновлення та охорони земельних ресурсів. Низький рівень інвестицій у розвиток інфраструктури та аграрного сектору обмежує можливості ефективного освоєння земель запасу, зокрема через брак стимулів для залучення приватного капіталу.

Відсутність єдиної стратегії використання земель запасу на державному рівні перешкоджає формуванню ефективної політики їх раціонального використання та сталого розвитку [2, с.33].

Усунення вказаних проблем потребує комплексного підходу, включаючи вдосконалення законодавства, використання цифрових технологій, екологічні заходи та залучення інвестицій для забезпечення ефективного та збалансованого землекористування. Зокрема, враховуючи проблему відсутності ефективних засобів моніторингу та контролю за станом земель запасу необхідно створити інтегровану систему моніторингу, яка включатиме сучасні геоінформаційні технології, супутникове спостереження та автоматизовані бази даних про земельні ресурси, що дозволить забезпечити оперативний збір, аналіз і оновлення інформації про використання та стан земель запасу.

Досвід країн Європейського Союзу демонструє ефективність впровадження єдиної електронної платформи земельного кадастру, що дозволяє відстежувати правовий статус ділянок, здійснювати оцінку їхньої продуктивності та виявляти порушення у сфері землекористування, при

цьому зазначено може бути швидко адаптовано в Україні з урахуванням регіональних особливостей.

Для запобігання подальшій деградації земель запасу необхідно запровадити комплекс заходів, що включає агроекологічні методи землекористування, консервацію деградованих земель, лісомеліоративні заходи, а також стимулювання впровадження технологій точного землеробства, які дозволяють оптимізувати використання добрив і водних ресурсів. Застосування міжнародного досвіду, зокрема програми Європейської зеленої угоди (Green Deal), яка передбачає збереження ґрунтів через сталий розвиток агровиробництва, може сприяти адаптації відповідних технологій в Україні з урахуванням природно-кліматичних умов та економічної доцільності [1].

Для підвищення рівня інвестиційної привабливості інвестування в земельні ресурси пропонується залучення приватних та іноземних інвестицій у використання земель запасу, яке можливе через запровадження механізмів державно-приватного партнерства, створення спеціальних інвестиційних програм, пільгових кредитів та страхових механізмів для агровиробників, які зацікавлені в освоєнні цих територій. Досвід Канади та Німеччини свідчить про ефективне стимулювання інвестицій у сільське господарство через надання податкових преференцій та державних субсидій на розвиток екологічного виробництва є ефективним інструментом, який може бути адаптований в Україні для покращення економічної привабливості земель запасу.

Удосконалення нормативно-правової бази використання земель запасу потребує створення чіткої стратегії управління цими ресурсами, визначення прозорих механізмів передачі в користування, запровадження ефективного контролю та підзвітності органів влади, а також гармонізації національного земельного законодавства з європейськими стандартами.

Використовуючи досвід Німеччини, Франції та Великої Британії, доцільним є створення незалежних земельних агенцій, які забезпечуватимуть

прозоре управління державними та комунальними землями, оскільки це дозволить зменшити ризики корупції та сприятиме більш ефективному їх використанню.

Важливо запроваджувати політику раціонального використання земель запасу, яка потребує розробки науково обґрунтованих планів землекористування, які включатимуть зонування земель за їх придатністю до сільськогосподарського, промислового або рекреаційного використання, а також розширення практики екологічного землеробства. У країнах Європейського Союзу активно використовується практика адаптивного землекористування, яка передбачає диференційований підхід до управління землями залежно від їх природних характеристик і стану екосистем, що може бути інтегровано в українську систему землекористування.

На жаль, необхідно констатувати проблеми відсутності єдиної стратегії використання зокрема пропонується розробка загальнонаціональної стратегії використання земель запасу, котра має ґрунтуватися на принципах сталого розвитку, екологічної відповідальності та економічної ефективності, включаючи довгострокові плани розвитку аграрного сектору, збереження природних територій та стимулювання зелених інвестицій. Як демонструє досвід США, ефективною моделлю є запровадження довгострокових стратегічних програм розвитку земельного сектору із залученням міжнародних експертів, адже це дозволяє уникати фрагментарності у прийнятті рішень та забезпечує комплексний підхід до управління земельними ресурсами [33].

Розширення застосування цифрових технологій у сфері управління земельними ресурсами вимагає інтеграції геоінформаційних систем, супутникового моніторингу та блокчейн-технологій для ведення прозорого земельного кадастру, що мінімізує ризики махінацій і сприяє ефективному контролю за землекористуванням. У Нідерландах, наприклад, активно використовуються цифрові платформи для управління земельними ресурсами, які надають доступ до відкритих даних про земельні ділянки, що

дозволяє ефективно розподіляти ресурси, планувати аграрне виробництво та здійснювати екологічний контроль.

Також слід здійснювати комплексне запровадження екологічно орієнтованої політики щодо використання земель запасу потребує посилення державного контролю за природоохоронними заходами, стимулювання екологічного землеробства, розширення територій природно-заповідного фонду та інтеграції концепцій «зеленої економіки» у сферу землекористування. В Австрії та Швеції ефективно працюють механізми фінансової підтримки фермерів, які впроваджують екологічно безпечні методи господарювання і може бути адаптовано в Україні шляхом розширення програм екологічних дотацій та підтримки сталого землекористування.

В контексті подолання наслідків військових дій, що спричинили забруднення та мінування земель запасу, необхідне запровадження програм розмінування та екологічного відновлення деградованих територій у співпраці з міжнародними організаціями та залученням сучасних технологій відновлення земель. Досвід Хорватії у післявоєнному відновленні земель шляхом проведення масштабного розмінування, рекультивації та державної підтримки сільськогосподарського сектору може бути адаптовано в Україні для ефективного відновлення земельного фонду та залучення його до господарського обігу.

В цілому, реалізація запропонованих заходів повинна сприяти формуванню ефективної системи управління землями запасу, що базується на поєднанні сучасних технологій, правового регулювання та екологічної відповідальності. Комплексний підхід, який включає цифровізацію процесів, залучення інвестицій, стимулювання раціонального землекористування та екологічного відновлення, дозволить інтегрувати ці землі в економічний обіг та підвищити їхню продуктивність.

Врахування міжнародного досвіду та адаптація передових практик управління земельними ресурсами забезпечать довгострокову стабільність і сталий розвиток аграрного сектору України.

### **Висновки до розділу 3**

Узагальнюючи результати дослідження подані у третьому розділі даної роботи, необхідно відзначити наступне:

1. Процес розроблення та погодження документації із землеустрою щодо поділу земель запасу є ключовим етапом управління земельними ресурсами, адже забезпечує їх раціональне використання відповідно до правових, економічних та екологічних вимог. Поділ земельних ділянок здійснюється з урахуванням містобудівної документації, екологічних обмежень та геодезичних характеристик, що визначають їх подальше використання.

Важливим аспектом є необхідність погодження документації з відповідними державними органами та внесення змін до Державного земельного кадастру, що забезпечує правомірність землепорядних заходів. Реалізація процесу потребує дотримання чіткої нормативно-правової процедури, що дозволяє уникнути конфліктів щодо землекористування та сприяє сталому розвитку територій.

На прикладі землекористування Байковецької об'єднаної територіальної громади Тернопільської області було обгрунтовано порядок поділу земельної ділянки, яка не надана у власність або користування та розглянуто особливості формування відповідної технічної документації. Документи і матеріали, що повинні бути представлені за результатами виконаних геодезичних та землепорядних робіт: технічна документація із землеустрою щодо поділу земельної ділянки земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами

чи юридичними особами) Байковецькій ОТГ за межами с. Байківці Тернопільської області Тернопільського району.

Результати проведеного дослідження засвідчують те, що ефективне управління земельними ресурсами можливе лише за умови дотримання відповідних законодавчих норм і процедур землеустрою.

2. Ефективне використання земель запасу в Україні є важливим завданням, яке потребує комплексного підходу з урахуванням екологічних, економічних і правових аспектів. Впровадження цифрових технологій, зокрема геоінформаційних систем і супутникового моніторингу, сприятиме оптимізації управління земельними ресурсами та підвищенню їх продуктивності.

Основними проблемами залишаються відсутність єдиної стратегії використання, низький рівень інвестицій, деградація ґрунтів і складні бюрократичні процедури, оскільки вони значно обмежують доступ громад і фермерів до земель. Запровадження сучасних агроекологічних методів і стимулювання приватних інвестицій можуть суттєво покращити ефективність землекористування та сприяти залученню земель запасу в економічний обіг.

Реалізація запропонованих заходів дозволить сформувати раціональну систему управління земельними ресурсами, яка відповідатиме сучасним викликам і сприятиме сталому розвитку аграрного сектору.

## ВИСНОВКИ

У дипломному проєкті нами визначено особливості використання земель запасу в сучасних умовах розвитку земельних відносин в Україні. За результатами проведеного дослідження представлено наступні висновки та рекомендації:

1. У відповідності до чинного законодавства різноманітні земельні ділянки, які надаються у користування або ж власні фізичних чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі. Зокрема, зазначене стосується тільки ділянок, котрі не були надані у користування або ж у власність фізичних чи юридичних осіб. Відповідно, землі запасу виступають як стратегічний резерв для забезпечення та стимулювання територіального розвитку, при цьому їх ефективне та раціональне використання, в більшості, залежить від політики держави у сфері землекористування, а також від встановлення режиму правового регулювання щодо даних земельних ділянок. Сучасний етап розвитку відносин у сфері землеволодіння та землекористування визначає те, що землі запасу регулюються відповідними нормативно-правовими актами.

2. Землі запасу, а також і землі сформованого резервного фонду мають кілька спільних рис і суттєві відмінності, які визначають їх використання та правовий статус. Подібність між землями запасу та резервного фонду полягає в їхньому належності до державної власності та можливості використання для потреб сільського господарства. Обидва типи земель можуть бути надані в тимчасове користування або передані в приватну власність за певних умов. При цьому, як землі запасу, так і резервного фонду, використовуються для розвитку інфраструктури, будівництва, ведення сільськогосподарського виробництва та інших потреб, що мають важливе значення для місцевих громад та економіки в цілому.

Існують значні відмінності в призначенні та умовах використання цих земель. Землі запасу зазвичай надаються для розширення сільськогосподарського виробництва, розбудови інфраструктури чи

будівництва нових підприємств, а також можуть бути використані для надання земельних ділянок у приватну власність, при цьому вони є частиною земельного фонду, який використовується для задоволення різних потреб населення, включаючи будівництво житла, ведення особистих господарств, вирощування сільгосппродукції. В свою чергу, землі резервного фонду мають більш обмежене використання і переважно передбачені для забезпечення сільським населенням прав на земельні частки (паї).

3. Дослідивши зарубіжний досвід країн, необхідно відзначити те, що вони мають схожі принципи використання земель запасу, зокрема, орієнтацію на сільськогосподарське виробництво, екологічні проекти та розвиток інфраструктури. Однак кожна країна має свої особливості у правовому регулюванні та управлінні землями запасу. Ключовими відмінностями є механізми передачі землі у користування, місцева адаптація до природних та соціально-економічних умов, а також стратегічне спрямування земель на розвиток певних секторів економіки (наприклад, у Канаді та Австралії — для сільського господарства і екологічних проектів, а у Франції — для захисту сільських ландшафтів).

4. Одним із основних механізмів запобігання погіршенню стану земель запасу є проведення моніторингу та контролю цих земель, що дозволяє своєчасно виявляти зміни та впливати на їх подальший стан. Моніторинг і контроль за станом використання земель запасу в Україні спрямовані на забезпечення раціонального управління земельними ресурсами, збереження їх екологічної та господарської цінності, а також на запобігання потенційним негативним наслідкам, пов'язаним із нераціональним використанням або деградаційними процесами ґрунтів.

Основними завданнями моніторингу та контролю за станом використання земель запасу в Україні є: забезпечення систематичного спостереження за змінами в стані земель запасу; оцінка ефективності використання земельних ресурсів і їх раціонального розподілу; виявлення та коригування порушень у використанні земель, зокрема забруднення, ерозії

або зниження родючості ґрунтів; сприяння в реалізації державної політики щодо охорони земель та забезпечення їх сталого використання. Реалізацію нагляду за охороною та раціональним використанням земель різних форм власності та категорій забезпечується центральним органом виконавчої влади, який моніторить та відповідає за впровадження державної політики у сфері земельних відносин – Держгеокадартром. Поряд із цим, реалізацію контролю за охороною та використанням земель може здійснюватися виконавчими органами сільських, селищних та міських рад у межах їхніх повноважень, визначених чинним законодавством. Механізм проведення моніторингу та контролю за станом використання земель запасу в Україні передбачає наявність послідовних та взаємопов'язаних етапів, зокрема: етап 1 - планування та організація моніторингу і контролю; етап 2 – збір та обробка даних; етап 3 – Аналіз та оцінка стану земель; етап 4 – контроль за дотримання вимог чинного законодавства; етап 5 – вжиття заходів до усунення правопорушень.

5. Здійснення зміни цільового призначення земельних ділянок, які належать до категорії сільськогосподарських угідь, а також земель запасу, може реалізовуватися в контексті забезпечення соціально-економічних та інфраструктурних потреб об'єднаних територіальних громад. Така трансформація відбувається виключно в межах законодавчо визначеної процедури та за умови наявності обґрунтованої необхідності використання цих земель для несільськогосподарських цілей. Основні підстави для зміни цільового призначення земель запасу в межах окремої ОТГ наступні: влаштування кладовищ, організація зон відпочину для мешканців ОТГ, будівництво об'єктів торгівлі, розміщення полігону твердих побутових відходів, будівництво АЗС, промислових зон та ін.

6. Згідно з чинним законодавством України, землі запасу можуть бути передані у власність або надані в оренду різноманітним підприємствам (організаціям) та громадянам. У відповідності до ст. 134 ЗКУ здійснення продажу земельних ділянок, котрі перебувають у комунальній або ж

державній власності, а також і прав на них (суперфіцій, оренда, емфітевзис) реалізується через земельні торги, за винятком випадків, зазначених у частинах другій і третій цієї статті. До таких винятків відносяться, зокрема, ділянки, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать фізичним або юридичним особам, а також земельні ділянки, що використовуються для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, та інші випадки, визначені законодавством. Таким чином, продаж земель запасу здійснюється переважно через аукціони, що забезпечує прозорість та конкурентність процесу.

Передача в оренду земельних ділянок державної чи комунальної власності також здійснюється на конкурентних засадах через земельні торги, за винятком випадків, передбачених законодавством. Договір оренди землі укладається в письмовій формі та підлягає державній реєстрації. умовах воєнного стану законодавство передбачає особливості укладення та реєстрації договорів оренди, зокрема спрощення процедур та вимог до документації. Відповідно, законодавство України передбачає можливість як продажу, так і надання в оренду земель запасу громадянам та юридичним особам, встановлюючи при цьому чіткі процедури та вимоги для забезпечення прозорості та законності цих процесів.

7. Процес розроблення та погодження документації із землеустрою щодо поділу земель запасу є ключовим етапом управління земельними ресурсами, адже забезпечує їх раціональне використання відповідно до правових, економічних та екологічних вимог. Поділ земельних ділянок здійснюється з урахуванням містобудівної документації, екологічних обмежень та геодезичних характеристик, що визначають їх подальше використання.

Важливим аспектом є необхідність погодження документації з відповідними державними органами та внесення змін до Державного земельного кадастру, що забезпечує правомірність землепорядних заходів. Реалізація процесу потребує дотримання чіткої нормативно-правової

процедури, що дозволяє уникнути конфліктів щодо землекористування та сприяє сталому розвитку територій. На прикладі землекористування Байковецької об'єднаної територіальної громади Тернопільської області практично здійснено обґрунтування порядку поділу земельної ділянки, яка не надана у користування або ж власність, а також визначено особливості формування різного роду технічної документації щодо земельної ділянки. Документи та матеріали, які повинні бути обґрунтовані та представлені за результатами різноманітних землепорядних і геодезичних робіт наступні: технічна документація із землеустрою для подальшого поділу земельної ділянки, технічна документація на земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами Байковецькій ОТГ за її межами. Результати проведеного дослідження засвідчують те, що ефективне управління земельними ресурсами можливе лише за умови дотримання відповідних законодавчих норм і процедур землеустрою.

8. Ефективне використання земель запасу в Україні виступає важливим завданням, яке потребує комплексного підходу з урахуванням екологічних, економічних і правових аспектів. Впровадження цифрових технологій, зокрема геоінформаційних систем і супутникового моніторингу, сприятиме оптимізації управління земельними ресурсами та підвищенню їх продуктивності.

Основними проблемами залишаються відсутність єдиної стратегії використання, низький рівень інвестицій, деградація ґрунтів і складні бюрократичні процедури, оскільки вони значно обмежують доступ громад і фермерів до земель. Запровадження сучасних агроекологічних методів і стимулювання приватних інвестицій можуть суттєво покращити ефективність землекористування та сприяти залученню земель запасу в економічний обіг.

Реалізація запропонованих заходів дозволить сформувати раціональну систему управління земельними ресурсами, яка відповідатиме сучасним викликам і сприятиме сталому розвитку аграрного сектору.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Бойко В. В. Забезпечення безпеки функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення: зарубіжний досвід і вітчизняні реалії. URL : <https://sci.ldubgd.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/9560/1/%D0%97%D0%91%D0%86%D0%A0%D0%9D%D0%98%D0%9A%20%D0%A1%D0%A2%D0%90%D0%A2%D0%95%D0%99%20%D0%BC%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B4%D1%8C-%D0%90%D0%9F%D0%9A.pdf#page=79> (дата звернення до ресурсу 22.01.2025)
2. Будзяк В. Проблеми ефективного використання земель запасу та резервного фонду. *Економіка природокористування і охорони довкілля*. 2011. № 2011. С. 30-35.
3. Ведення Державного земельного кадастру: актуальні показники. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру, 14.04.2021. URL: <https://land.gov.ua/vedennia-derzhavnoho-zemelnoho-kadastru-aktualni-rokaznyku-43/> (дата звернення 16.02.2025).
4. Данкевич В. Є. Методологічні уроки Європейського досвіду розвитку земельних банків. *Збірник наукових праць Таврійського державного агротехнологічного університету (економічні науки)*. 2014. №4 (28). С. 32-38.
5. Даугуль В., Алексенко А. Актуальні питання використання земель сільськогосподарського призначення органами місцевого самоврядування. *Х. : Фактор*, 2018. 176 с.
6. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. Верховна Рада України. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3-4. Ст. 27.
7. Земельний ринок в Україні Аналітичний огляд за 2 квартал та червень 2024 року. URL : [https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/07/land\\_review\\_Пq\\_ua.pdf](https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/07/land_review_Пq_ua.pdf)

(дата звернення до ресурсу 1.02.2025 році)

8. Земельний ринок в Україні. Аналітичний огляд за 4 квартал та грудень 2023 року. URL : <https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/01/Land-Market-in-Ukraine-Q423.pdf> (дата звернення до ресурсу 11.02.2025 році)

9. Землі запасу у складі земель України. URL: [https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/7628/1/Rubalka\\_289\\_290.pdf](https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/7628/1/Rubalka_289_290.pdf) (дата звернення до ресурсу 25.01.2025)

10. Івахненко О. М. Форми власності на землю сільськогосподарського призначення в Україні. *Матеріали II Міжнародної науково-практичної конференції «Модернізація вітчизняної правової системи в умовах світової інтеграції» (Кропивницький, 19-20 травня 2021 року)*. 2021. С. 255-256.

11. Колганова І. Г. Економічна сутність поняття інновацій та інноваційної діяльності у сфері землеустрою. *Земельні ресурси України і землевпорядна наука: минуле, сьогодення, майбутнє: Всеукраїнська науково - б1 практична конференція аспірантів, магістрів і, студентів. м. Київ, 10 березня 2017 року: тези доповіді. Київ, 2017. С. 108-112.*

12. Коновалов І. Що ж таке «землі запасу». URL : <https://www.zemfond.net/> (дата звернення до ресурсу 21.01.2025)

13. Купити землі запасу сільської ради на майданчику Прозоро.Продажі. <https://megasale.com.ua/zemli-zapasu-na-elektronnyh-auktsionah-prozorro-prodazhi/> (дата звернення до ресурсу 21.01.2025)

14. Методичні рекомендації щодо порядку надання в користування земель запасу та визначення орендної плати за їх використання. URL: <https://www.adm-pl.gov.ua/page/metodichni-rekomendaciyi-shchodo-poryadku-nadannya-v-koristuvannya-zemel-zapasu-ta-viznachenn-3> (дата звернення до ресурсу 22.02.2025)

15. Мірошниченко А.М., Марусенко Р.І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. Київ : Правова єдність, 2013. 544 с.

16. Морозов Є. Землі запасу та зміна цільового призначення земельної

ділянки. URL : <https://blog.liga.net/user/emorozov/article/50755> (дата звернення до ресурсу 18.01.2025)

17. Наукові аспекти використання земельних ресурсів. Управління земельними ресурсами. URL: <http://bibl.kma.mk.ua/pdf/posibnuku/175/2.pdf> (дата звернення до ресурсу 5.02.2025 року)

18. Нізалов Д. Стратегія земельної реформи в Україні до 2024 року. URL: <https://voxukraine.org> (дата звернення до ресурсу 8.02.2025 року)

19. Оверковська Т. К. Моніторинг земель України: правові аспекти. *Юридичний вісник*. 2015. 1 (34). С. 125 - 128.

20. Особливості «земель запасу». URL : <https://girska-gromada.gov.ua/news/1705657845/> (дата звернення до ресурсу 21.01.2025)

21. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL : <https://land.gov.ua/> (дата звернення до ресурсу 20.01.2025)

22. Пархоменко М. М., Кандаля Н. О. Проблемні питання цільового призначення земель в Україні. *Науково-практичний журнал «Екологічне право»*. 2021. Випуск 1-4. С. 56 – 61.

23. Петриченко В., Балюк С., Медведєв В. Моніторинг земель як рятівний круг. *Урядовий кур'єр*. 2014. 12 квітня. № 68. С. 8.

24. Петриченко В., Балюк С., Медведєв В. Моніторинг земель як рятівний круг. *Урядовий кур'єр*. 2014. 2 квітня. № 68. С. 8.

25. Положення про моніторинг земель, затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 20 серпня 1993 р. № 661 / *Кабінет Міністрів України*. *ЗП України*. 1994. № 1. Ст. 5.

26. Правові аспекти інституту права приватної власності на землю. URL : <http://zem.te.ua/?menu=info&id=144> (дата звернення до ресурсу 2.02.2025 року)

27. Про землеустрій: Закон України від 22 травня 2003 № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення до ресурсу 13.01.2025)

28. Про науково-технічну раду Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру від 27.07.2017 № 156. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0156877-17#Text> (дата звернення до ресурсу 13.01.2025)

29. Про оренду землі: Закон України від 08.09.1999 № 161-14. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/161-14> (дата звернення до ресурсу 29.01.2025)

30. Про передачу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 31 січня 2018 р. № 60-р URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/60-2018-%D1%80> (дата звернення до ресурсу 25.01.2025)

31. Публічний звіт про підсумки роботи Держгеокадастру за 2023 рік. URL : <https://land.gov.ua/publichnyj-zvit-pro-pidsumky-roboty-derzhgeokadastru-za-2023-rik/> (дата звернення до ресурсу 12.02.2025 році)

32. Радзій В.Ф. Управління земельними ресурсами : конспект лекцій. Луцьк : Вол. нац. ун-т ім. Лесі Українки, 2022. 130 с.

33. Рибалка К.І. Землі запасу у складі земель України. URL : [https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/7628/1/Rubalka\\_289\\_290.pdf](https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/7628/1/Rubalka_289_290.pdf) (дата звернення до ресурсу 21.01.2025)

34. Рибалка К.І. Особливості контролю за станом земель запасу в Україні. *Jurnalul juridic national: teorie și practică*, 2016, № 3(19), pp. 150-152.

35. Ряснянська А. М. Світовий досвід формування власності на землю. *Глобальні та національні проблеми економіки*. 2015. № 7. С. 58 – 62.

36. Ступень Н. М., Стойко Н. Є., Баран О. Р., Ступень О. І. Організація території сільськогосподарських підприємств: агроландшафтний аспект : монографія. Львів: ТОВ «Галицька видавнича спілка», 2020. 172 с.

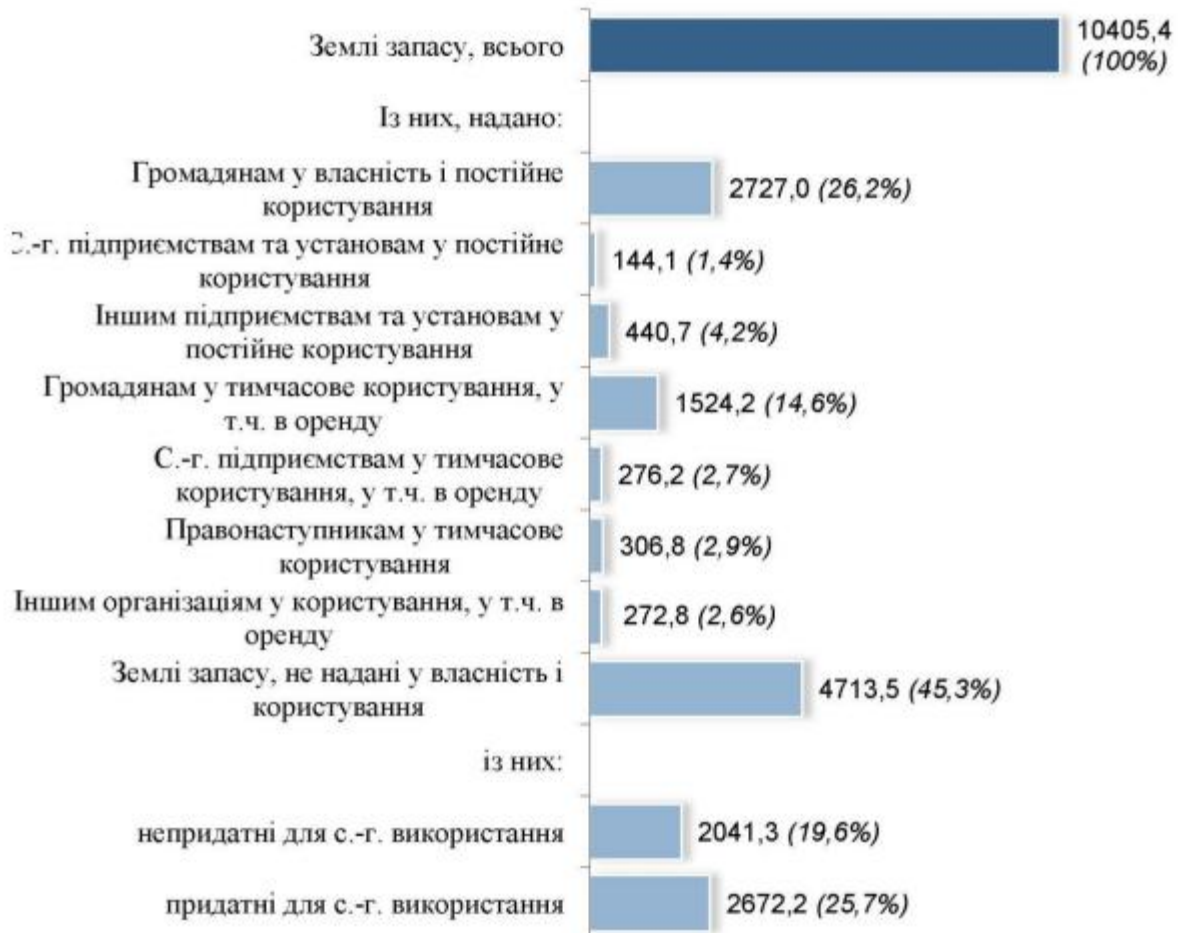
37. Як треба розуміти визначення «землі запасу»? Які землі можуть перебувати у запасі? URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/p1026697-03#Text> (дата звернення до ресурсу 21.01.2025)

38. Crown Lands Act, Канада.  
<https://www.fao.org/faolex/results/details/ru/c/LEX-FAOC025960> (дата звернення до ресурсу 21.01.2025)
39. Environmental Protection and Biodiversity Conservation Act 1999, Австралія. URL : <https://www.dcceew.gov.au/environment/epbc> (дата звернення до ресурсу 18.01.2025)
40. Federal Land Policy and Management Act (FLPMA) 1976, США. URL : [https://www.blm.gov/sites/default/files/AboutUs\\_LawsandRegs\\_FLPMA.pdf](https://www.blm.gov/sites/default/files/AboutUs_LawsandRegs_FLPMA.pdf) (дата звернення до ресурсу 18.01.2025)
41. Federal Nature Conservation Act (BNatSchG), URL : Німеччина.  
<https://www.bmuv.de/en/law/federal-nature-conservation-act-bnatschg> (дата звернення до ресурсу 19.01.2025)
42. Land Administration Law of the People's Republic of China, Китай.  
URL : <https://www.fao.org/faolex/results/details/en/c/LEX-FAOC003560/> (дата звернення до ресурсу 15.01.2025)

## ДОДАТКИ

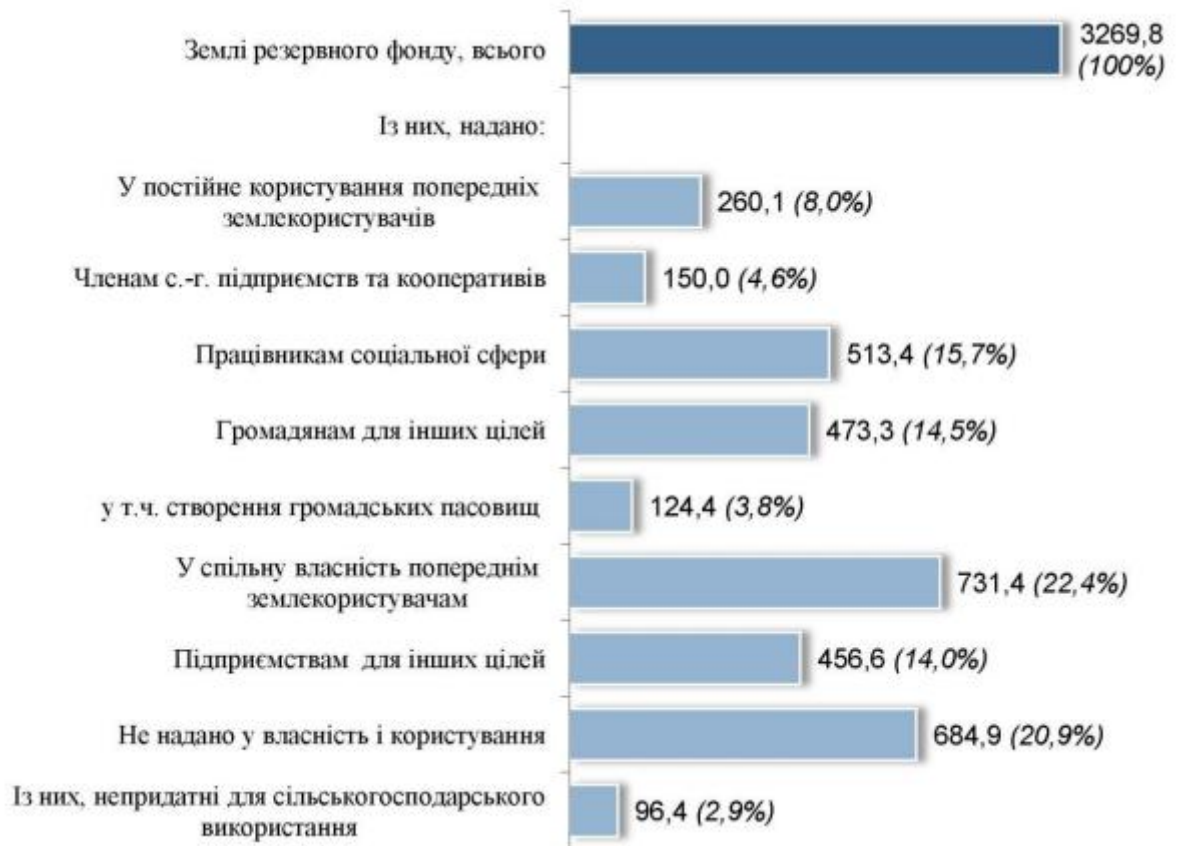
## ДОДАТОК А

**ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЗАПАСУ В УКРАЇНІ СТАНОМ НА  
01.01.2024 Р. (НАРОСТАЮЧИМ ПІДСУМКОМ З 1991 Р.), ТИС. ГА / (%)**



Джерело: складено автором на основі [31]

**ДОДАТОК Б**  
**ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ РЕЗЕРВНОГО ФОНДУ УКРАЇНИ, 2024**  
**Р. (НАРОСТАЮЧИМ ПІДСУМКОМ З 1991 Р.), ТИС. ГА / (%)**



Джерело: складено автором на основі [31]

**ДОДАТОК В**

**ПОРІВНЯЛЬНА ТАБЛИЦЯ ЩОДО СПЕЦИФІКИ ВИКОРИСТАННЯ**

**ЗЕМЕЛЬ ЗАПАСУ В РІЗНИХ КРАЇНАХ**

<b>Країна</b>	<b>Специфіка використання земель запасу</b>
США	Землі запасу використовуються для розвитку сільського господарства, будівництва інфраструктури, охорони навколишнього середовища (національні парки, природні резервати). Землі можуть бути передані в тимчасове користування або використовуватись для федеральних потреб через Міністерство внутрішніх справ та Бюро управління земельними ресурсами.
Канада	Землі запасу використовуються для сільськогосподарського виробництва, лісового господарства, екологічних проектів, а також для потреб корінних народів. Передаються в довгострокову оренду або через угоди з місцевими громадами, зокрема для розвитку альтернативної енергетики, таких як вітрові та сонячні електростанції.
Франція	Землі запасу використовуються для сільського господарства, збереження сільських територій та великих інфраструктурних проектів. Законодавство передбачає передачу земель на довгострокову оренду фермерам або використання для проектів, пов'язаних з органічним сільським господарством.
Німеччина	Землі запасу використовуються для розвитку сільськогосподарських підприємств, екологічних проектів та урбанізації. Важливу роль відіграють державні агентства для ефективного використання земель запасу, включаючи оренду та виконання проектів для захисту навколишнього середовища.
Австралія	Землі запасу використовуються для сільського господарства, лісового господарства, екологічних проектів та інфраструктурних потреб. Ключовим є сталий розвиток земель, зокрема для боротьби з посухами, а також для збереження природних резервів і розвитку енергетичних проектів (наприклад, сонячні і вітрові ферми).

Джерело: складено автором на основі [1]

## ДОДАТОК Г

\_\_\_\_\_ сесія \_\_\_\_\_ скликання

РІШЕННЯ № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

**Про здійснення державного контролю за використанням та  
охороною земель**

З метою запобігання порушенням земельного законодавства України, своєчасного їх виявлення та усунення, визначення порядку здійснення контролю за використанням та охороною земель \_\_\_\_\_ ради, відповідно до ст. ст. 12, 83, 188-189 Земельного кодексу України, ст.ст. 10, 25, 26, 33, 46, 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ст. 19 Закону України «Про землеустрій», ст. 6-1 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель», ст.12 Закону України «Про охорону земель», ст. 15 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища», \_\_\_\_\_ рада

**ВИРІШИЛА:**

1. Здійснювати державний контроль за використанням та охороною земель у межах \_\_\_\_\_ територіальної громади відповідно до Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель».

2. Надати виконавчому органу \_\_\_\_\_ ради повноваження координації та здійснення контролю за використанням та охороною земель територіальної громади \_\_\_\_\_.

2.1. Протягом місяця забезпечити подання міському (сільському/селищному) голові щодо призначення державного (их)

МЕТОДИЧНІ МАТЕРІАЛИ інспектора (ів) з контролю за використанням та охороною земель \_\_\_\_\_ ради.

2.2. Протягом 10 календарних днів після призначення державного (их) інспектора (ів) з контролю за використанням та охороною земель \_\_\_\_\_ ради письмово поінформувати про це Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (Держгеокадастр).

2.3. Повноваження із здійснення державного контролю за використанням та охороною земель здійснювати через 30 календарних днів після інформування Центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин - Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру.

2.4. Прийняти Порядок здійснення державного контролю за порушеннями земельного законодавства та стягнення безпідставно збережених коштів за використання земель комунальної власності на території \_\_\_\_\_ громади.

3. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію з питань землекористування

\_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_ ГОЛОВА \_\_\_\_\_

Джерело: складено автором на основі [26]