

Галицький фаховий коледж імені В'ячеслава Чорновола
Відділення сфери послуг

Циклова комісія геодезії, фінансів та
загальнооекономічних дисциплін

ДИПЛОМНИЙ ПРОЄКТ

на тему: «Земельні відносини в Україні: стан та перспективи розвитку»
«Land relations in Ukraine: status and development prospects»

Виконала:

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

Глеза Софія Михайлівна

Науковий керівник: *Вавричук О.С.*

**Дипломний проєкт допущено до
захисту:**

«___» _____ 2025р.

Захист відбувся:

«___» _____ 2025р.

Оцінка _____

Тернопіль, 2025

ЗМІСТ

Вступ.....	3
Розділ 1 Теоретичні основи земельних відносин в Україні.....	7
1.1 Земельні відносини: поняття, сутність та основні елементи.....	7
1.2 Роль та значення земельних відносин у соціально-економічному розвитку країни.....	12
1.3 Механізми державного регулювання ринку земель.....	19
Висновки до розділу 1.....	26
Розділ 2 Сучасний стан та динаміка розвитку земельних відносин в Україні.....	29
2.1 Нормативно-правові основи регулювання земельних відносин в Україні.....	29
2.2 Ретроспективний аналіз формування та сучасний стан ринку землі в Україні.....	36
2.3 Специфіка організації земельних відносин на регіональному рівні.....	48
Висновки до розділу 2.....	59
Розділ 3 Перспективи розвитку земельних відносин в Україні.....	61
3.1 Основні проблеми та перешкоди розвитку земельних відносин в Україні на сучасному етапі.....	61
3.2 Інноваційні підходи в управлінні земельними відносинами: геоінформаційні системи і технології та електронний облік земель.....	68
3.3 Міжнародний досвід у регулюванні земельних відносин та можливість його імплементації в Україні.....	76
Висновки до розділу 3.....	82
Висновки.....	84
Список використаних джерел.....	89
Додатки.....	94

ВСТУП

Актуальність теми дослідження обумовлено тим, що земельні відносини є важливою складовою соціально-економічного розвитку будь-якої держави, адже земля виступає базовим ресурсом для аграрного сектору, інфраструктурного розвитку та забезпечення продовольчої безпеки. В Україні питання регулювання земельних відносин залишається актуальним впродовж усього періоду незалежності, проте особливого значення воно набуло в умовах сучасних викликів, спричинених повномасштабною війною.

З початком військової агресії РФ проти України земельні ресурси зазнали значного впливу через бойові дії, мінування територій, руйнування інфраструктури, а також масове переміщення населення. Зазначене спричинило зміну структури землекористування, що створює нові виклики для державного регулювання земельного ринку.

Політична нестабільність, економічна криза та втрати сільськогосподарського потенціалу зумовлюють необхідність перегляду пріоритетів у сфері земельних відносин, на цьому тлі особливу роль відіграє правова охорона земель, відновлення кадастрових даних та забезпечення справедливого і прозорого доступу до земельних ресурсів.

Варто зазначити, що відкриття ринку сільськогосподарських земель у липні 2021 року стало історичним етапом у реформуванні земельної системи України. Проте впровадження цієї реформи відбувається в умовах значного суспільного спротиву, інформаційної недостатності та низького рівня довіри до інституцій. Додатковим фактором ризику є недостатня прозорість механізмів обігу земель, зокрема у контексті забезпечення прав дрібних власників. Особливої уваги потребує проблема відчуження земель на тимчасово окупованих територіях, де контроль за правовим статусом ділянок практично відсутній.

Порушення прав власності, зміна користувачів, конфіскація земель агресором та недопуск фермерів до їхніх ділянок створюють новий пласт

правових та соціальних суперечностей. Поряд із цим, важливим аспектом сучасних земельних відносин є екологічна безпека, адже значна частина сільськогосподарських угідь підлягає рекультивації після воєнних дій.

Незважаючи на ці труднощі, земельна реформа має значний потенціал щодо забезпечення сталого розвитку сільських територій, залучення інвестицій, підвищення ефективності аграрного виробництва. У цьому контексті важливим завданням є удосконалення системи державного управління земельними ресурсами, впровадження електронного земельного кадастру та розвитку цифрових технологій у сфері землекористування.

Додаткового значення набуває роль громад у процесах розпорядження землями, що потребує підвищення рівня правової культури та професійної підготовки фахівців на місцях, водночас важливо зберегти баланс між економічною доцільністю та соціальною справедливістю в питаннях розподілу і використання земель. Зростання інтересу іноземних інвесторів до українських земель вимагає ретельного контролю з боку держави з метою запобігання спекулятивним операціям. Нинішній етап розвитку земельних відносин в Україні характеризується одночасною потребою у стабілізації та адаптації до нових реалій.

Таким чином, тема земельних відносин в Україні є надзвичайно актуальною, оскільки охоплює широке коло соціальних, економічних, правових та безпекових аспектів, що мають прямий вплив на розвиток держави в умовах війни та післявоєнної відбудови.

Метою даного дослідження є всебічне вивчення стану земельних відносин в Україні в умовах воєнного стану, політичної та економічної нестабільності, а також визначення перспектив їх подальшого розвитку з урахуванням національних інтересів, правового регулювання та необхідності відновлення сільськогосподарського потенціалу держави.

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

– дослідження поняття, сутності та основних елементів земельних

відносин;

– роль та значення земельних відносин у соціально-економічному розвитку країни;

– з'ясування механізмів державного регулювання ринку земель;

– узагальнення нормативно-правових основ регулювання земельних відносин в Україні;

– ретроспективний аналіз формування та сучасний стан ринку землі в Україні;

– розгляд та узагальнення специфіки організації земельних відносин на регіональному рівні;

– дослідження основних проблем та перешкод розвитку земельних відносин в Україні на сучасному етапі;

– пропонування інноваційних підходів в управлінні земельними відносинами: геоінформаційні системи і технології та електронний облік земель;

– дослідження міжнародного досвіду у регулюванні земельних відносин та можливості його імплементації в Україні.

Об'єктом дослідження виступають земельні відносини як система правових, економічних і соціальних взаємозв'язків, які виникають у процесі володіння, користування та розпорядження землею на території України.

Предмет дослідження становлять сучасні особливості функціонування земельних відносин в умовах воєнного конфлікту, трансформаційних змін законодавства та реформування ринку земель.

Методи дослідження включають системний аналіз, порівняльно-правовий метод, структурно-функціональний підхід, індукцію та дедукцію, методи узагальнення, аналітичного моделювання, а також SWOT-аналіз для оцінки перспектив розвитку земельних відносин в сучасних умовах.

Інформаційна база дослідження включає нормативно-правові акти України, аналітичні матеріали Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, офіційні звіти органів державної влади, статистичні

дані, матеріали наукових публікацій, монографій, періодичних видань, а також результати соціологічних досліджень і публікацій міжнародних організацій.

Практичне значення основних результатів проведеного дослідження полягає у тому, що вони можуть бути використані для формування стратегічних напрямів удосконалення земельної політики, вдосконалення нормативно-правового забезпечення, покращення механізмів управління земельними ресурсами на місцевому та державному рівнях, а також підвищення ефективності використання землі у післявоєнний період з метою відновлення економіки України.

Структура кваліфікаційної роботи. Структура кваліфікаційної роботи висвітлена на 88 сторінках тексту та охоплює вступ, у якому обґрунтовується актуальність теми, визначаються мета, завдання, об'єкт, предмет та методи дослідження, основну частину, яка складається з трьох розділів, де у першому розглядаються теоретичні основи земельних відносин в Україні, а в другому – здійснено комплексний аналіз сучасного стану та динаміки розвитку земельних відносин в Україні, в третьому розділі представлено перспективи розвитку земельних відносин в Україні, і завершальну частину – висновки, в яких узагальнюються основні результати дослідження, та список використаних джерел (34 джерела) і додатки (8 додатків), котрі містять ілюстративний (4 таблиці та 14 рисунків), правовий та статистичний матеріал.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

1.1 Земельні відносини: поняття, сутність та основні елементи

Земельні відносини є важливою складовою системи суспільно-економічних зв'язків, які виникають у процесі використання та охорони земельних ресурсів, їх вивчення має важливе значення для забезпечення ефективного управління землею та раціонального використання територіального простору. У науковій літературі земельні відносини розглядаються як сукупність юридичних, економічних та соціальних взаємозв'язків між суб'єктами щодо володіння, користування й розпорядження землею. Визначення поняття, сутності та структури цих відносин дає змогу глибше зрозуміти механізми регулювання земельного фонду держави.

Слід констатувати, що в науковій літературі існують різноманітні підходи до визначення дефініції «земельні відносини», які контекстно доповнюють один одного, що відображено у таблиці 1.1. Умовно їх можна згрупувати на три основні підходи: економіко-виробничий, право-суспільний та комплексно-системний. Економіко-виробничий підхід розглядає земельні відносини як елемент виробничих процесів, зокрема у сфері сільського господарства, де земля виступає основним засобом виробництва (П. Т. Саблук, Г. Д. Гуцуляк, А. М. Третяк).

Право-суспільний підхід трактує земельні відносини як суспільні взаємини щодо володіння, користування, розпорядження та управління землею, які здійснюються на різних рівнях – від державного до внутрігосподарського (В. П. Ситник, М. В. Шульга, М. М. Федорова, П. М. Петришин).

У межах комплексно-системного підходу (Л. М. Бойко) земельні відносини розглядаються як багатовимірне явище, що охоплює соціальні, економічні, правові та екологічні компоненти.

Таблиця 1.1 – Підходи до визначення дефініції «земельні відносини» у наукових джерелах

Автор	Підхід до визначення дефініції
П. Т. Саблук [28, с. 173]	Земельні відносини становлять основу для формування та утворення трудових, управлінських, майнових та інших видів відносин у сільськогосподарських підприємствах
Л. М. Бойко [1, с. 7]	Звертає увагу, що такого відокремленого поняття як земельні відносини не існує, а його потрібно розглядати в різних аспектах: суспільні відносини, відносини володіння землею, користування та управління нею, відносини, які пов'язані з охороною землі та рентні відносини
Г. Д. Гуцуляк [4, с. 6]	Складова виробничих відносин, а їх соціальну природу відносить до бази економіки суспільства
А. М. Третяк [29, с. 147]	Відносини між людьми (суспільні), що взаємопов'язані із володінням та користуванням землею, також є вони є невід'ємним елементом виробничих відносин кожного історичного періоду
М. В. Шульги [33, с. 118]	Суспільні відносини, об'єктом яких є земля, що є елементом біосфери та надає належне постачання для усієї фауни, флори й життєвої діяльності людини
В. П. Ситник [24, с. 75]	Суспільні відносини стосовно володіння, користування та розпорядження, слід відзначити те, що вони також містять в собі і управління в області використання й охорони земельних ресурсів на різних рівнях: державному, регіональному і господарському
М. М. Федорова [32, с. 4]	Суспільні взаємини відносно володіння, користування землею, розпорядження, а також управління на державному, регіональному, господарському та внутрігосподарському рівнях, як засобу виробництва та об'єкта господарювання в сільськогосподарському господарстві
П. М. Петришин [19, с.301]	Самостійна категорію специфічних відносин, які включають в себе володіння, користування та розпорядження землею, що є базою для соціально- економічних відносин в загальному, в тому числі аграрних

Джерело: складено автором на основі [1, с. 7; 4, с. 6; 19, с. 301; 28, с. 173; 29, с. 147; 32, с. 4; 33, с. 118]

На основі узагальнення вищезазначених підходів, земельні відносини можна визначити як систему суспільно-економічних, правових та організаційних взаємозв'язків між суб'єктами щодо володіння, користування, розпорядження та управління земельними ресурсами, що функціонують у

межах чинного законодавства та є основою регулювання просторового середовища.

Сутність земельних відносин полягає у формуванні та реалізації системи взаємозв'язків між суб'єктами щодо володіння, користування, розпорядження та управління землею як особливим природним ресурсом, економічною категорією та об'єктом права. Представлені відносини відображають характер і зміст суспільного поділу землі, її розміщення між власниками та користувачами, а також способи регулювання і контролю з боку держави. Земельні відносини виникають на основі суспільної потреби у забезпеченні ефективного, екологічно безпечного й економічно доцільного використання земельних ресурсів, при цьому вони також охоплюють як майнові аспекти, пов'язані з правами на землю, так і управлінські, які стосуються планування, охорони, оцінки та моніторингу землі. У своїй сутності ці відносини є фундаментом організації земельного устрою, просторового планування та розвитку землекористування [12, с. 180].

Досліджуючи специфіку та особливості формування земельних відносин побудуємо загальну схему їх організації, результати дослідження представимо на рисунку 1.1. Таким чином, земельні відносини за своєю правовою природою охоплюють комплекс різновидів, серед яких провідне місце займають права володіння, користування та розпорядження землею. Дані правомочності є ключовими елементами правового режиму землі та формують зміст взаємин між суб'єктами земельного права.

Право володіння означає юридично закріплену можливість фактично утримувати земельну ділянку та здійснювати над нею контроль.

Право користування передбачає право суб'єкта використовувати землю відповідно до її цільового призначення, зокрема для сільськогосподарських, житлових, промислових чи інших потреб.

Право розпорядження реалізується через можливість передавати землю іншим особам — шляхом продажу, дарування, передачі в оренду тощо, що свідчить про найвищий рівень контролю над об'єктом власності.

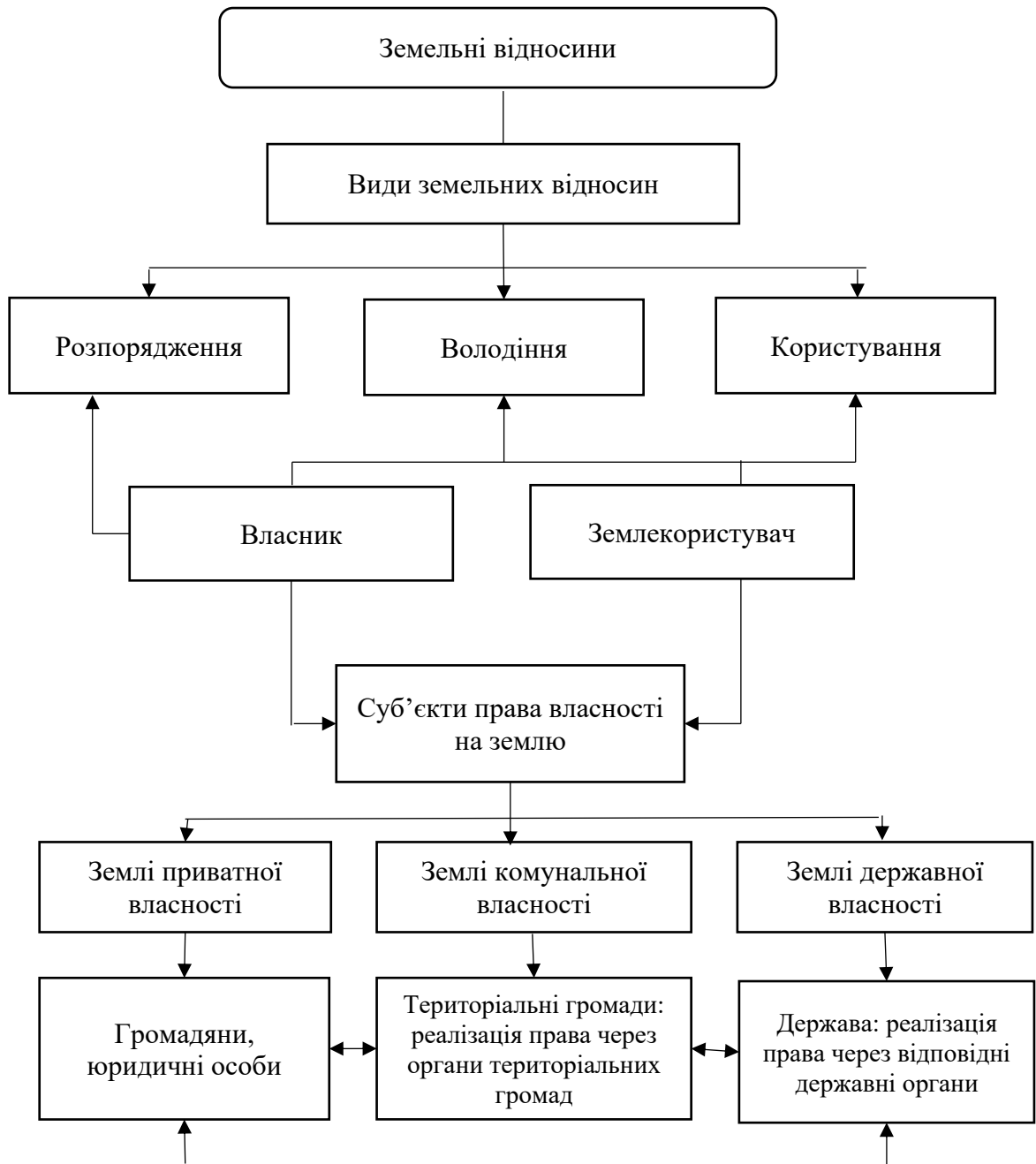


Рисунок 1.1 – Схема визначення та формування земельних відносин
Джерело: складено автором на основі [1, с. 113-114]

Зазначені види прав є базовими у структурі земельних правовідносин та дозволяють здійснювати ефективне управління землею на рівні приватної, комунальної та державної власності. Їхнє поєднання формує зміст правового статусу суб'єктів земельного права та визначає межі їхньої правоздатності у сфері землекористування.

Ключовим структурним компонентом системи земельних відносин

виступають суб'єкти права власності на землю, які визначаються залежно від форми власності на земельні ресурси. В Україні, згідно з чинним законодавством, існує три основні форми власності на землю - приватна, комунальна та державна, - кожна з яких має власну правову специфіку, порядок реалізації та функціональне призначення у сфері землекористування.

Землі приватної власності належать фізичним особам (громадянам) та юридичним особам. Такі суб'єкти мають повний комплекс правомочностей - володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що дозволяє їм вільно нею управляти, включаючи можливість продажу, дарування, передачі в оренду чи спадщину. Приватна власність є основою ринкового обігу земель, а її правове регулювання спрямоване на забезпечення економічної свободи суб'єктів господарювання та громадян.

Землі комунальної власності знаходяться у власності територіальних громад – сільських, селищних, міських. Реалізація прав на такі землі здійснюється через органи місцевого самоврядування, які уповноважені приймати рішення щодо розподілу, відведення, надання в користування або відчуження земельних ділянок. Землі цієї форми власності слугують матеріальною основою для задоволення колективних потреб населення відповідної території, розвитку місцевої інфраструктури, збереження об'єктів благоустрою, природоохоронного фонду тощо [34, с. 137].

Землі державної власності перебувають у розпорядженні держави, яка реалізує свої повноваження через відповідні органи державної влади, зокрема Кабінет Міністрів, центральні та місцеві органи виконавчої влади. Ці землі можуть мати стратегічне значення (наприклад, землі оборони, природно-заповідного фонду, лісового фонду), використовуватися для забезпечення загальнодержавних потреб, збереження екосистем і реалізації державної політики у сфері земельних ресурсів. Право державної власності передбачає контроль, нагляд, планування та нормативно-правове регулювання використання земельного фонду в загальнонаціональному масштабі.

Відповідно, кожна з форм власності на землю — приватна, комунальна

та державна - формує певну систему правових, економічних та управлінських відносин, забезпечуючи, при цьому, баланс інтересів особи, громади та держави в процесі використання та охорони земельних ресурсів.

1.2 Роль та значення земельних відносин у соціально-економічному розвитку країни

Земельні відносини, як складова системи суспільних відносин, відіграють винятково важливу роль у формуванні економічного потенціалу держави, оскільки земля виступає не лише основним національним ресурсом, а й фундаментом для здійснення господарської діяльності, просторового планування, реалізації аграрної, екологічної та соціальної політики.

У сучасних умовах трансформації економіки та децентралізації управління ресурсами земельні відносини набувають особливої актуальності як механізм забезпечення сталого розвитку територій, ефективного використання земельного фонду, а також соціального захисту населення, залучення інвестицій та підвищення конкурентоспроможності сільських і міських громад. Система регулювання земельних відносин істотно впливає на розподіл ресурсів, податкову базу місцевих бюджетів, доступність землі для громадян і бізнесу, що, своєю чергою, визначає напрями економічного зростання та соціальної стабільності в державі [33, с. 119].

Обіг та ефективне використання земель сільськогосподарського призначення відіграють ключову роль у формуванні дохідної частини місцевих бюджетів, особливо в умовах децентралізації та посилення фінансової автономії територіальних громад.

Дані надходження не лише забезпечують стабільне функціонування органів місцевого самоврядування, але й формують ресурсну базу для реалізації соціально-економічних програм розвитку на відповідних

територіях. Податкові надходження, які пов'язані із землями сільськогосподарського призначення представимо на рисунку 1.2.

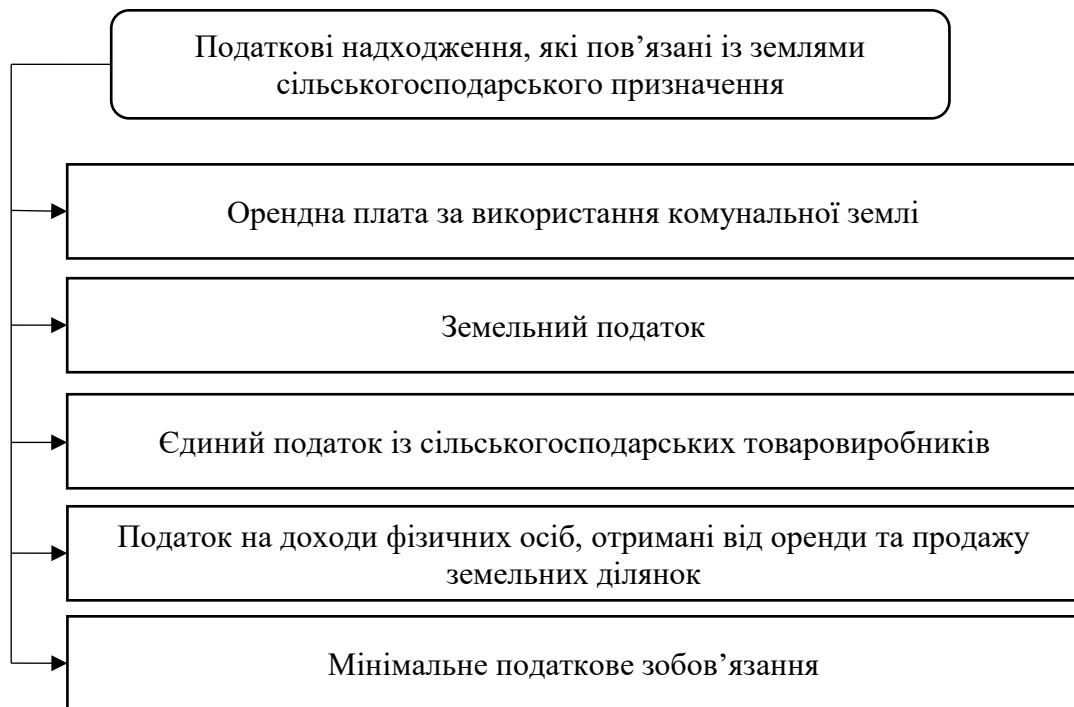


Рисунок 1.2 – Податкові надходження, які пов'язані із землями сільськогосподарського призначення

Джерело: складено автором на основі [17, с. 116]

До основних джерел податкових надходжень, пов'язаних із земельними ресурсами аграрного призначення, належить орендна плата за використання земель комунальної власності, яка є регулярним платежем за користування землею і напряду залежить від нормативної грошової оцінки ділянки, а також від умов укладених договорів оренди. Оскільки значна частина таких земель перебуває в користуванні аграрних підприємств або фермерських господарств, дохід від оренди забезпечує фінансову сталість громад і дозволяє акумулювати кошти на місцеві потреби.

Земельний податок, як обов'язковий платіж за володіння земельною ділянкою, надходить до бюджету незалежно від факту використання землі, і є важливим інструментом впливу на раціональне землекористування. Цей податок справляється як із фізичних, так і з юридичних осіб, у тому числі —

сільгоспвиробників.

Єдиний податок четвертої групи, який сплачують сільськогосподарські товаровиробники, є фіскально зручним механізмом, що поєднує функції оподаткування доходів і землекористування, сприяючи спрощеному адмініструванню податків у сільській місцевості. Оскільки база оподаткування залежить від площі земельних угідь, які використовуються для ведення господарської діяльності, цей податок є напряду пов'язаним із ефективністю використання сільськогосподарських земель.

Окрему вагу в структурі бюджетних надходжень має податок на доходи фізичних осіб (ПДФО), які сплачуються з доходів, отриманих громадянами від передачі земельних ділянок в оренду чи їх продажу. Цей податок зараховується до місцевих бюджетів і виступає важливим джерелом їх наповнення, особливо в умовах активізації ринку земель та збільшення кількості цивільно-правових угод із земельними активами.

При цьому, з 2023 року в Україні було запроваджено мінімальне податкове зобов'язання (МПЗ) – механізм, спрямований на забезпечення фіскальної справедливості та детінізацію аграрного сектору. МПЗ визначає мінімальний рівень податкових платежів з кожного гектара сільськогосподарської землі незалежно від фактичного використання ділянки, що дозволяє уникнути випадків формального володіння землею без сплати податків. Для місцевих бюджетів це — додатковий важіль для наповнення скарбниці в умовах обмежених фінансових можливостей [3, с. 81].

Таким чином, система податкових надходжень, пов'язана із землями сільськогосподарського призначення, є одним із фундаментальних елементів фінансової спроможності громад, забезпечуючи як сталий дохід, так і інструмент впливу на прозоре та ефективне землекористування в умовах реформування земельних відносин в Україні.

З початку 2024 року обсяги бюджетних надходжень, пов'язаних з обігом та використанням земель сільськогосподарського призначення, демонструють стійке зростання (рисунок 1.3). Упродовж січня–серпня 2024 року загальна

сума податків і платежів, пов'язаних з сільгоспземлями, які надійшли до бюджетів громад, склала понад 27 млрд грн, що на 16 % перевищує аналогічні надходження минулого року. Відповідно, частка доходів, отриманих від земель сільськогосподарського призначення, зросла у структурі податкових надходжень місцевих бюджетів з 11 % до 14 %, при цьому засвідчує підвищення ролі цього джерела як одного з основних компенсаторів негативного впливу змін у сфері публічних фінансів на фінансову спроможність громад.



Рисунок 1.3 – Динаміка податкових надходжень громад за період січень-серпень 2023 та 2024 рр., млн грн.

Джерело: складено автором на основі [18]

Рекордне зростання надходжень до місцевих бюджетів, пов'язаних із використанням сільськогосподарських земель, зафіксоване у серпні 2024 року, було зумовлене передусім суттєвим підвищенням обсягів сплати орендної плати за користування землями комунальної власності. Зокрема, за відповідний період орендарями таких земель було перераховано до бюджетів територіальних громад 2,3 млрд грн, що на 29 % перевищує аналогічний показник серпня попереднього року. Основними чинниками цього приросту виступили індексація нормативної грошової оцінки земель, яка є базовим

елементом для обчислення орендних платежів, а також накопичувальний ефект від проведення прозорих конкурентних електронних аукціонів з передачі земель в оренду через платформу Prozorro.Продажі.

Традиційно основне фіскальне навантаження щодо сплати орендної плати за комунальні землі несуть юридичні особи, які у серпні 2024 року забезпечили надходження майже 2 млрд грн (рисунок 1.4), відповідно даний факт свідчить про їх домінуючу роль у структурі орендарів комунального земельного фонду.



Рисунок 1.4 – Бюджетні доходи громад, пов'язані із сільськогосподарською землею, млн грн.

Джерело: складено автором на основі [18]

Така динаміка підкреслює важливість ефективного адміністрування земельних ресурсів на місцевому рівні та підтверджує дієвість механізмів електронної торгівлі як інструменту підвищення прозорості, конкурентності та результативності орендних правовідносин.

Надходження до місцевих бюджетів від сплати земельного податку демонструють тенденцію до стабільного зростання. У серпні 2024 року власники та орендарі земель перерахували за цим податком 1,2 млрд грн, що на 3 % перевищує аналогічний показник серпня 2023 року. Така динаміка свідчить про збереження фіскальної ефективності цього джерела доходів у

структурі податкових надходжень громад.

Аналогічні позитивні зміни спостерігаються і в надходженнях від єдиного податку, що сплачується сільськогосподарськими товаровиробниками, які перебувають на спрощеній системі оподаткування. У серпні 2024 року до місцевих бюджетів надійшло 171 млн грн за цим видом податку, що на 4 % більше порівняно з серпнем минулого року. Варто відзначити, що це перше зафіксоване з липня 2024 року річне зростання надходжень за цим податком, що може свідчити про часткову активізацію аграрного сектору в умовах продовження війни.

Додатковим позитивним фактором для посилення фінансової спроможності територіальних громад стало зростання надходжень від мінімального податкового зобов'язання, яке було впроваджене в 2023 році. У серпні 2024 року обсяг сплаченого МПЗ досягнув рекордного рівня — 171 млн грн, відповідно є найвищим показником для цього виду податкового платежу від моменту його введення. Даний аспект свідчить про поступове розширення податкової бази та посилення контролю за використанням сільськогосподарських земель, при цьому у перспективі може сприяти подальшій фінансовій стабільності місцевих бюджетів.

У регіональному аспекті аналізу податкових надходжень, пов'язаних з обігом та використанням земель сільськогосподарського призначення (рисунок 1.5), Дніпропетровська область традиційно посідає провідне місце за обсягами надходжень.

У серпні 2024 року бюджети територіальних громад цієї області отримали майже 1,1 млрд грн, що становить 27 % від загальної суми податкових надходжень у регіоні за цей період. Такий високий показник обумовлюється активною господарською діяльністю аграрного сектору та розвинутою інфраструктурою ринку земель.

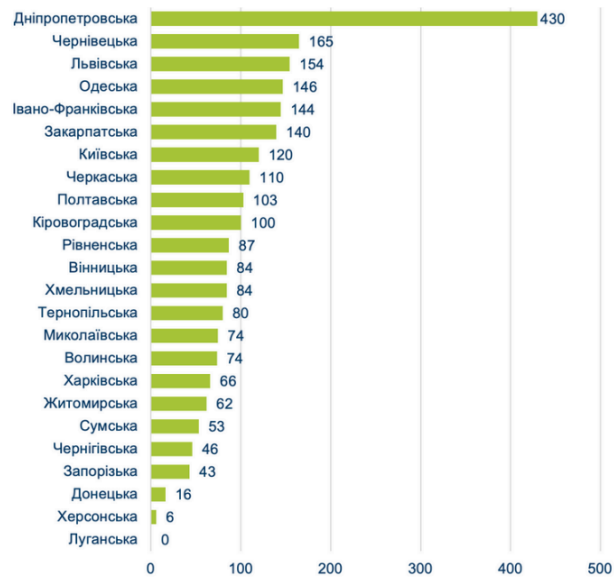


Рисунок 1.5 – Податкові надходження громад, пов’язані із сільськогосподарською землею, у розрахунку на площу сільгоспземель, у серпні 2024 року, грн/га

Джерело: складено автором на основі [18]

Високі обсяги надходжень від використання сільськогосподарських земель також зафіксовано в громадах Одеської (379 млн грн), Полтавської (222 млн грн) та Кіровоградської (204 млн грн) областей. Водночас у регіонах, що безпосередньо зазнають впливу активних бойових дій або перебувають під тимчасовою окупацією, податкові надходження залишаються значно нижчими. Так, у серпні 2024 року громади Луганської області отримали лише 0,7 млн грн, Херсонської — 12 млн грн, а Донецької — 33 млн грн від операцій з сільськогосподарськими землями.

Аналіз надходжень у розрахунку на одиницю площі засвідчує те, що лідерами за фіскальною ефективністю залишаються громади Дніпропетровської області, які у серпні 2024 року отримали в середньому 430 грн з кожного гектара сільськогосподарських угідь. Середній по країні показник становив 99 грн/га, що свідчить про значну диференціацію регіональних можливостей. Крім Дніпропетровщини, помітно вищі за середні значення продемонстрували громади Чернівецької (165 грн/га), Львівської (154 грн/га), Івано-Франківської (144 грн/га), Закарпатської (140 грн/га) та

Одеської (146 грн/га) областей, що свідчить про ефективне адміністрування земельних ресурсів у цих регіонах та високий рівень залучення земель до господарського обороту [18].

В цілому, слід відзначити те, що земельні відносини відіграють ключову роль у забезпеченні сталого соціально-економічного розвитку України, з огляду на їх багатовимірний вплив на аграрне виробництво, податкову базу територіальних громад, інвестиційну привабливість, а також екологічну безпеку та збалансоване використання природних ресурсів. В умовах трансформації ринку землі, започаткованої відкриттям ринку для фізичних, а згодом і юридичних осіб, спостерігається поступове зростання капіталізації земель, розширення кола учасників ринку, а також підвищення доходів місцевих бюджетів через зростання надходжень від оренди, податків і мінімального податкового зобов'язання.

1.3 Механізми державного регулювання ринку земель

Механізми державного регулювання ринку земель відіграють ключову роль у забезпеченні раціонального використання земельних ресурсів, захисті прав власників і користувачів земельних ділянок, запобіганні спекуляціям та концентрації земель у руках окремих суб'єктів. В умовах воєнного стану та соціально-економічної нестабільності особливої актуальності набуває удосконалення інструментів державного контролю, нормативно-правового забезпечення, а також запровадження прозорих і справедливих процедур обігу земель з урахуванням національних інтересів і потреб відновлення країни.

У науковій літературі розрізняють різноманітні підходи до визначення сутності «механізм державного регулювання ринку земель». Визначення механізму державного регулювання, запропоновані О. М. Комяковим і М. Х. Корецьким [11, с. 73-75], є досить змістовними та дозволяють розглядати це

поняття як багаторівневу систему впливу держави на економічні процеси, в тому числі на земельні відносини. Обидва автори акцентують увагу на сукупності методів, засобів і функціональних дій, які забезпечують ефективне функціонування економіки через втручання держави, що є надзвичайно важливим в контексті регулювання ринку земель - стратегічного ресурсу держави.

Погоджуючись із загальним підходом авторів, вважаємо, що для повноцінного розкриття сутності державного регулювання ринку земель доцільно не лише наводити класифікацію механізмів, а й конкретизувати межі дії кожного з них. Концепція А. Г. Мартина [14], який виділяє адміністративний, фіскальний та економічний механізми, є раціональною і в цілому відображає основні напрямки державного впливу. Водночас, важливо зазначити, що у його підході бракує чіткого теоретичного розмежування між поняттями «механізм», «метод» та «інструмент», що може ускладнювати практичне застосування запропонованої моделі.

А. М. Третяк та О. М. Дорош [30, с. 106], не виокремлюючи механізмів державного регулювання ринку земель як окремої категорії, акцентують увагу на організаційно-правових засадах цього процесу. Дослідними підкреслюють те, що ефективне функціонування ринку земель забезпечується через прийняття нормативно-правових актів на загальнодержавному рівні, а також застосування економічних важелів впливу як на державному, так і на місцевому рівнях.

До таких важелів, на їхню думку, належить запровадження спеціальних платежів за неосвоєні земельні ділянки, впровадження прогресивного оподаткування при здійсненні операцій з повторного перепродажу землі з метою запобігання спекулятивним угодам, а також диференційоване оподаткування ділянок, які протягом тривалого часу не використовуються за цільовим призначенням.

При цьому, автори звертають увагу на необхідність здійснення перерозподілу та використання земель відповідно до планів земельно-господарського устрою, забезпечення належного оформлення та реєстрації

прав на землю, справляння плати за земельні ділянки, а також спрямування надходжень від приватизації земель на розвиток соціальної сфери та вдосконалення землеустрою з урахуванням ринкових вимог. Серед інших ключових інструментів регулювання також називаються заходи із землеустрою та моніторингу земельного ринку, зокрема в сегменті земель несільськогосподарського призначення.

На нашу думку, ефективне державне регулювання ринку земель має ґрунтуватися на комплексному поєднанні адміністративних, фіскальних та економічних механізмів, де кожен з них виконує специфічну функцію: адміністративний - встановлює рамки та правила гри, фіскальний - формує систему фінансового стимулювання та відповідальності, а економічний - забезпечує участь держави як активного суб'єкта ринку. Уточнення, деталізація та наукове осмислення цих підходів дозволяють сформувати більш гнучку та ефективну систему регулювання, здатну адаптуватися до умов кризи, війни та потреб післявоєнного відновлення.

Загальну схему реалізації механізму державного регулювання ринку земель можна представити у вигляді різновидів напрямів державного регулювання, яка представлена на рисунку 1.6.

Необхідно відзначити наявність правового, адміністративно-організаційного та економічного механізмів регулювання ринку землі, кожен із яких виконує специфічні функції у забезпеченні стабільності, прозорості та ефективності земельних відносин.

Правовий механізм полягає у формуванні та вдосконаленні законодавчої бази, що регламентує порядок набуття, передачі, користування та відчуження земельних ділянок. Основними його елементами є Конституція України, Земельний кодекс, інші нормативно-правові акти, які визначають правовий статус суб'єктів ринку, забезпечують захист їхніх прав та встановлюють межі втручання держави. Цей механізм гарантує правову визначеність і передбачуваність у здійсненні земельних угод.



Рисунок 1.6 – Загальна схема та механізми державного регулювання ринку земель

Джерело: складено автором на основі [14]

Адміністративно-організаційний механізм охоплює діяльність органів державної влади та місцевого самоврядування щодо реалізації функцій управління у сфері земельних відносин. Він включає встановлення порядку реєстрації прав на землю, ліцензування окремих видів діяльності, контроль за використанням та охороною земель, ведення кадастрів, затвердження схем землеустрою та планів використання територій. Основною особливістю цього механізму є забезпечення організованого функціонування ринку на основі системного підходу до планування, контролю та нагляду.

Адміністративно-організаційний механізм визначає наявність адміністративних та організаційних методів державного регулювання ринку

земель. Зокрема, адміністративні методи державного регулювання ринку земель відзначаються рядом характерних рис, серед яких ключовими є безпосередній, прямий вплив на суб'єктів земельних відносин, директивність, а також обов'язковість виконання встановлених норм і приписів. Попри обмежену гнучкість таких методів та недостатню здатність стимулювати інноваційні процеси, їхнє застосування обумовлено необхідністю оперативного реагування на порушення у сфері земельного обігу та мінімізацією негативних наслідків господарської діяльності, що становить загрозу для сталого розвитку та екологічної безпеки.

У цьому контексті організаційні методи відіграють важливу роль як складова адміністративно-організаційного механізму державного регулювання ринку земель. Їхнє основне призначення полягає у формуванні ефективної інституційної структури державних органів і установ, які здійснюють управління земельними ресурсами. Це передбачає чітке розмежування повноважень між центральними та місцевими органами влади, забезпечення їх координації, а також створення дієвих інструментів контролю та звітності у сфері земельних відносин.

Окрім того, організаційні методи охоплюють планування використання земельних ресурсів відповідно до цільового призначення, екологічного стану, демографічної ситуації та соціально-економічних потреб територій. Вони також спрямовані на забезпечення просторової організації адміністративно-територіальних одиниць, раціонального землекористування, зокрема в межах новостворених суб'єктів господарювання, що виникають у результаті укладання правочинів на ринку земель [22, с. 48].

Відповідно, адміністративні та організаційні методи у комплексі забезпечують реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, сприяють підвищенню ефективності управління земельними ресурсами та створюють основу для впровадження інших механізмів регулювання ринку землі.

Економічний механізм реалізується через систему податків, зборів,

субсидій, дотацій, фінансових стимулів, а також ринкових інструментів (орендна плата, ціноутворення, продаж на аукціонах тощо), його мета полягає у створенні сприятливих умов для ефективного, раціонального та екологічно безпечного використання земельних ресурсів, а також у запобіганні спекуляціям і нецільовому використанню земель. Економічний механізм дозволяє державі впливати на поведінку учасників ринку через фінансово-економічні важелі, стимулюючи бажані форми використання земель.

Економічний механізм державного регулювання ринку земель охоплює систему методів і інструментів, спрямованих на створення стимулюючих умов для ефективного використання земельних ресурсів як одного з ключових чинників виробництва та форми капіталу. Основними суб'єктами, які реалізують економічні методи впливу в цій сфері, виступають Кабінет Міністрів України — як головний розпорядник бюджетних коштів, органи виконавчої влади, а також державні фінансові установи.

Застосування економічних методів переслідує стратегічну мету — підвищення ефективності землекористування шляхом економічного стимулювання суб'єктів ринку земель. Залежно від функціонального призначення та специфіки впливу, інструменти економічного регулювання поділяються на три основні групи: фіскально-бюджетні, кредитно-іпотечні та ринкові (рисунок 1.7).

Фіскально-бюджетні інструменти охоплюють: земельний податок, екологічне оподаткування, штрафні санкції, орендну плату та нормативну грошову оцінку земель. Земельний податок, залежно від механізму його нарахування та вибору бази оподаткування, може набувати ознак як майнового, так і прибуткового податку. Екологічне оподаткування передбачає досягнення ряду цілей: відновлення ринкової рівноваги, спрямування фінансових ресурсів на природоохоронні заходи, а також обмеження негативного впливу на навколишнє середовище шляхом контролю викидів шкідливих речовин. Штрафні санкції застосовуються у випадках порушення вимог законодавства про здійснення господарської діяльності, включаючи

недотримання умов угод або неналежне виконання господарських зобов'язань. Орендна плата за землю базується на величині додаткового продукту, який генерується в процесі її використання.

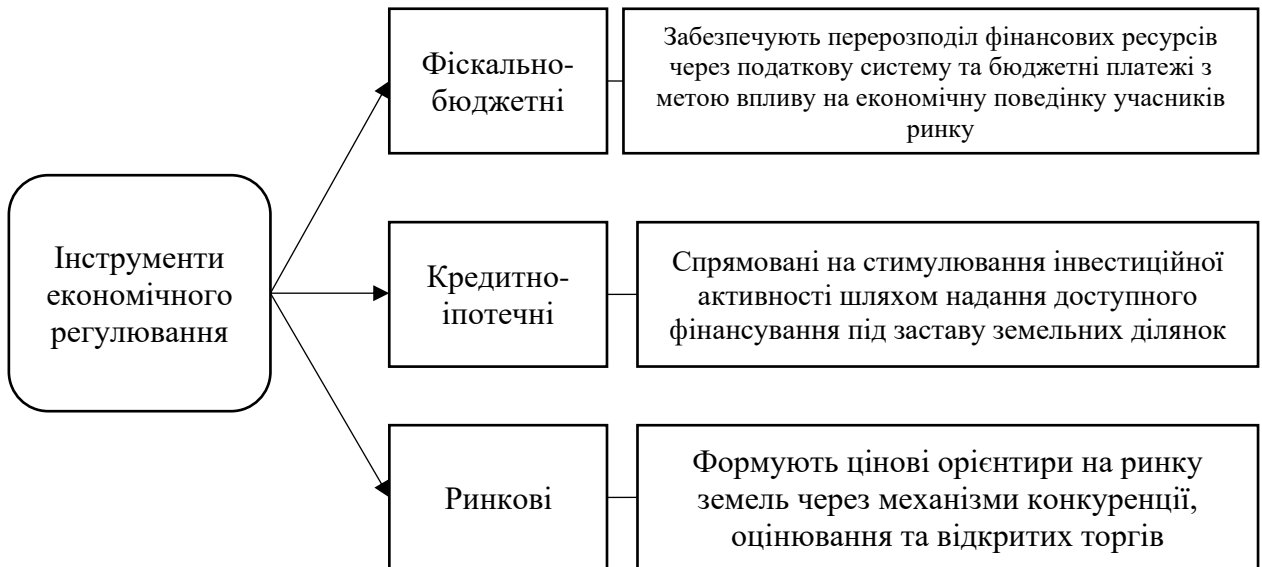


Рисунок 1.7 – Ключові інструменти економічного регулювання ринку земель

Джерело: складено автором на основі [31, с. 143]

Отже, регулювання орендних відносин справляє безпосередній вплив на інтенсивність розвитку аграрного сектору та підприємницької активності загалом. Базою для розрахунку орендної плати, а також для визначення величини земельного податку, державного мита при угодах із землею є нормативна грошова оцінка земель.

Кредитно-іпотечні інструменти включають земельну іпотеку та механізми пільгового державного кредитування. Розбудова ефективної іпотечної системи кредитування, що є необхідною передумовою повноцінного функціонування ринку земель, вимагає створення відповідної фінансово-кредитної інфраструктури, включаючи спеціалізовані банківські установи, які б виконували функції уповноважених суб'єктів кредитного та фондового ринку.

Ринкові інструменти державного впливу охоплюють формування ринкової вартості земельних ділянок, здійснення експертної оцінки, проведення земельних аукціонів, а також застосування інструментів екологічного маркетингу. Ринкова ціна землі визначається на основі нормативної грошової оцінки та використовується під час оформлення правочинів купівлі-продажу, оренди, дарування чи передачі у власність земельних ділянок [16, с. 92].

На відміну від нормативної оцінки, експертна грошова оцінка враховує місцерозташування, ринкову кон'юнктуру, а також вплив зовнішніх факторів, що дозволяє адекватніше відобразити реальну цінність земельних активів у контексті житлової, комерційної або виробничої нерухомості. Проведення земельних аукціонів спрямоване на виявлення ефективного власника чи користувача землі, здатного забезпечити її раціональне використання, а також активізацію обігу земель шляхом залучення додаткових фінансових ресурсів в економіку. Відповідно, економічний механізм державного регулювання ринку земель є багатокomпонентною системою, що поєднує в собі інструменти прямої та опосередкованої дії, орієнтовані на забезпечення ефективного, екологічно обґрунтованого та соціально відповідального використання земельних ресурсів.

Таким чином, ефективне функціонування ринку земель можливе лише за умов комплексної взаємодії правового, адміністративно-організаційного та економічного механізмів, кожен з яких виконує важливу роль у забезпеченні прозорості, справедливості та сталого розвитку земельних відносин.

Висновки до розділу 1

Узагальнивши основні результати дослідження представлені у першому розділі дипломного проєкту необхідно відзначити наступне:

1. Земельні відносини є складною багатовимірною категорією, яка охоплює суспільно-економічні, правові та організаційні взаємозв'язки між суб'єктами щодо володіння, користування, розпорядження та управління земельними ресурсами.

Аналіз наукових підходів дозволив виокремити три основні концепції: економіко-виробничий, право-суспільний та комплексно-системний, зазначене підкреслює різнобічність трактування цього явища. Ключовими елементами земельних відносин є права володіння, користування та розпорядження, які формують зміст правового статусу суб'єктів і визначають межі їхньої правоздатності.

В Україні існує три форми власності на землю — приватна, комунальна та державна, кожна з яких має власну специфіку функціонування та регулювання. Суть земельних відносин полягає у забезпеченні ефективного, екологічно безпечного та економічно доцільного використання землі, що є основою для стабільного розвитку суспільства.

2. Земельні відносини відіграють вирішальну роль у соціально-економічному розвитку України, оскільки вони безпосередньо впливають на формування бюджетних надходжень, інвестиційний клімат та конкурентоспроможність територіальних громад. Дані за 2024 рік свідчать про значне зростання податкових надходжень від використання сільськогосподарських земель, що підтверджує їх важливість для фінансової стабільності місцевих бюджетів. Особливу увагу приділено таким інструментам, як орендна плата, земельний податок, єдиний податок та мінімальне податкове зобов'язання, які забезпечують прозорість і ефективність землекористування.

Регіональний аналіз демонструє суттєву диференціацію у фіскальній ефективності використання земель, з провідними позиціями Дніпропетровської, Одеської та Полтавської областей. Таким чином, земельні відносини є ключовим чинником забезпечення сталого розвитку, соціальної

стабільності та економічного зростання в умовах децентралізації та ринкових трансформацій.

3. Механізми державного регулювання ринку земель ґрунтуються на комплексному поєднанні правового, адміністративно-організаційного та економічного інструментів, що забезпечують стабільність і прозорість земельних відносин. Правовий механізм встановлює нормативну базу для функціонування ринку, тоді як адміністративно-організаційний спрямований на планування, контроль і координацію використання земельних ресурсів. Економічний механізм, що включає фіскально-бюджетні, кредитно-іпотечні та ринкові інструменти, створює умови для раціонального та екологічно безпечного землекористування.

Особливу увагу приділено таким інструментам, як земельні аукціони, експертна оцінка та екологічне оподаткування, які сприяють активізації обігу земель і залученню інвестицій. Ефективність регулювання залежить від взаємодії всіх механізмів, що дозволяє забезпечити баланс між інтересами держави, громадян і бізнесу в умовах сучасних викликів.

РОЗДІЛ 2

СУЧАСНИЙ СТАН ТА ДИНАМІКА РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

2.1 Нормативно-правові основи регулювання земельних відносин в Україні

Нормативно-правові основи регулювання земельних відносин в Україні становлять сукупність законодавчих та підзаконних актів, які визначають правовий режим землі, порядок її використання, охорони, управління та розпорядження. Дані нормативно-правові акти забезпечують реалізацію положень Конституції України в галузі земельних відносин і створюють правову базу для ефективного функціонування земельного ринку, захисту прав власників та користувачів земельних ділянок, а також сталого використання земельних ресурсів у національних інтересах.

Конституція України є основоположним нормативно-правовим актом і відіграє ключову роль у формуванні правових засад управління земельними відносинами в державі. У ній закріплено основоположні положення, що регулюють найважливіші аспекти функціонування земельної сфери. Зокрема, відповідно до статті 14, земля проголошується основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, при цьому гарантується право власності на неї. Безпосередньо, Конституція України визначає імперативний принцип пріоритетної охорони землі як одного з ключових природних ресурсів, що має виняткове значення для національної економіки.

Згідно зі статтею 13 Конституції України [10], земля разом із надрами належить до природних ресурсів, які визнаються об'єктами права власності Українського народу. Реалізація цього права здійснюється органами державної влади та місцевого самоврядування в межах, установлених Конституцією. Також частина третя зазначеної статті встановлює значні

обмеження щодо використання власності — вона не повинна здійснюватися на шкоду людині та суспільству, що покладає на державу зобов'язання контролю за дотриманням цього принципу.

Конституція України надає загальні правові орієнтири, які стали фундаментом для подальшого розвитку земельного законодавства. У ній визначено особливий статус землі як національного багатства, закріплено право власності на землю та визначено його суб'єктів, передбачено підстави для припинення права власності (зокрема, у статті 41), а також закладено принцип її особливої державної охорони. Представлені положення послуговували ключовою базою в контексті формування цілісної системи законодавчих і нормативно-правових актів, які регламентують управління у сфері земельних відносин в Україні.

Одним із ключових нормативно-правових актів, що визначають правові засади регулювання земельних відносин, зокрема в частині управління земельними ресурсами в Україні, є Земельний кодекс України (далі – ЗК України) [5]. У відповідності до положень Конституції України, Земельний кодекс закріплює принцип, за яким земля визнається основним національним багатством, що перебуває під особливою державною охороною, підкреслюючи її пріоритетне значення для соціально-економічного розвитку країни.

У сфері управління земельними відносинами ЗК України містить низку важливих норм, що деталізують компетенції різних гілок влади та органів місцевого самоврядування. Зокрема, глава 2 (статті 6–12) визначає повноваження Верховної Ради України та органів місцевого самоврядування у галузі земельних відносин, а глава 3 (статті 13–17-1) – повноваження органів виконавчої влади. При цьому, Кодексом також врегульовано питання охорони земель (глава 26, статті 162–168), особливості використання техногенно забруднених земель (глава 27, статті 169–170), здійснення консервації земель (глава 28, статті 171–172), а також порядок встановлення та зміни меж адміністративно-територіальних одиниць (глава 29, статті 173–176). Ці положення створюють комплексну нормативну базу для організації

ефективного державного управління у земельній сфері.

У статті 3 Земельного кодексу України визначено, що регулювання земельних відносин здійснюється не лише на основі положень Конституції України та Земельного кодексу, а й через інші нормативно-правові акти, прийняті відповідно до них. Водночас, правове регулювання земельних відносин, пов'язаних з використанням природних ресурсів (надр, лісів, вод, рослинного і тваринного світу, атмосферного повітря), здійснюється як положеннями Земельного кодексу, так і спеціальними законами у відповідних сферах екологічного законодавства. Такий підхід забезпечує комплексне й узгоджене правове регулювання у сфері сталого використання природних ресурсів, у тому числі земель.

У зв'язку з необхідністю комплексного правового регулювання земельних відносин, до системи нормативно-правових актів, котрі визначають механізми управління у даній сфері, слід віднести низку кодексів і спеціальних законів України. Окрім Земельного кодексу України, важливе значення мають Кодекс України про надра, Лісовий кодекс України, Водний кодекс України та Повітряний кодекс України.

Зазначені нормативно-правові акти регламентують правовий режим окремих категорій земель залежно від їхнього функціонального призначення та природного ресурсу, з яким вони пов'язані.

Зокрема, Водний кодекс України [2] у статті 81 встановлює заборону на розорювання заплавних земель та використання на них засобів хімізації задля збереження водного балансу малих річок. При цьому, водокористувачі та землекористувачі, що здійснюють діяльність у басейнах річок, зобов'язані впроваджувати комплекс заходів для охорони водних об'єктів від забруднення і засмічення.

У свою чергу, згідно зі статтею 28-1 Лісового кодексу України [13], центральний орган виконавчої влади у сфері лісового господарства зобов'язаний погоджувати проєкти землеустрою в межах, визначених Земельним кодексом України та Законом України «Про землеустрій», із

дотриманням вимог лісового законодавства.

Таким чином, окремі аспекти управління у сфері земельних відносин деталізуються і розширюються спеціальними нормативно-правовими актами. До таких належать також Закон України «Про землеустрій», Закон України «Про охорону земель» та Закон України «Про державний земельний кадастр». Представлені нормативно-правові акти доповнюють положення Земельний кодекс України, встановлюючи спеціальні правові режими для певних земельних категорій і надаючи конкретизацію щодо компетенцій державних органів.

Порівняльний аналіз положень Земельного кодексу України та зазначених нормативних актів свідчить, що в окремих випадках вони не лише уточнюють або розширюють його норми, а й можуть містити суперечності. Наприклад, Закон України «Про охорону земель» формулює поняття охорони земель дещо інакше, ніж це передбачено ЗК України.

У контексті розширення змісту Земельного кодексу можна навести приклад статті 13, згідно з якою Кабінет Міністрів України має право вирішувати «інші питання у галузі земельних відносин відповідно до закону». Саме в цій частині Закон «Про охорону земель» [20] конкретизує компетенцію уряду, покладаючи на нього обов'язки щодо розробки загальнодержавних програм у сфері охорони земель, нормативно-правового регулювання та координації діяльності виконавчих органів.

У порівнянні із Земельним кодексом України, Закон України «Про охорону земель» розширює нормативне регулювання у сфері охорони земель шляхом конкретизації та деталізації окремих положень (таблиця 2.1).

Разом із тим, лише Земельний кодекс України закріплює загальний зміст і завдання охорони земель як системну правову категорію. Продовжуючи розгляд правового регулювання охорони земель в Україні, необхідно звернутися до інших нормативно-правових актів законодавчого рівня, які виступають джерелами регламентації охоронних земельних відносин:

- Закон України «Про охорону навколишнього природного

середовища» [31] закріплює правові, економічні та соціальні основи охорони довкілля з урахуванням інтересів нинішніх і майбутніх поколінь, що безпосередньо стосується охорони земель як складової навколишнього природного середовища.

– Закон України «Про відходи» [23], у статті 33, визначає, що зберігання та видалення відходів мають здійснюватися у спеціально визначених місцях, погоджених органами місцевого самоврядування, за умов дотримання вимог земельного та природоохоронного законодавства.

– Закон України «Про меліорацію земель» [28] регламентує правові засади здійснення меліоративних заходів, використання меліорованих земель і діяльність відповідних органів влади, з акцентом на екологічну безпеку та захист суспільних інтересів.

– Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» [25] визначає механізми державного нагляду за дотриманням земельного законодавства, з метою забезпечення раціонального використання та відтворення земельних ресурсів.

Таблиця 2.1 – Нормативне регулювання у сфері охорони земель у відповідності до Закону України «Про охорону земель»

Статті	Характеристика статей
Стаття 1 Закону	Надаються визначення понять, зокрема «охорона ґрунтів», що не містяться у Земельному кодексі України
Стаття 3 Закону	Визначаються принципи державної політики у сфері охорони земель
Статті 22-27 Закону	подається вичерпний перелік заходів у галузі охорони земель, із характеристикою їх змісту

Джерело: складено автором на основі [20]

Варто також звернути увагу на закони, що опосередковано регулюють земельні відносини, незважаючи на те, що не мають земельного спрямування. Наприклад, Закон України «Про нафту і газ», згідно зі статтею 36, зобов'язує користувача нафтогазоносними надрами мати правостановлюючі документи

на земельні ділянки перед введенням родовищ у промислову розробку, що свідчить про важливість земельного компоненту у регулюванні пов'язаних галузей.

Окрему увагу слід приділити законодавству, що визначає повноваження органів державної влади та місцевого самоврядування у сфері земельних відносин:

– Стаття 21 Закону України «Про місцеві державні адміністрації» [30] надає адміністраціям повноваження щодо використання та охорони земель, а також інших природних ресурсів».

– Стаття 33 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» [29] закріплює компетенцію сільських, селищних і міських рад у регулюванні земельних відносин та охороні довкілля.

Таким чином, система правового забезпечення охорони земель в Україні є багаторівневою та міжгалузевою, охоплюючи як спеціальне земельне законодавство, так і суміжні акти екологічного, природно-ресурсного та галузевого спрямування, які забезпечують комплексний підхід до охорони земельних ресурсів.

На підзаконному рівні регулювання управління у сфері земельних відносин здійснюється через відповідні укази Президента України, які визначають статус, функціональне призначення та повноваження центральних органів виконавчої влади. Зокрема, Указ Президента України від 23 квітня 2011 р. № 500/2011 затвердив Положення про Міністерство аграрної політики та продовольства України [22], згідно з яким Міністерство визначено як провідний центральний орган виконавчої влади, відповідальний за формування та реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, топографо-геодезичної і картографічної діяльності, а також здійснення нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі.

Окрім указів, іншими важливими підзаконними нормативно-правовими актами у сфері управління земельними відносинами є:

– Постанови Кабінету Міністрів України, які деталізують механізми реалізації законодавства, зокрема: Постанова КМУ від 17 червня 2015 р. № 413 «Про затвердження Положення про Державну службу з питань геодезії, картографії та кадастру», яка визначає функції Держгеокадастру в частині ведення державного земельного кадастру, надання адміністративних послуг у сфері земельних відносин та контролю за дотриманням земельного законодавства; Постанова КМУ від 3 листопада 2021 р. № 1147 «Про затвердження Порядку здійснення державного контролю за використанням та охороною земель», яка встановлює порядок здійснення перевірок, підстави для їх проведення, а також процедури фіксації порушень.

– Накази міністерств і центральних органів виконавчої влади, які, безумовно, конкретизують технічні аспекти, такі як: вимоги до ведення документації у сфері землеустрою; порядки проведення державної експертизи землевпорядної документації; форми звітності щодо використання земельних ресурсів тощо.

Отже, підзаконне нормативно-правове регулювання управління у сфері земельних відносин формується через комплекс указів Президента України, постанов Кабінету Міністрів України та галузевих наказів, які забезпечують деталізацію та практичну реалізацію норм земельного законодавства на рівні виконавчої влади.

Відповідно, чинне земельне законодавство України становить розгалужену систему взаємопов'язаних актів, які забезпечують належне правове регулювання у сфері управління земельними ресурсами з урахуванням екологічних, економічних та соціальних чинників.

Зазначена система включає норми конституційного, адміністративного, екологічного, господарського та цивільного права, що забезпечують комплексний підхід до врегулювання земельних відносин. Завдяки цьому створюються умови для раціонального використання земель, охорони ґрунтів, збереження природного середовища, а також для забезпечення земельних прав громадян, юридичних осіб та територіальних громад [3, с. 80].

При цьому, законодавча база поступово адаптується до європейських стандартів і принципів сталого розвитку, що сприяє удосконаленню інституційного механізму управління землею, розвитку земельного ринку, впровадженню геоінформаційних технологій та прозорості у сфері розпорядження земельними ресурсами.

Удосконалення земельного законодавства також орієнтоване на посилення державного контролю, оптимізацію процедури землеустрою, спрощення адміністративних процедур, а також на захист прав власників і користувачів земель, що, у свою чергу, забезпечує стабільність та правову визначеність у сфері земельних правовідносин.

2.2 Ретроспективний аналіз формування та сучасний стан ринку землі в Україні

Ретроспективний аналіз формування та сучасного стану ринку землі в Україні дозволяє простежити еволюцію земельних відносин у контексті політичних, економічних та правових змін. Після здобуття незалежності Україна розпочала поступову трансформацію від адміністративно-командної до ринкової моделі управління земельними ресурсами.

Аналізуючи нормативно-правову базу реформи й організації земельних відносин і землекористування в Україні виділяємо такі чотири етапи, коротка характеристика яких представлена у додатку А.

Перший етап формування ринку землі в Україні (1991–1994 рр.) характеризується започаткуванням нормативно-правової бази земельної реформи, основною метою якої було перехід від монопольного державного землекористування до багатоукладної системи власності. У даний період визначальними документами стали Земельний кодекс Української РСР від 1990 року, Постанова Верховної Ради Української РСР «Про земельну

реформу», Закон «Про селянське (фермерське) господарство» та низка інших актів, що започаткували процес роздержавлення земель, їх безоплатної передачі у колективну й приватну власність, формування приватного сектору землеволодіння та запровадження нових форм господарювання на селі.

Запровадження законодавчих засад приватної, колективної та державної власності на землю супроводжувалося інвентаризацією земельних ресурсів, аналізом ефективності їх використання, а також реєстрацією громадян, зацікавлених у створенні селянських (фермерських) господарств або розширенні особистих підсобних господарств. У межах цієї реформи було закріплено граничні розміри земельних ділянок для громадян, визначено категорії земель особливого призначення, які не підлягали приватизації, та сформовано основу для запровадження платного землекористування у вигляді земельного податку та орендної плати. Земельне законодавство передбачало також державне стимулювання раціонального використання земель і встановлювало механізми контролю за їх охороною, зокрема через моніторинг і ведення Державного земельного кадастру [17, с. 114].

Отже, перший етап земельної реформи став фундаментом для подальшого формування ринку землі, правових механізмів регулювання землекористування, а також розвитку фермерства як самостійної форми аграрного підприємництва в умовах трансформації економіки України.

Другий етап земельної реформи в Україні, який охоплює період 1994–2001 років, розпочався із видання Указу Президента України № 666/94 від 10 листопада 1994 року «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва». Документом було проголошено активізацію процесів земельної реформи та запровадження паювання земель сільськогосподарських підприємств, які перебували у колективній власності. Указ визначав приватизацію земель, що використовувалися сільськогосподарськими підприємствами й організаціями, як пріоритетний крок у реалізації земельної реформи. Передача земель у колективну та приватну власність з метою ведення сільськогосподарського

виробництва мала здійснюватися на добровільних засадах, виходячи з принципу, що земля має належати тим, хто безпосередньо її обробляє.

У зазначений період здійснювався процес розподілу земель колективних сільськогосподарських підприємств між їхніми працівниками та пенсіонерами у вигляді земельних часток (паїв) без їх фізичного виокремлення на місцевості. За даними Держкомзему України, даний процес було практично завершено до 1 лютого 1998 року. Середній розмір земельної частки в Україні становив близько 4 га, із варіацією від 1,1 до 8,7 га. При цьому колективна форма власності продовжувала функціонувати як власність колективних підприємств, а процес паювання не призвів до становлення повноцінного інституту приватної власності на землю.

У результаті реалізації другого етапу реформи, з загальної площі земельного фонду України в 60,3 млн га, 26,7 млн га (44,3 %) було передано у власність недержавних сільськогосподарських підприємств. Площа земель, що перебували у власності та користуванні громадян, зросла у 2,7 рази та сягнула 7 млн га, з яких 0,8 млн га – у власності фермерських господарств.

Постанова Кабінету Міністрів України № 187 від 12 лютого 1996 року «Про стан реформування земельних відносин» засвідчила, що протягом 1991–1995 років компетентними органами та місцевими адміністраціями було здійснено комплекс заходів із підготовки правової та організаційної бази земельної реформи. Зокрема, проведено інвентаризацію сільськогосподарських земель, сформовано земельний запас, уточнено межі територіальних громад, здійснено грошову оцінку земель та визначено поетапність реалізації земельної реформи.

Попри суттєві зрушення в законодавчому регулюванні питань власності на землю та землекористування, реальних змін у відносинах власності та механізмах управління землекористуванням у межах першого й другого етапів реформи досягнуто не було.

Указом Президента України № 1529/99 від 3 грудня 1999 року «Про невідкладні заходи з прискорення реформування аграрного сектору

економіки» було передбачено реформування колективних сільськогосподарських підприємств упродовж грудня 1999 року – квітня 2000 року на основі приватної власності на землю та майно. Серед ключових завдань було визначено підтримку особистих селянських і фермерських господарств, видачу державних актів на право приватної власності на землю всім власникам сертифікатів на земельні паї (у 2000–2002 рр.), а також забезпечення участі приватних аграрних підприємств у державних програмах на конкурсній основі.

При цьому, в документі акцентовано необхідність формування аграрної ринкової інфраструктури, зокрема створення товарних бірж, оптових ринків, аграрних торговельних домів, аукціонів, ярмарків, заготівельних кооперативів та підприємств фірмової торгівлі.

Третій етап земельної реформи в Україні (2001–2014 рр.) характеризувався формуванням правових, економічних та організаційних засад ефективного управління земельними ресурсами з урахуванням принципів раціонального використання землі та забезпечення права власності на неї. Указом Президента України № 372/2001 від 30 травня 2001 р. було затверджено Основні напрями земельної реформи на період 2001–2005 рр., які визначали стратегічні орієнтири реформування земельних відносин, зокрема перехід до приватної власності на землю, удосконалення механізмів її регулювання та забезпечення державного контролю за використанням земельного фонду.

У результаті перерозподілу земельних ресурсів частка державної власності на землю скоротилася до 49,7 %. Було завершено паювання 26,4 млн га земель, переданих у колективну власність 11419 підприємствам, унаслідок чого 6,5 млн громадян набули права на земельну частку (пай). Середній розмір одного паю становив 4,1 га. Почалося масове виділення ділянок у натурі (на місцевості) та видача державних актів на право приватної власності. Для реалізації цілей реформування було створено резервний земельний фонд загальною площею 3 070,3 тис. га.

Значний обсяг земельних часток – 22,4 млн га – було передано в оренду, що принесло понад 1,6 млрд грн орендної плати лише у 2000 р. Свої земельні ділянки приватизували 11 млн осіб, загальна площа яких склала 3 256 тис. га. Фермерські господарства, чисельність яких становила 37,6 тис., використовували близько 2 млн га угідь. Водночас активно розвивалося особисте селянське господарство, садівництво і городництво. Було завершено грошову оцінку сільськогосподарських земель, загальна вартість яких досягла 306,8 млрд грн [15].

На цьому етапі земельна реформа мала двоетапну структуру реалізації:

1. Перший етап (2001–2002 рр.) – здійснення переважно організаційних, правових та освітніх заходів, спрямованих на якісну трансформацію земельних відносин без суттєвих фінансових витрат.

2. Другий етап (2003–2005 рр.) – оптимізація землекористування, посилення охорони земель, відповідно потребувало значних матеріальних та фінансових ресурсів.

З метою реалізації президентського указу, Кабінет Міністрів України прийняв Розпорядження № 446-р від 26 вересня 2001 р. «Про затвердження заходів щодо реалізації Основних напрямів земельної реформи в Україні на 2001–2005 роки».

Важливою подією третього етапу стало прийняття Земельного кодексу України 25 жовтня 2001 р., який набув чинності з 1 січня 2002 р. Даний нормативно-правовий документ заклав нормативно-правові основи для функціонування ринку земель, регулювання питань землеустрою, ведення державного земельного кадастру, оцінки земель, їх охорони, а також розмежування державної і комунальної власності, створення земельного (іпотечного) банку, механізмів вилучення земель приватної власності тощо.

Незважаючи на низку прийнятих нормативно-правових актів, повноцінне правове поле для функціонування ринку земель та реалізації права власності так і не було створено. Унаслідок реалізації земельної реформи держава втратила монопольне володіння земельним фондом: якщо станом на 1 січня

1992 р. вся земля перебувала у державній власності, то станом на 2015 р. частка державної власності становила 47,8 %, приватної – 52,1 %, комунальної – 0,1 %, колективної – 0,1 %.

Четвертий етап земельної реформи в Україні було ініційовано схваленням Програми діяльності Кабінету Міністрів України, затвердженої постановою Верховної Ради України № 26 від 11 грудня 2014 року. Однією з головних стратегічних цілей цієї програми стало формування нової продовольчої політики держави. У межах Стратегії сталого розвитку «Україна – 2020», яка передбачала реалізацію 62 реформ і програм, важливе місце посідала земельна реформа.

План заходів на 2015 рік щодо реалізації Програми діяльності Кабінету Міністрів України та Стратегії «Україна – 2020» визначив основні напрями реформування у сфері земельних відносин і землекористування, які представлені у додатку Б.

У сучасних умовах розвитку земельного ринку в Україні спостерігається поступова трансформація системи управління сільськогосподарськими угіддями, що зумовлена як внутрішніми соціально-економічними факторами, так і зовнішніми викликами, пов'язаними з воєнними діями та процесами євроінтеграції. Незважаючи на те, що правові засади купівлі-продажу та обміну земельних ділянок було закладено ще у 2001 році шляхом прийняття Закону України «Про ринок землі», практичне функціонування цього ринку було значною мірою обмежене введеним у 2002 році мораторієм на відчуження сільськогосподарських земель, який тривав до 2020 року і мав на меті забезпечити доступ до землі для малих та середніх сільськогосподарських виробників [23, с. 109].

Скасування мораторію у 2020 році ознаменувало початок якісно нового етапу в аграрній політиці держави, оскільки відкриття ринку дозволило приватним особам реалізовувати та набувати у власність земельні ділянки, що, своєю чергою, стало імпульсом для активізації інвестиційної діяльності в аграрному секторі економіки України. Водночас, аналіз динаміки ринку за

період 2020–2023 рр. свідчить про те, що земельні відносини розвивалися переважно помірними темпами: лише 1 % сільськогосподарських земель було залучено в обіг, у той час як 99,5% залишалися в активному сільськогосподарському використанні, при цьому демонструє стабільність виробничого потенціалу галузі навіть в умовах війни.

З початку 2024 року починається відкриття ринку землі для українських юридичних осіб з метою залучення додаткових фінансових ресурсів до аграрного сектору, який зазнав значних втрат унаслідок військової агресії від РФ. Зазначений етап є свідченням прагнення держави сформувати конкурентоспроможний ринок земель, який би, з одного боку, сприяв економічній стабільності, а з іншого – відповідав вимогам безпеки та інтеграції в європейський простір.

Аналізуючи динаміку транзакцій купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення другий квартал 2024 року був рекордним за весь час ринку землі після початку повномасштабного вторгнення, й випередив показники 1-го кварталу на 6,6% за кількістю угод купівлі-продажу та на 3,5% за площею земель в обігу. Як можна бачити з рисунку 2.1., протягом 2023-2024 рр. обсяги ринку стабільно зростають.

Загалом, хоча ринок земель в Україні демонструє поступове відновлення після повного його припинення, спричиненого повномасштабним вторгненням, темпи цього процесу залишаються уповільненими, а обсяги операцій із землею досі не досягли рівня, зафіксованого до лютого 2022 року. Упродовж шести місяців, що передували воєнним діям, середньомісячні обсяги земельного обігу становили 32,2 тис. га, тоді як у другій половині 2022 року цей показник скоротився до 8,8 тис. га, у 2023 році він зріс до 14,9 тис. га, а за результатами 2024 року сягнув рівня 20,3 тис. га на місяць. Таким чином, на теперішній час ринок функціонує із середньомісячними обсягами, що на 37 % нижчі від довоєнних показників.

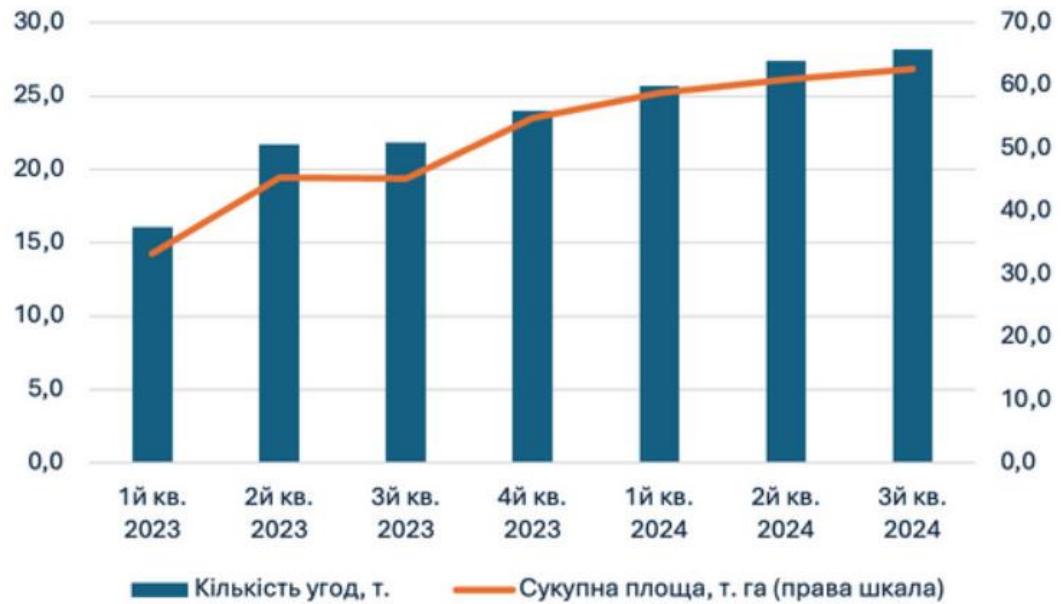


Рисунок 2.1 – Динаміка транзакцій купівлі-продажу земель сільгосппризначення у 3 кв. 2024 р. у порівнянні з 1-4 кв. 2023 р.

Джерело: складено автором на основі [6]

Окрім загального скорочення обсягів ринку, фіксується і зниження площ сільськогосподарських земель, які залучені до обігу: з початку збройної агресії у 2022 році ця площа зменшилась орієнтовно на 22 %. У регіонах, що наближені до зон активних бойових дій, зокрема в Херсонській, Запорізькій та Донецькій областях, ринок функціонує в надзвичайно обмеженому режимі або повністю призупинений, зазначене пов'язано з високими безпековими ризиками. Одним із потенційних індикаторів для оцінки майбутнього розвитку ринку є частка сільськогосподарських земель, що перебувають в обігу: у розвинених країнах даний показник у середньому становить близько 1% щорічно.

Екстраполяція даних за дев'ять місяців 2024 року свідчить про те, що за підсумками року в обігу буде перебувати лише 0,78% загальної площі сільськогосподарських угідь, що на 28 % менше за середній рівень у розвинених ринкових економіках. З огляду на триваючі бойові дії, тимчасову окупацію частини територій України та супутні економічні ризики, різке зростання обсягів земельного обігу у найближчій перспективі видається

малоймовірним. Водночас, у середньостроковій перспективі український ринок землі зберігає потенціал для зростання, про що свідчать докризові показники середньомісячного обігу, які суттєво перевищували нинішній рівень у 32,2 тис. га.

Протягом усього періоду функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні, в обіг було залучено лише 1,53 % від загальної площі таких земель, а для регіонів, не охоплених активними бойовими діями, цей показник становить 1,87 % (рисунк 2.2).

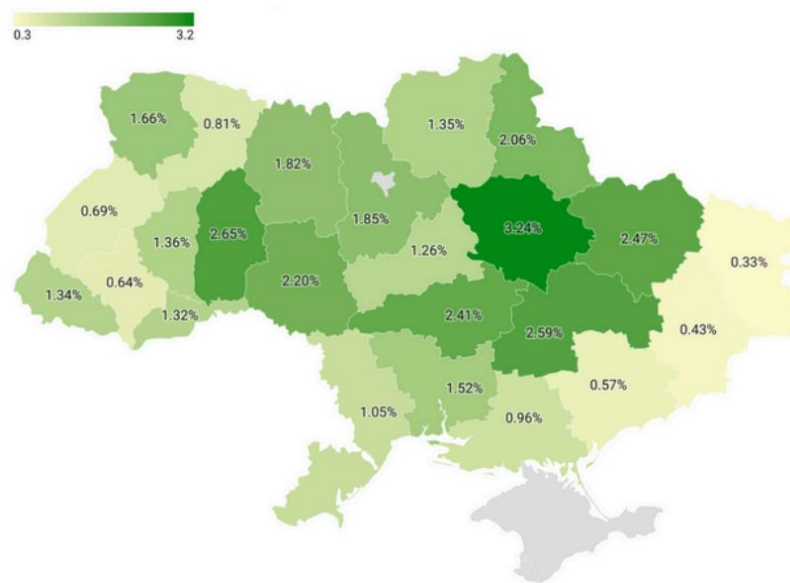


Рисунок 2.2 – Частка земель в обігу від загальної площі сільськогосподарських земель в області, III квартал 2024 року

Джерело: складено автором на основі [6]

Попри існуючі обмеження, показники функціонування ринку в окремих регіонах з високою економічною активністю свідчать про відповідність темпів обігу стандартам розвинутих країн. Так, у Полтавській області за період дії ринку земель у господарському обороті перебувало 3,24 % від загальної площі сільськогосподарських угідь, що робить її єдиним регіоном, де цей показник перевищив 3 %. Ще шість областей демонструють рівень обігу вище 2 %, серед яких Хмельницька (2,65 %), Дніпропетровська (2,59 %), Харківська (2,47 %), Кіровоградська (2,41 %), Вінницька (2,20 %) та Сумська (2,06 %) області.

Найнижчі показники залучення земель до ринкового обігу спостерігаються в регіонах, що зазнали масштабного негативного впливу збройної агресії, зокрема у Луганській (0,33 %), Донецькій (0,43 %) та Запорізькій (0,57 %) областях. Крім того, незначні обсяги обігу зафіксовані у західних регіонах, таких як Львівська (0,69 %) та Івано-Франківська (0,64 %) області, при цьому пояснюється переважно дрібним землеволодінням і, відповідно, високими трансакційними витратами на один гектар у процесі укладення договорів купівлі-продажу.

Після відкриття ринку сільськогосподарських земель для юридичних осіб спостерігається помітне зростання середньозваженої вартості одного гектара. Зокрема, якщо у четвертому кварталі 2023 року середньозважена ціна реалізації становила 37,8 тис. грн/га, то вже у першому кварталі 2024 року цей показник підвищився на 11,6 %, досягнувши рівня 42,2 тис. грн/га. Така динаміка свідчить про посилення попиту на сільськогосподарські угіддя внаслідок розширення кола учасників ринку. Динаміку цін на сільгоспземлю упродовж 2024 року представимо у таблиці 2.1.

Порівняльний аналіз середньозважених цін на сільськогосподарські землі свідчить про істотне зростання їх вартості після відкриття ринку для юридичних осіб. Так, у вересні 2024 року, за останніми доступними статистичними даними, середньозважена вартість одного гектара всіх проданих земель досягла 45,2 тис. грн, а для ділянок товарного призначення – 46,9 тис. грн. У порівнянні з груднем 2023 року, тобто періодом до відкриття ринку для юридичних осіб, вартість зросла на 21,6 % для всіх земель і на 18,6 % для товарних ділянок, що засвідчує активізацію попиту та поступову капіталізацію земельного ринку.

Динаміка цін у доларовому еквіваленті демонструє позитивну тенденцію, яка випереджає темпи девальвації національної валюти: середньозважена ціна в грудні 2023 року становила 1001 долар США за гектар, тоді як у вересні 2024 року вона сягнула 1095 доларів США, що відповідає зростанню на 9,4 %. Загалом, протягом дев'яти місяців 2024 року капіталізація

ринку сільськогосподарських земель зросла орієнтовно на 332 млрд грн, що еквівалентно приблизно 3,9 млрд дол. США.

Таблиця 2.1 – Динаміка цін на сільськогосподарську землю упродовж 2024 року

Область	Ціна на землю у 2024 р., тис. грн/га			Різниця 3й-1й кварталі, %
	1 квартал	2 квартал	3 квартал	
Вінницька	45,1	48,2	51,4	14,0%
Волинська	41,9	43,7	50,8	21,1%
Дніпропетровська	35,9	35,1	39,0	8,6%
Донецька	33,2	31,4	33,4	0,5%
Житомирська	38,5	40,9	40,7	5,8%
Закарпатська	48,4	52,3	43,1	-10,9%
Запорізька	31,9	27,9	37,4	17,5%
Івано-Франківська	75,1	89,2	75,3	0,2%
Київська	50,4	50,4	57,4	13,9%
Кіровоградська	37,6	39,5	40,8	8,3%
Львівська	62,6	52,6	52,4	-16,4%
Миколаївська	33,7	34,6	33,0	-2,1%
Одеська	36,8	35,9	34,6	-6,0%
Полтавська	52,9	55,1	61,2	15,8%
Рівненська	45,1	44,7	46,7	3,7%
Сумська	34,0	33,1	34,7	2,0%
Тернопільська	55,9	54,8	57,8	3,3%
Харківська	35,6	36,3	36,4	2,4%
Херсонська	32,9	34,2	48,1	45,9%
Хмельницька	45,3	51,7	51,0	12,5%
Черкаська	44,6	48,2	45,2	1,3%
Чернівецька	51,0	47,4	43,7	-14,3%
Чернігівська	33,4	37,2	40,6	21,5%
Україна	42,0	43,5	44,5	6,0%

Джерело: складено автором на основі [6]

Водночас, варто зазначити, що в ретроспективному аналізі від моменту відкриття ринку у липні 2021 року, зростання цін у гривневому вимірі не змогло компенсувати масштабну девальвацію національної валюти. Якщо у липні 2021 року один гектар коштував у середньому 1166 дол. США, то у вересні 2024 року цей показник знизився на 6,1 %. Основними чинниками такого зниження є знецінення гривні, спричинене як початком повномасштабного вторгнення, так і подальшою валютною лібералізацією.

Середньомісячний обмінний курс гривні до долара США у вересні 2024 року становив 41,25 грн/дол., що суттєво перевищує курс липня 2021 року — 27,11 грн/дол.

В регіональному розрізі найвищі ціни на землю у 2024 році зафіксовані в Івано-Франківській, Полтавській, Львівській, Тернопільській областях. Найнижчі ціни спостерігаються в регіонах, що постраждали від бойових дій – Запорізькій, Сумській, Миколаївській та Донецькій областях (рисунок 2.3).

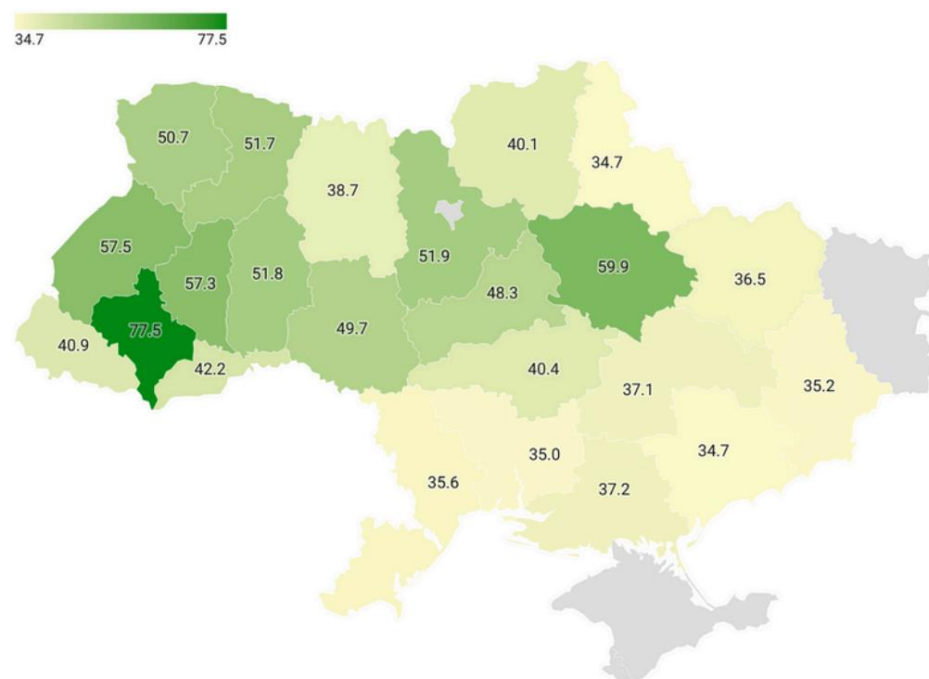


Рисунок 2.3 – Середньозважені ціни за областями у 2024 році, тис. грн/га
Джерело: складено автором на основі [6]

Агресивні дії з боку рф спричинили нерівномірність у регіональному розвитку земельного ринку: зокрема, в найбільш постраждалих областях - Харківській, Донецькій, Запорізькій, Луганській та Херсонській - обіг земель зменшився на 73 %, а на окупованих територіях ринок повністю зупинився. Зменшення обсягів продажів також зафіксовано у Чернігівській та Сумській областях – на 35 %, у центральних регіонах – на 20 %, тоді як лише у західних областях спостерігалось зростання відповідних показників у середньому на 70 %, засвідчуючи регіональну асиметрію в економічному відновленні.

Незважаючи на зменшення кількості укладених угод, ціна на землю демонструє позитивну динаміку: середня вартість 1 га у 2023 році становила 37 тис. грн і значно перевищує рівень 2022 року (30,7 тис. грн). За даними на 1 січня 2024 року, у державному земельному кадастрі зареєстровано 44,7 млн га земель, з яких 32,9 млн га мають сільськогосподарське призначення; середня нормативна грошова оцінка ріллі становила 28924 грн/га, а середній розмір орендної плати – 36284 грн/га. Також важливо відзначити, що 15460 га сільськогосподарських земель було використано як застава для отримання кредитів, при цьому свідчить про підвищення довіри до земель як до фінансового активу.

Таким чином, аналіз сучасного етапу розвитку ринку землі в Україні дає підстави стверджувати, при цьому навіть у складних умовах воєнного часу земельна реформа в нашій країні демонструє здатність до відновлення та поступового розширення, забезпечуючи не лише інструменти для зміцнення аграрного виробництва, а й створюючи перспективні можливості для залучення інвестицій, формування нових робочих місць, модернізації інфраструктури та екологічно орієнтованого сільського господарства відповідно до європейських стандартів.

2.3. Специфіка організації земельних відносин на регіональному рівні

Особливості та специфіку реалізації земельних відносин на регіональному рівні дослідимо на основі створення кадастрового плану земельної ділянки для ведення фермерського господарства приватного агропромислового підприємства «Березина» (юридична адреса Україна, 48564, Тернопільська обл., Чортківський р-н, село Капустинці).

Згідно з планом, передбачається відведення земельної ділянки площею 0,5 га, що належить до земель державної власності та класифікується як рілля. Вказана ділянка розташована на території Тернопільської області Чортківського району, у її східній частині (рисунок 2.4).



Рисунок 2.4 – Земельний фонд с. Капустинці Тернопільської області
Чортківського району

Основним видом господарської діяльності, що планується здійснювати на даній земельній ділянці відповідно до класифікації видів економічної діяльності (КВЕД 2010), є: 01.11 – Вирощування зернових культур (за винятком рису), бобових культур і насіння олійних культур.

Земельні угіддя представлені ріллею, тобто землями, які систематично піддаються оранці з метою створення відповідних агротехнічних умов для вирощування сільськогосподарських культур.

Земельна ділянка, призначена для ведення фермерського господарства, розташована за адресою: вулиця Центральна 5, с. Капустинці Тернопільської області Чортківського району.

Власником земельної ділянки виступає приватне агропромислове підприємство «Березина» на підставі договору оренди земельної ділянки № НВ-4805556002018 від 22 січня 2024 року.

Земельна ділянка має форму багатокутника та характеризується спокійним рівнинним рельєфом із незначним ухилом, що варіюється в межах від 0° до 3°. Транспортне сполучення з ділянкою здійснюється по ґрунтових сільськогосподарських дорогах. У ґрунтовому покриві переважають південні малогумусні чорноземи, які належать до агровиробничо цінних ґрунтів.

Умовно ділянка поділена на дві функціональні зони:

- площа 0,4342 га відведена під промисловий майданчик;
- площа 0,0658 га — під складське приміщення.

Зазначена земельна ділянка, що проєктується до відведення, раніше не перебувала у власності чи користуванні фізичних або юридичних осіб. Обмеження та обтяження щодо її використання (сервітути) відсутні, що підтверджується відповідно до Класифікатора обмежень і обтяжень у використанні земельних ділянок, затвердженого наказом Держкомзему від 29.12.2008 № 643 [23]. У процесі кадастрової зйомки та візуального обстеження території не було виявлено земель, що належать до категорій природно-заповідного фонду, природоохоронного, історико-культурного, лісогосподарського призначення або земель водного фонду. Земельна ділянка розташована поза межами прибережних захисних смуг, водоохоронних зон, а також об'єктів культурної спадщини.

Досліджуючи механізм формування створення кадастрового плану земельної ділянки для ведення фермерського господарства ПАП «Березина» складається із ряду послідовних етапів, представлених на рисунку 2.5.



Рисунок 2.5 – Механізм формування створення кадастрового плану земельної ділянки для ведення фермерського господарства ПАП «Березина»

Джерело: складено автором

Проект землеустрою щодо створення кадастрового плану земельної ділянки для ведення ПАП «Березина» реалізовано за адресою: 48564, Тернопільська обл., Чортківський р-н, село Капустинці.

Зазначені роботи виконано відповідно до чинного законодавства України, зокрема: Земельного кодексу України, Законів України «Про фермерське господарство», «Про землеустрій», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а також Наказу Міністерства юстиції України від 21 листопада 2016 року № 3276/5 «Про затвердження Вимог до оформлення заяв та рішень у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Підставами для розроблення вищезазначеного проекту землеустрою стали:

– клопотання громадянина Заболотного Володимира Євгеновича до Нагірнянської селищної територіальної громади Чортківського району Тернопільської області;

– рішення II позачергової сесії VIII скликання Нагірнянської селищної територіальної громади Чортківського району Тернопільської області № 13 від 22 січня 2024 року;

– заява замовника, Заболотного Володимира Євгеновича, до виконавця робіт щодо необхідності розроблення проєктної документації із землеустрою.

У процесі розроблення проєкту землеустрою з формування кадастрового плану земельної ділянки було здійснено всебічне дослідження та аналіз науково-технічної, проєктної документації із землеустрою, матеріалів державного земельного кадастру, а також правових підстав для відведення земельної ділянки з метою ведення фермерського господарства.

Даним проєктом відповідно до Земельного Кодексу України [19], ст. 50 Закону України «Про землеустрій» [13], ст. 7 Закону України «Про фермерське господарство» [18], ст. 5 Закону України «Про особисте селянське господарство» [17], передбачено відведення у власність земельної ділянки громадянину України Заболотному Володимирі Євгеновичу площею 0,5 га ріллі для ведення фермерського господарства із земель сільськогосподарського призначення державної власності в межах території Нагірнянської селищної територіальної громади Чортківського району Тернопільської області.

Документом, що обґрунтовує розмір та призначення земельної ділянки є рішення Нагірнянської селищної територіальної громади Чортківського району Тернопільської області від 22.01.2024 року № 13.

Запроєктована до відведення земельна ділянка розташована за адресою: вулиця Центральна 5, с. Капустинці Тернопільської області Чортківського району, раніше нікому не надавалась у власність та не передавалась у користування. Усі умови є придатними для ведення фермерського господарства. Ділянка має прямокутну форму.

Під'їзд здійснюється по ґрунтовим шляхам. Відомості про кількісний та якісний склад земель згідно проєкту приведено в експлікації земельних угідь (таблиця 2.2).

Таблиця 2.2 – Експлікація земель

Номер ділянки	Назва землекористувача, за рахунок якого відводиться земельна ділянка	Форма власності	КВЦПЗ	Всього земель	Фактичний склад земельних угідь		Склад земельних угідь	
					Рілля		Рілля	
					Всього	Рілля	Всього	Рілля
					001.00	001.00	001.00	001.00
5	Землі с/г призначення	державна	A.01.02	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Всього				0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
т.ч. в зоні дії обмежень: 01.05 - охорона зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи				0.0196	0.0196	0.0196	0.0196	0.0196

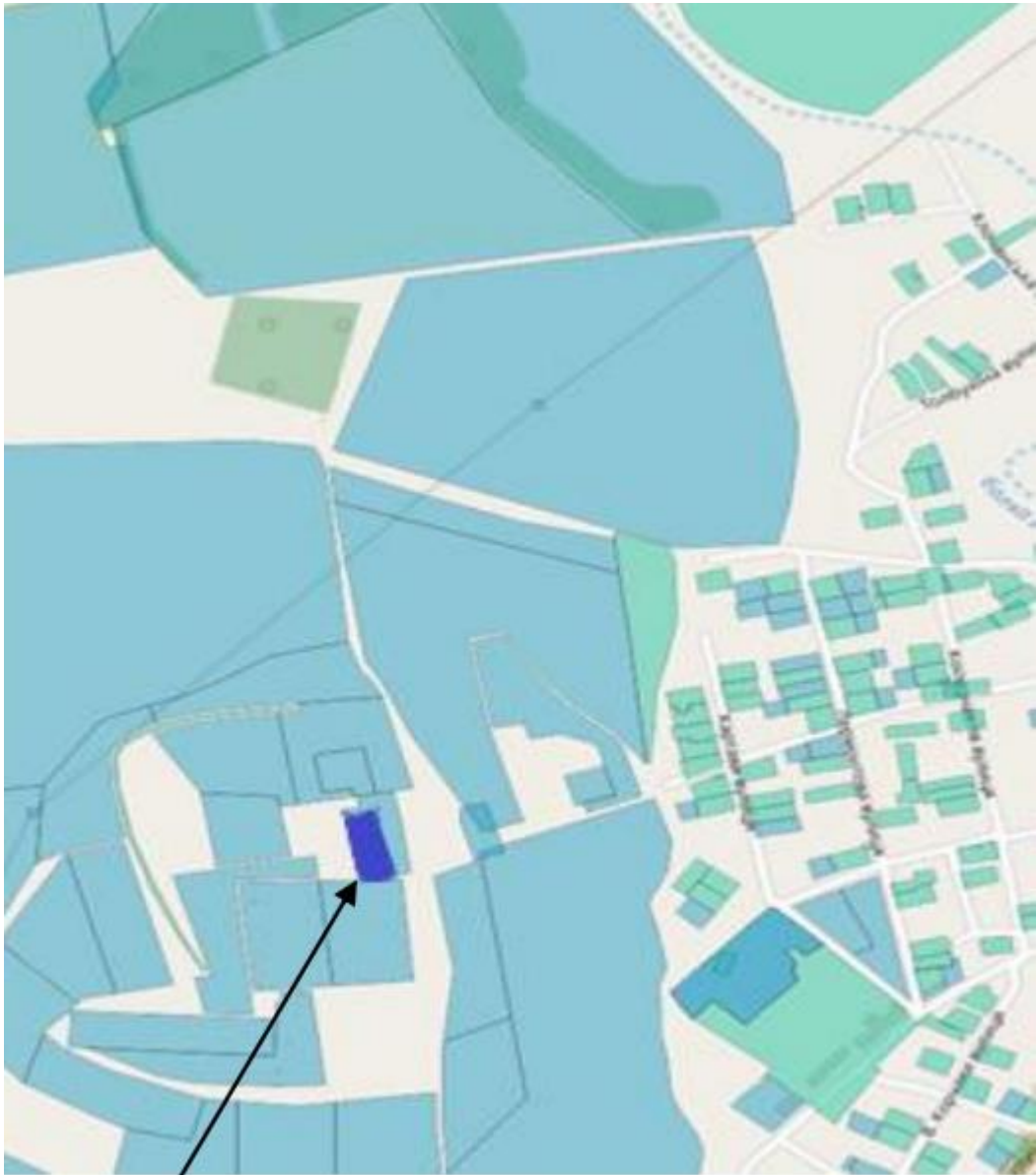
Також, було отримано викопіювання із кадастрової карти (плану), представленої на рисунку 2.6.

Проєктний (ситуаційний) план складається відповідно до встановлених нормативно-технічних стандартів та відображає прийняті проєктні рішення. До нього, як правило, додаються додаткові креслення, кількість і зміст яких визначаються технічним завданням на проєктування, галузевими інструкціями, методичними рекомендаціями та вказівками.

Виконання робіт і формування технічної документації здійснюється згідно з вимогами чинного законодавства України, нормативно-правових актів та положень технічного завдання.

Перед початком виконання проєктних робіт були здійснені топографо-геодезичні вишукування з метою отримання просторових характеристик земельної ділянки, запланованої для передачі у власність громадянину України для ведення фермерського господарства. У процесі досліджень було використано інформаційні ресурси Публічної кадастрової карти України, зокрема: межі суміжних земельних ділянок, їх площа, координати, дані про

кадастровий поділ території, координати поворотних точок суміжних ділянок, а також відомості з додаткових інформаційних шарів.



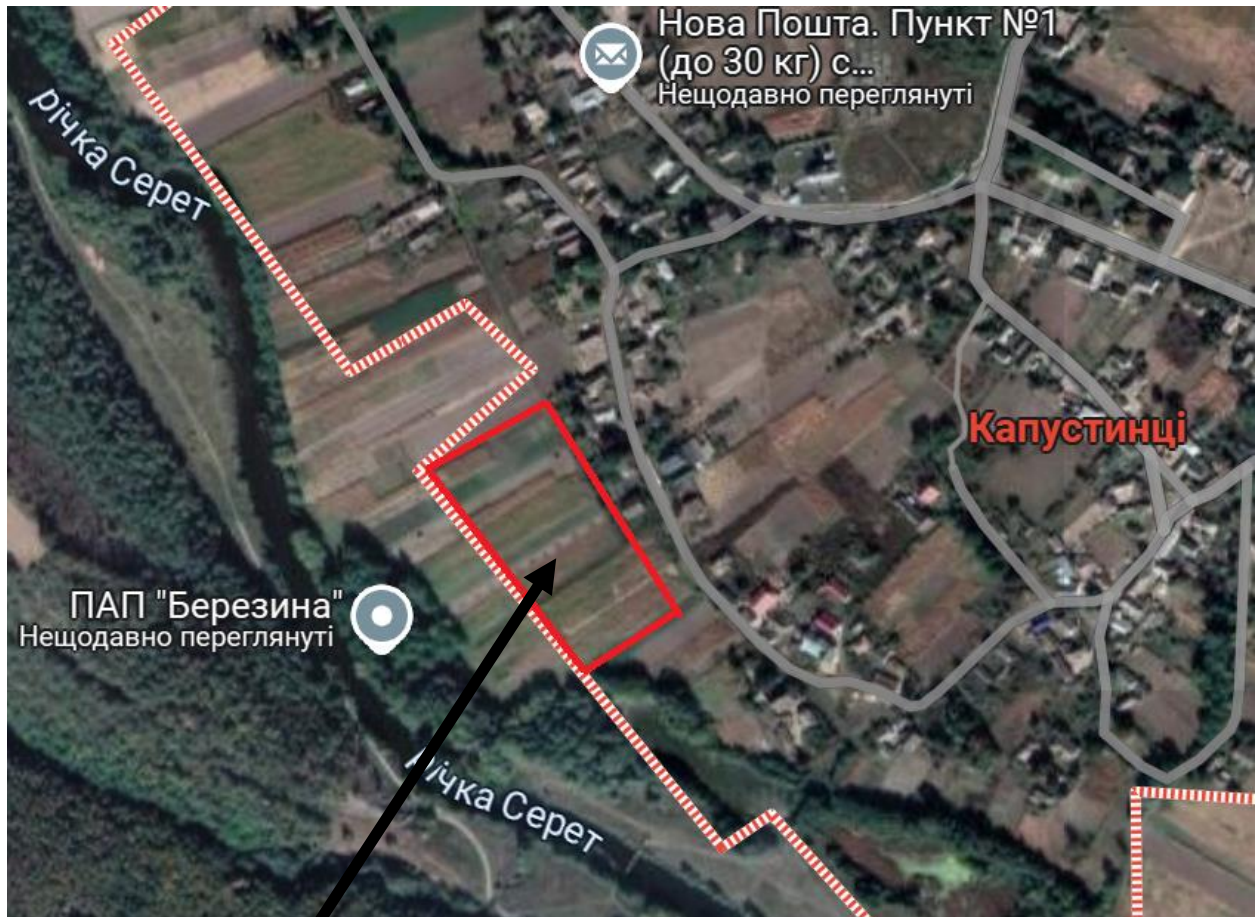
Земельна ділянка, щодо якої заплановано створення кадастрового плану для ведення фермерського господарства на території Нагірнянської селищної територіальної громади Чортківського району Тернопільської області

Рисунок 2.6 – Викопіювання з кадастрової карти (плану)

Ситуаційний план земельної ділянки представимо на рисунку 2.7.

Варто відзначити, що ділянка, відображена на ситуаційному плані, має просторову прив'язку до елементів навколишнього середовища, що включає зелені насадження, поверховість житлових, торговельно-розважальних

споруд, а також найменування вулиць із зазначенням номерів будинків. Такий підхід необхідний для запобігання можливим помилкам під час подальшого планування будівництва, що можуть призвести до технічних дефектів, зокрема надмірного осідання будівель та супутніх інженерних проблем.



Земельна ділянка, щодо якої заплановано створення кадастрового плану для ведення фермерського господарства на території Нагірнянської селищної територіальної громади Чортківського району Тернопільської області

Рисунок 2.7 – Ситуаційний план земельної ділянки

На підставі визначених у натурі меж суміжних земельних ділянок була здійснена кадастрова зйомка земельної ділянки, що підлягає відведенню, із застосуванням GPS-приймача Ashtech моделі «Locus» (GPS і антена об'єднані в одному корпусі) із серійними номерами s/n 80037201BLC120002111 та s/n 80037201BLC120001791. Роботи виконано згідно з вимогами Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:10 000,

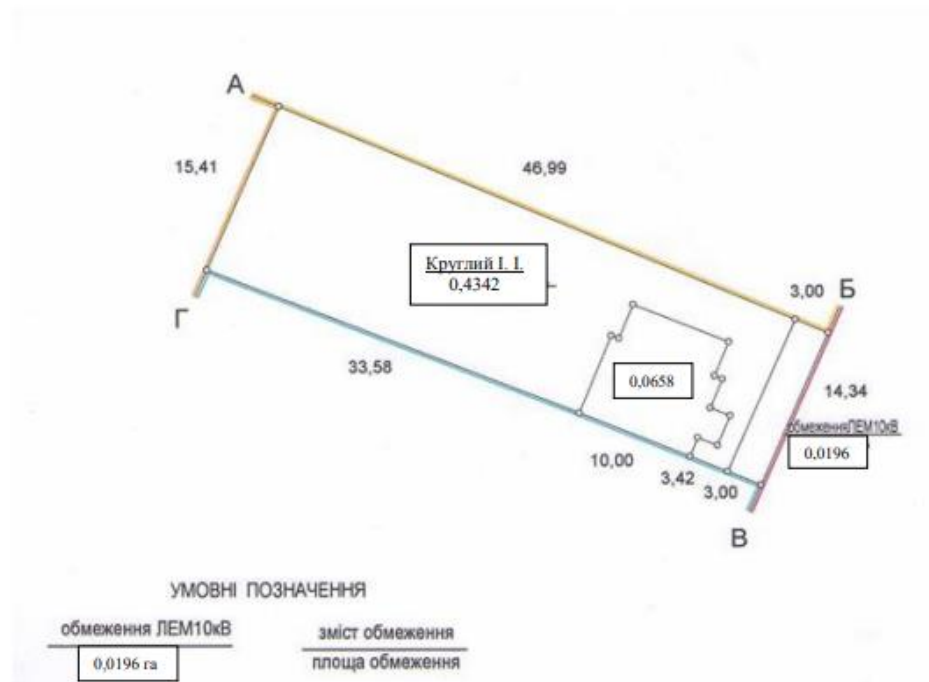
1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 із прив'язкою до стабільних контурів місцевості та пунктів державної геодезичної мережі (ДГМ).

З метою уточнення розмірів і площі ділянки, що підлягає відведенню, було проведено візуальне обстеження пунктів ДГМ і об'єктів зйомки, після чого здійснено кадастрову зйомку території. Обробка геодезичних даних проводилася з використанням ліцензійного програмного забезпечення GIS-6, яке забезпечує формування інформації про земельні ділянки, суб'єктів прав, обмеження у користуванні, технічну документацію, проекти землеустрою, а також дозволяє вести чергові плани та карти, реалізуючи повний комплекс землевпорядних і кадастрових робіт — від обробки польових вимірів до формування обмінних файлів земельно-кадастрової інформації.

Камеральна обробка, яка включала обчислення координат точок планової знімальної основи, поворотних точок меж земельної ділянки та контурів угідь, розрахунки і графічні побудови, була виконана із застосуванням персонального комп'ютера. За результатами зйомки було складено план кадастрової зйомки в масштабі 1:5000 (додаток В), а також проведено обчислення площі та периметра земельної ділянки (додаток Г).

На кадастровому знімальному плані відображено межі земельної ділянки, контури земельних угідь, координати поворотних точок меж із відповідною нумерацією, а також лінійні розміри між зазначеними точками.

На основі даних, наведених у відповідній таблиці, було визначено наступні параметри земельної ділянки: площа (S) становить 0,5 га, периметр (P) — 129,74 м. Лінійні виміри по зовнішньому контуру земельної ділянки визначені з точністю до 0,01 м, тоді як площа вказана з точністю до 0,0001 га. У відповідності до затвердженого переліку документації, було розроблено кадастровий план земельної ділянки у масштабі 1:5000 (рисунок 2.8).



Опис меж:

від А до В землеволодіння громадянина Коваль Н. П.

від А до Г землі державної власності не надані у власність або користування

від Г до В землі державної власності не надані у власність або користування

від В до В землі загального користування

Рисунок 2.8 – Кадастровий план земельної ділянки

У межах даного плану відображено інформацію про суміжних землекористувачів/землевласників, результати обчислення площі, межі зон з обмеженнями у використанні земель, дані про встановлені межові знаки, характеристику земельних угідь (додаток Д), а також інформацію щодо цільового призначення земельної ділянки (додаток К).

Матеріали, котрі стосуються перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевості), повинні включати наступні документи: акт приймання-передачі межових знаків на зберігання, абрис земельної ділянки, перелік переданих межових знаків, а також характеристики (кроки) межових знаків.

Поворотні точки меж закріплюються межовими знаками з інтервалом не рідше ніж 200 метрів. Мінімальна допустима відстань між межовими знаками становить 1 метр. За бажанням власника земельної ділянки, межові знаки можуть не встановлюватися в місцях, де межі збігаються з природними або штучними

лінійними об'єктами (струмками, каналами, річками, дорогами, лісосмугами, інженерними спорудами, огорожами, фасадами будівель тощо). Власники землі, землекористувачі та орендарі зобов'язані дотримуватись встановлених у натурі меж земельної ділянки, які закріплені межовими знаками затвердженого зразка.

Інформування власників або користувачів суміжних земельних ділянок про дату і час проведення робіт із закріплення меж здійснюється виконавцем завчасно – не пізніше ніж за п'ять робочих днів до початку робіт шляхом направлення повідомлення рекомендованим листом, кур'єрською поштою, телеграмою або іншими засобами зв'язку, забезпечуючи при цьому фіксацію факту повідомлення. У разі неможливості встановити місце проживання або місцезнаходження власників (користувачів) суміжних ділянок, повідомлення здійснюється шляхом публікації оголошення в засобах масової інформації за місцем розташування відповідної земельної ділянки.

У випадку відсутності належно повідомлених суміжних землекористувачів (власників) під час проведення робіт із закріплення меж, межові знаки встановлюються в їхню відсутність, про що робиться відповідний запис в акті приймання-передачі межових знаків на зберігання.

За участі всіх зацікавлених сторін було здійснено обстеження фактичних меж земельної ділянки, зокрема поворотних точок у кількості чотирьох. Площа земельної ділянки, визначена за результатами обстеження, становить 0,5 га. Претензій щодо меж землевласником та суміжними землекористувачами не висловлено.

У комплект документації включено «Акт про встановлення на місцевості меж зони обмежень прав користування та використання земельної ділянки» (Додаток Н), який підписано усіма зацікавленими сторонами без зауважень. Встановлено, що відведення земельної ділянки не створює перешкод для використання суміжних територій.

Зазначений акт складається у трьох примірниках: один додається до проєктної документації із землеустрою, другий передається виконавцеві робіт, третій залишається у власника або користувача земельної ділянки. Кожен

межовий знак має унікальний десятизначний ідентифікаційний номер, який не повторюється в межах України. Варто зауважити, що використання земельної ділянки допускається лише після державної реєстрації прав на землю.

Землекористувач зобов'язаний: дотримуватись вимог статті 91 Земельного кодексу України; використовувати ділянку відповідно до її цільового призначення; своєчасно сплачувати земельний податок; дотримуватись принципів добросусідства; не порушувати прав власників і користувачів суміжних земельних ділянок.

Висновки до розділу 2

Узагальнивши основні результати дослідження представлені у другому розділі дипломного проекту необхідно відзначити наступне:

1. Нормативно-правова база регулювання земельних відносин в Україні ґрунтується на комплексі законодавчих та підзаконних актів, серед яких ключову роль відіграють Конституція України та Земельний кодекс, що закріплюють землю як основне національне багатство під особливою охороною держави. Система регулювання включає також спеціальні закони, такі як «Про охорону земель», «Про землеустрій» та «Про державний земельний кадастр», які деталізують механізми управління та охорони земельних ресурсів. Важливе значення мають кодекси суміжних галузей, зокрема Лісовий, Водний та Повітряний, що забезпечують комплексний підхід до використання природних ресурсів.

2. Ретроспективний аналіз розвитку ринку землі в Україні дозволяє виділити чотири етапи трансформації земельних відносин, починаючи з 1991 року, коли було започатковано перехід від державної монополії до багатоукладної системи власності. Скасування мораторію на продаж сільськогосподарських земель у 2020 році стало ключовим моментом, що сприяв активізації ринку, проте його обсяги

залишаються обмеженими, особливо в регіонах, постраждалих від війни. Дані за 2024 рік свідчать про зростання цін на землю та збільшення кількості угод, що підтверджує потенціал ринку, але темпи його розвитку залишаються недостатніми порівняно з довоєнними показниками. Регіональна асиметрія, зумовлена військовими діями, призводить до значного розриву між західними та східними областями, де ринок практично не функціонує.

3. Специфіка регіональних земельних відносин простежується на прикладі створення кадастрового плану для ПАП «Березина». Процес включає три етапи: проектування, геодезичні роботи та закріплення меж на місцевості, що відповідає вимогам законодавства України. Земельна ділянка площею 0,5 га виділена з державних земель сільськогосподарського призначення (рілля) для вирощування зернових культур. Вона має сприятливі агротехнічні умови (чорноземи, рівнинний рельєф) та розділена на функціональні зони: промисловий майданчик (0,4342 га) і складське приміщення (0,0658 га).

Правова основа включає договір оренди, рішення місцевої громади та відповідні закони (Земельний кодекс, «Про фермерське господарство» тощо). Обмеження (сервітути) відсутні, що підтверджено кадастровими дослідженнями. Технічне забезпечення передбачало GPS-зйомку, використання програмного забезпечення GIS-6 та публічних кадастрових даних. Результати: точні межі (периметр 129,74 м), план масштабу 1:5000 та акти закріплення меж. Відповідальність користувача полягає у дотриманні цільового призначення ділянки, сплаті податків і повазі до прав сусідів. Використання землі можливе лише після державної реєстрації прав.

РОЗДІЛ 3

ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

3.1 Основні проблеми та перешкоди розвитку земельних відносин в Україні на сучасному етапі

Розвиток земельних відносин в Україні є однією з ключових передумов стабільного функціонування аграрного сектору та забезпечення ефективного використання земельних ресурсів. Проте сучасний етап трансформації земельного устрою супроводжується низкою системних проблем і перешкод, зокрема нормативно-правовими, інституційними та соціально-економічними чинниками. Виявлення та аналіз зазначених проблем та перешкод виступає необхідною умовою для формування дієвої державної політики у сфері земельних відносин.

Українські землі зазнали значного антропогенного навантаження внаслідок повномасштабної війни, що перетворила окремі території на зони інтенсивного застосування різних видів озброєння. Зазначене призвело до масштабного руйнування верхнього родючого шару ґрунту, формування якого є тривалим природним процесом, який триває століттями. Уже до початку збройного конфлікту стан ґрунтового покриву України викликав занепокоєння через надмірну розораність, інтенсивне агровикористання та хімічне забруднення, а війна значно посилила ці негативні тенденції, зокрема поглибила екологічне забруднення територій.

За останні сто років українські ґрунти втратили близько 30 % гумусу, і цей процес значно прискорився внаслідок військових дій. Військова агресія має довгострокові наслідки не лише для стану довкілля, а й для економічної безпеки та генофонду країни, оскільки потреби у відновленні земельного потенціалу вимагатимуть десятиліть. Класифікацію земель в контексті впливу воєнних дій представлено у додатку Л. Відтак, збройний конфлікт, що триває

з 2014 року та посилюється внаслідок повномасштабного вторгнення у 2022 році, чинить багатовимірний деструктивний вплив на стан і використання земельних ресурсів України. Мапу територій постраждалих від воєнних дій представлено у додатку М.

Наслідки негативного впливу війни на стан та використання земельних ресурсів в Україні представимо на рисунку 3.1.



Рисунок 3.1 – Наслідки негативного впливу війни на стан та використання земельних ресурсів в Україні

Джерело: складено автором на основі [21]

По-перше, одним із найсуттєвіших наслідків військових дій є деградація земель, яка набуває катастрофічних масштабів у районах активних бойових зіткнень. Ґрунтовий покрив зазнає істотного фізичного руйнування внаслідок вибухів авіаційних та артилерійських боєприпасів, будівництва військових укріплень, а також переміщення важкої бронетехніки, призводячи до ущільнення ґрунтів, втрати їхньої структури та зниження родючості. Окрім механічного пошкодження, відбувається інтенсивне хімічне забруднення земель внаслідок потрапляння у ґрунт залишків вибухових речовин, важких металів (свинцю, кадмію, ртуті), нафтопродуктів та інших токсичних сполук.

Таке забруднення є стійким і довготривалим, що значно ускладнює процеси самоочищення ґрунтів та їх подальше сільськогосподарське використання. У результаті порушується екологічна рівновага, знижується якість земельного фонду та виникають ризики для здоров'я населення і навколишнього середовища.

Деградацію ґрунтів вважають однією із найважливіших виробничо-екологічних проблем. Якщо не розв'язати цю проблему, то неможливо забезпечити високий рівень еколого-економічної ефективності використання земель у майбутньому (таблиця 3.1).

Таблиця 3.1 – Поширеність деградаційних процесів у ґрунтах України

Тип деградації земель	Площа земель, підданих впливу (млн га)	% від загальної площі країни
Вітрова ерозія	13,3	22,0 %
Водна ерозія	19,4	32,1 %
Комплексна ерозія	2,1	3,4 %
Підкислення ґрунтів	10,7	17,7 %
Засолення ґрунтів	1,7	2,8 %
Осолонцювання ґрунтів	2,2	3,5 %
Зсуви	0,2	0,3 %
Забруднення ґрунтів	12,1	20,0 %
Підтоплення земель	7,2	12,0 %
Порушення земель	0,2	0,3 %

Джерело: складено автором на основі [21]

Аналіз даних таблиці 3.1 свідчить про значну поширеність деградаційних процесів у ґрунтовому покриві України. Найбільш ураженими виявилися землі, що зазнали водної (32,1 %) та вітрової ерозії (22,0 %), що є наслідком інтенсивного землекористування, порушення сівозмін та недостатніх протиерозійних заходів. Високий рівень забруднення ґрунтів (20,0 %), підкислення (17,7 %), а також підтоплення (12,0 %) вказують на погіршення екологічного стану земель та потребу у впровадженні ефективної політики з охорони і відновлення ґрунтових ресурсів.

По-друге, значний негативний вплив на стан земельних ресурсів спричиняє масове переміщення та експлуатація військової техніки, що

супроводжується механічним ущільненням ґрунтів. Ущільнені ґрунти втрачають свою пористу структуру, що знижує їх водо- та повітропроникність, порушує мікробіологічні процеси та суттєво ускладнює подальше використання таких земель у сільському господарстві.

Додаткову загрозу становить витік нафтопродуктів, паливно-мастильних матеріалів та інших технічних рідин, які потрапляють у ґрунт і знижують його родючість, викликаючи токсичну дію на рослинність і ґрунтову біоту. Внаслідок цього процес відновлення таких земель потребує значних ресурсних і часових затрат.

По-третє, одним із ключових наслідків збройного конфлікту є неможливість здійснення сільськогосподарського обробітку значної частини земель. За оцінками, близько 30% території України потенційно забруднено мінами, снарядами, нерозірваними боєприпасами та іншими вибухонебезпечними предметами, що становить серйозну загрозу для життя людей і унеможливорює безпечне використання цих земель.

Додатково ускладнює ситуацію відсутність доступу до земельних ресурсів, розташованих на тимчасово окупованих територіях, що позбавляє державу значної частки її аграрного потенціалу. У результаті відбувається суттєве скорочення площі оброблюваних земель — орієнтовно на 25 %, що, у свою чергу, призводить до зниження обсягів аграрного виробництва, погіршення продовольчої безпеки та втрат валютних надходжень від експорту сільськогосподарської продукції.

По-четверте, суттєвим обмеженням для функціонування аграрного сектору стало масштабне знищення інфраструктури, необхідної для ведення сільського господарства. У результаті воєнних дій зруйновано системи зрошення, що особливо критично для південних регіонів України, зокрема Херсонської та Запорізької областей, де кліматичні умови потребують штучного зволоження ґрунтів. Крім того, пошкодження елеваторів, складських приміщень, доріг та залізничних шляхів призводить до зниження

ефективності логістичних процесів, при цьому ускладнює зберігання, транспортування та експорт сільськогосподарської продукції.

По-п'яте, збройний конфлікт завдає значної шкоди природоохоронним територіям України. У регіонах активних бойових дій, зокрема в Донецькій та Харківській областях, зафіксовано порушення цілісності заповідників, національних природних парків та інших об'єктів природно-заповідного фонду. До найбільш руйнівних екологічних наслідків війни належать вирубка лісів, осушення водно-болотних угідь, забруднення ґрунтів і вод, а також зміна гідрологічного режиму територій, що загрожує зникненням окремих видів флори і фауни та порушенням екосистемного балансу.

По-шосте, війна має глибокі соціально-економічні наслідки для сільськогосподарського виробництва. Масова мобілізація, вимушена евакуація населення та втрата людських ресурсів призводять до суттєвого скорочення робочої сили в аграрному секторі.

Частина земель залишається необробленою і поступово втрачає свою продуктивність, а повернення їх до сільськогосподарського обігу після завершення бойових дій буде потребувати значних зусиль і витрат. Особливо гостро криза позначається на малому та середньому бізнесі в агросфері, який зазнає масштабних збитків, втрачає виробничі потужності та фінансову спроможність до відновлення.

По-сьоме, використання земельних ресурсів України на сучасному етапі не відповідає загальноприйнятим вимогам раціонального природокористування. Порівняльна характеристика стану землекористування в Україні на фоні європейських країн наведена у таблиці 3.2.

В Україні загальна площа земель становить 60 млн. га, що є лише 5,91% від загальної площі земель Європи та 13,84% від площі земель Європейського Союзу, при цьому вказує на обмеженість земельних ресурсів країни в порівнянні з іншими європейськими державами.

Площа чорноземів в Україні складає 28 млн. га, що становить 33,34% від загальної площі чорноземів Європи, що підкреслює важливість цього виду

ґрунтів для аграрного сектору країни. Однак, порівняно з ЄС, площа сільськогосподарських угідь України складає лише 8,93% від загальної площі сільськогосподарських угідь Європи та 24,03% від площі таких угідь у країнах ЄС, що вказує на менший рівень розвитку сільськогосподарського сектору в Україні в порівнянні з європейськими державами.

Таблиця 3.2 – Узагальнені характеристики стану землекористування в Україні та країнах Європи (в т.ч. членів ЄС)

Показники	Україна	Європа	ЄС	Україна до Європи, %	Україна до країн ЄС, %
Загальна площа земель, млн га	60	1016	437	5,91	13,84
Площа чорноземів, млн га	28	84	18	33,34	155,62
Площа сільськогосподарських угідь, млн га	43	475	178	8,93	24,03
Площа ріллі, млн га	33	278	116	11,69	28,14
Питома вага сільськогосподарських угідь в оренді, %	97,04	61,95	52,89	156,52	182,62
Зрошувальні території, млн га	0,51	20,79	11,11	2,40	4,51
Площа органічних сільськогосподарських угідь (за сертифікатом), млн га	0,32	11,60	5,31	2,59	5,82
Обсяги експорту зернових, млн т	35	130	39	26,82	90,38
Вартість інвестицій, тис. дол. США / га	1	4	5,5	25,00	18,20
Площа сільськогосподарських угідь в розрахунку на 1-го мешканця, га/чол.	0,71	0,63	0,44	116,72	175,00

Джерело: складено автором на основі [26]

Враховуючи, що площа ріллі в Україні становить 33 млн. га, що є 11,69% від загальної площі ріллі Європи, можна стверджувати, що Україна має значний потенціал у сільськогосподарському виробництві.

Також відзначається висока питома вага сільськогосподарських угідь, які знаходяться в оренді в Україні, яка складає 97,04%, що є значно вищим показником порівняно з Європою, де цей показник становить лише 61,95%, що вказує на особливості управління земельними ресурсами та орендні практики в країні.

Площі зрошувальних територій в Україні складають лише 0,51 млн. га, що є дуже малим порівняно з 20,79 млн. га в Європі, що підкреслює необхідність розвитку систем зрошення в Україні для підвищення ефективності сільського господарства, особливо в посушливих регіонах.

Площа органічних сільськогосподарських угідь в Україні становить лише 0,32 млн. га, при цьому зазначене було значно менше в порівнянні з Європою, де цей показник досягає 11,6 млн. га і обумовлює недостатній розвиток органічного сільського господарства в Україні.

З іншого боку, обсяги експорту зернових з України є значними, досягаючи 35 млн. т і складає 26,82% від експорту зернових Європи, що підкреслює стратегічне значення аграрного сектору для економіки країни. Вартість інвестицій в сільське господарство України на гектар становить лише 1 тис. дол. США, що значно менше в порівнянні з країнами ЄС, де цей показник досягає 5,5 тис. дол. США, що вказує на потребу в збільшенні інвестицій в аграрний сектор для підвищення його конкурентоспроможності.

Площа сільськогосподарських угідь на одну особу в Україні становить 0,71 га, що є відносно високим показником у порівнянні з Європою, де цей показник дорівнює 0,63 га, однак все одно є меншим за показник в країнах ЄС, де цей показник досягає 0,44 га на одну особу, що свідчить про важливість розвитку ефективних моделей землекористування та управління земельними ресурсами в Україні.

Згідно з науковими дослідженнями, рівень використання сільськогосподарських угідь в Україні значно перевищує екологічно обґрунтовані норми, при цьому становить понад 71,7%, що виступає суттєвим відхиленням від рекомендованих показників, згідно з якими розораність сільськогосподарських територій не повинна перевищувати 40%. Для порівняння, в США розораність території становить 19,8%, а частка сільськогосподарських угідь від загальної площі держави – 45,6%. У країнах Європи, таких як Великобританія, Франція та Німеччина, розораність варіюється від 24,1% до 33,1%. Таким чином, рівень сільськогосподарського

освоєння в Україні значно перевищує середні показники, характерні для інших країн, що може призвести до негативних екологічних наслідків.

3.2 Інноваційні підходи в управлінні земельними відносинами: геоінформаційні системи і технології та електронний облік земель

Інноваційні підходи в управлінні земельними відносинами набувають особливої актуальності в умовах цифровізації суспільства та зростаючих потреб у прозорості земельних процесів. Геоінформаційні системи (ГІС) і сучасні технології просторового аналізу відіграють ключову роль у забезпеченні ефективного моніторингу, обліку та використання земельних ресурсів. Впровадження електронного обліку земель сприяє оптимізації управлінських рішень, зменшенню корупційних ризиків та підвищенню довіри до державних інституцій. Системний підхід до впровадження ГІС дозволяє інтегрувати дані з різних джерел, забезпечуючи комплексну оцінку земельного фонду. Таким чином, поєднання цифрових технологій із правовими та організаційними механізмами формує основу для сталого розвитку земельних відносин.

Світова практика свідчить про важливу роль геоінформаційних систем у формуванні та функціонуванні державного земельного кадастру. Із впровадженням таких систем створюється єдине інформаційне середовище, що забезпечує ефективне управління земельними ресурсами, інформаційне супроводження земельного ринку, організацію процесу оподаткування, реєстрацію прав власності, а також інтеграцію з іншими автоматизованими інформаційними системами [27].

Однією з ключових переваг сучасних ГІС є їх здатність до моделювання та аналізу великої кількості варіантів проектних рішень, що дозволяє формувати рекомендаційні й управлінські картографічні матеріали для

регіонів. Зазначене, у свою чергу, сприяє екологічно та економічно обґрунтованій організації території, охороні земель, сталому землекористуванню, відновленню природних агроландшафтів, контролю за використанням земельних ресурсів, а також прогнозуванню ерозійних процесів і розробці протиерозійних заходів.

Накопичення даних щодо деградованих і малопродуктивних земель забезпечує оперативну розробку заходів з їх консервації. Економічна ефективність автоматизованих технологій проектування виявляється через зниження вартості проектно-кошторисної документації, покращення якості проектних рішень завдяки оптимізації, уніфікації та варіативному проектуванню з використанням математичного моделювання.

До ключових показників економічної ефективності застосування ГІС належать: зменшення витрат на проектні роботи, підвищення якості проектів, щорічний економічний ефект, коефіцієнт загальної економічної ефективності, термін окупності інвестицій, зменшення чисельності проектувальників, підвищення їх продуктивності, скорочення термінів виконання робіт, а також загальний рівень автоматизації проектного процесу.

Для виконання землевпорядних робіт у проектних організаціях можуть бути використані «Digitals,» «Геопроект», «Інвент-Град», ГІС «Карта» та інші:

1. Програма «Digitals» Виробник: НПП «Геосистема». Програма призначена для створення/оновлення топографічних і спеціальних карт, видання карт міського кадастру і землеустрою, рішення інженерних і прикладних завдань.

Структура і вартість системи: система містить базове картографічне ядро, що забезпечує функції редагування і друку цифрових карт, запитів і звітів, читання і запису карт в різних форматах, включає модуль для розпаювання земельних ділянок і підготовки документації. Digitals Professional включає додатково функції векторизації карт і поодиноких знімків:

- обмін даними з іншими програмними продуктами: AutoCAD, MapInfo, ArcView, MicroStation, ГІС «Карта»;

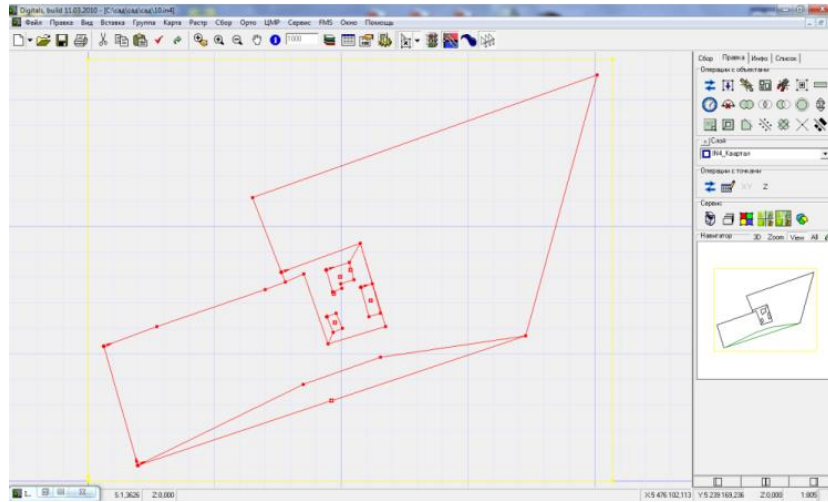


Рисунок 3.3 – Файл із розширенням *.In4, оброблений в «Digitals»
Джерело: складено автором на основі [27]

Подальше використання «Digitals» дає можливість автоматично створити кадастровий план (рисунок 3.4).

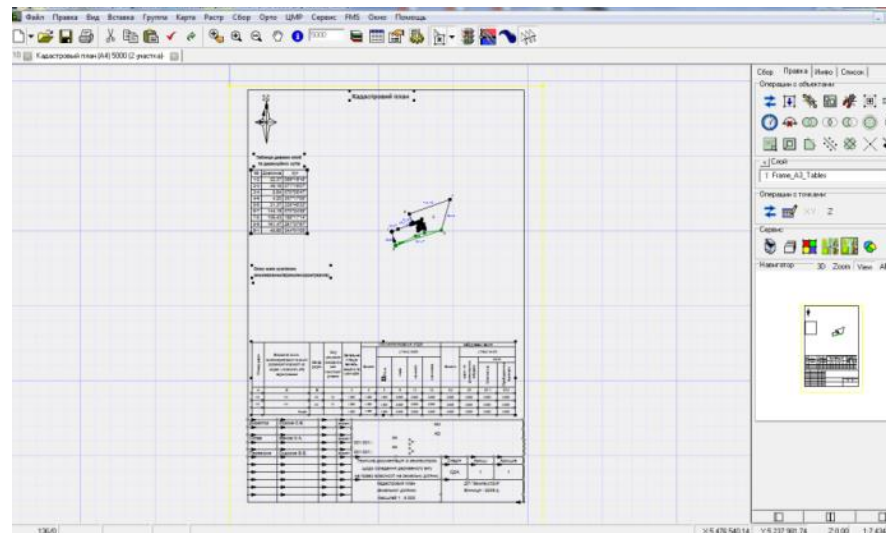


Рисунок 3.4 – Кадастровий план земельної ділянки в «Digitals»
Джерело: складено автором на основі [27]

При цьому, використання ГІС дає можливість одержання в автоматичному режимі каталогу координат та розрахунків геодезичних даних для перенесення проекту в натуру.

2. Програмний продукт «Геопроект», розроблений компанією «Укргеопроект», призначений для обробки геодезичних вимірювань, створення електронних картографічних матеріалів, адміністрування та моніторингу цифрових карт, а також ведення обліку просторової та атрибутивної інформації про об'єкти місцевості. Система забезпечує генерацію картографічної і звітної документації з можливістю її виведення на друк.

Функціональні можливості програмного комплексу включають формування цифрових векторних планів і карт, розрахунок основних параметрів теодолітних ходів, трансформацію координат геодезичних пунктів та об'єктів, інтерполяцію горизонталей, а також імпорт даних із численних форматів зовнішніх джерел та електронних тахеометрів. Вбудований генератор звітів, який має власну мову програмування, дозволяє створювати гнучко налаштовувані шаблони для виведення результатів [25, с. 293].

Система підтримує роботу з кадастровими обмінними файлами у форматі IN4 і забезпечує розширення функціоналу за допомогою API-функцій. Можливе створення додаткових модулів будь-якою мовою програмування з подальшим підключенням через бібліотеки типу DLL, що підвищує гнучкість і адаптивність програмного комплексу до специфічних завдань користувача.

Зокрема, під час проведення польових робіт був прокладений замкнутий теодолітний хід, який має дві тверді точки 1,7. Виміряні горизонтальні кути та відстані між точками ходу. Для обчислення ходу необхідно на панелі інструментів включити модуль розрахунку теодолітних ходів. Внести вихідні дані, внести дані, одержані при теодолітній зйомці. Після цього необхідно провести розрахунок сітки та виконати перенесення на карту. При виконанні цих операцій буде створена відомість обчислень та виконане зрівнювання. Результати проведення обчислень наведені на рисунку 3.5.

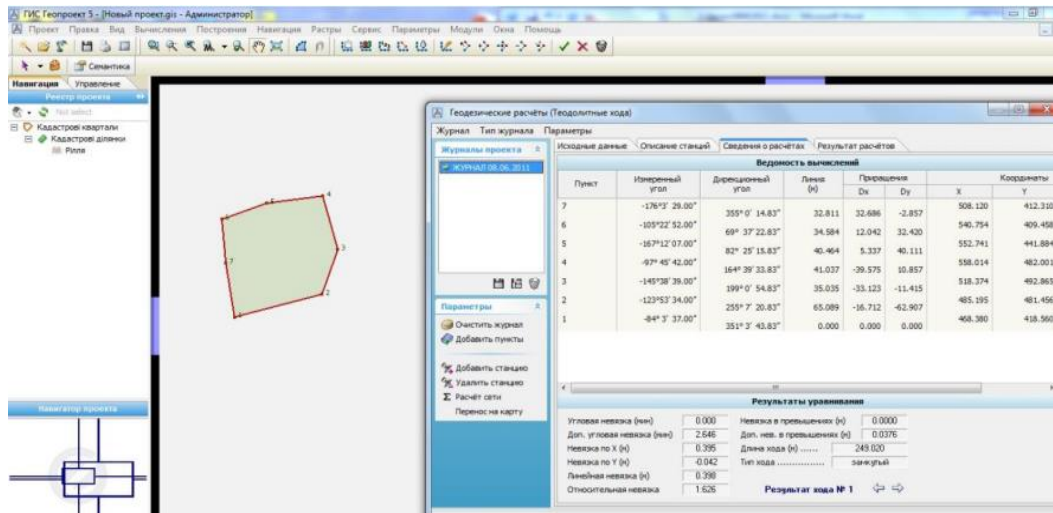


Рисунок 3.5 – Результати проведення обчислень у «Геопроект»

Джерело: складено автором на основі [27]

3. Програмний комплекс «Інвент-Град», розроблений компанією СНПП «ІТЕС», є автоматизованою системою, що призначена для обробки результатів польових топографо-геодезичних і кадастрових робіт, зокрема під час проведення інвентаризації земель. Окрім того, система може ефективно функціонувати як кадастрова інформаційна платформа для населених пунктів або адміністративних районів.

Функціональні характеристики «Інвент-Град» спрямовані на забезпечення високої продуктивності роботи користувача, що дозволяє оперативно вирішувати завдання з обробки геодезичних даних. Інтерфейс програми відповідає прийнятим стандартам, є інтуїтивно зрозумілим і сприяє швидкому опануванню основних функцій. Всі дані проекту зберігаються в єдиній інтегрованій базі, яка забезпечує легкий доступ, редагування та актуалізацію інформації. Введення даних здійснюється у формі електронних таблиць, адаптованих до традиційних форматів, із застосуванням семантичного та синтаксичного контролю введеної інформації.

Обробка топографічних зйомок враховує типи і метрологічні характеристики застосованих приладів. Система підтримує усереднення координат пікетів, отриманих з різних станцій, з подальшим контролем їх відхилень від середніх значень. За необхідності координати пікетів

автоматично перераховуються при зміні координат точок знімального обґрунтування. Фрагмент створення проекту землеустрою у програмному комплексі «Інвент-Град» представлений на рисунку 3.6.

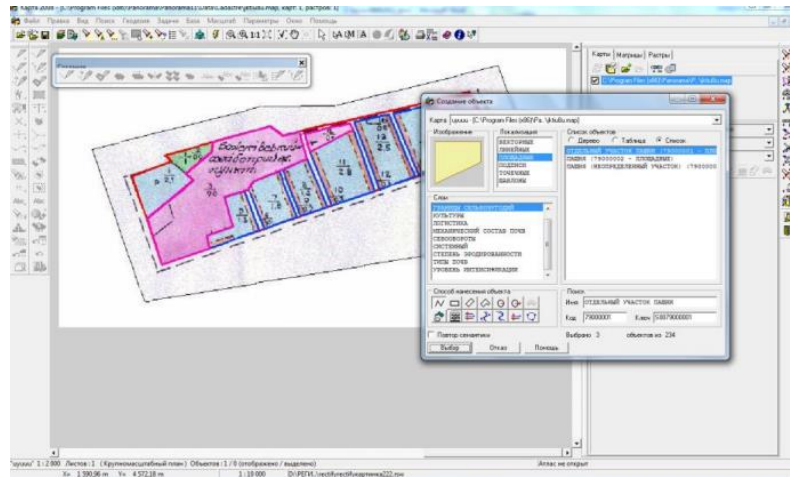


Рисунок 3.6 – Фрагмент створення проекту землеустрою у програмному комплексі «Інвент-Град»

Джерело: складено автором на основі [27]

4. Проєкт КБ «Панорама» являє собою комплекс геоінформаційних технологій, що включає низку спеціалізованих інструментів для обробки, аналізу та інтеграції просторових даних у різних галузях. Основу комплексу складає професійна геоінформаційна система «Карта», доповнена векторизатором електронних карт «ПанорамаРедактор», який забезпечує високоточне створення і редагування картографічних матеріалів.

Для організації віддаленого доступу до геопросторових даних передбачено застосування додатку ГІС «Сервер», який виконує функції централізованого зберігання і розповсюдження даних. Створення веборієнтованих геоінформаційних порталів забезпечується універсальним середовищем GIS WebServer, тоді як GIS ToolKit надає засоби розробки прикладних ГІС-рішень для різних програмних платформ.

У межах муніципального управління реалізовано систему «Земля і Нерухомість», яка дозволяє здійснювати просторовий і атрибутивний облік

об'єктів. Для автоматизації процесів у галузі рослинництва застосовується ГІС «Панорама АГРО», а також функціонує система ГІС «Нерухомість», призначена для ведення реєстру об'єктів нерухомого майна [27].

Крім того, проєкт передбачає використання конверторів для забезпечення сумісності з іншими ГІС-системами за допомогою підтримки обміну даними у таких форматах, як DXF/DBF, MIF/MID, Shape, GML, S57/S52, MP, IN4/XML тощо. Спеціалізовані програмні модулі забезпечують функціонування систем у сфері сільського господарства, диспетчеризації, навігації, зв'язку, екологічного моніторингу та в інших галузях. Проведений аналіз ГІС, які застосовуються на сучасному етапі, показує неоднорідність робіт та вимог до їх. Деякі роботи згруповані та наведені в додатку П.

На підставі проведеного аналізу можна сформулювати висновки щодо доцільності використання окремих програмних засобів при виконанні землевпорядних робіт. Вибір геоінформаційної системи передусім має ґрунтуватися на характеристиках вхідних даних. Зокрема, у випадках, коли використовуються аерофотознімки, доцільним є застосування програмного забезпечення «Digitals», оскільки система «Геопроект» не забезпечує належної просторової прив'язки. Водночас «Геопроект» є ефективним інструментом для обробки геодезичних даних, отриманих за допомогою електронних приладів, у межах відносно невеликих земельних ділянок площею до 5–10 га. Це обумовлено, зокрема, технічними обмеженнями щодо формування графічної документації у форматах А1 і А2.

Серед недоліків системи «Геопроект» слід зазначити недостатню ефективність контролю ув'язки теодолітних ходів, а також відсутність функціоналу скасування введених даних. Додатковим обмеженням є неможливість повторного виклику панелей інструментів після їх випадкового закриття, що знижує зручність користування інтерфейсом. Система «Інвент-грант», навпаки, характеризується високою точністю математичного апарату, що забезпечує надійність обробки геодезичних та кадастрових даних.

Таким чином, враховуючи специфіку функціональних можливостей

кожного з розглянутих програмних засобів, неможливо однозначно визначити найефективнішу геоінформаційну систему. Проте, з огляду на поточний етап розвитку національної системи землеустрою, слід відзначити тенденцію до активного впровадження комп'ютерних технологій і спеціалізованих ГІС у процес підготовки землепорядної документації.

3.3 Міжнародний досвід у регулюванні земельних відносин та можливість його імплементації в Україні

Міжнародна практика регулювання земельних відносин становить важливе джерело для вдосконалення національної системи управління земельними ресурсами. У провідних країнах світу напрацьовані ефективні правові, економічні та інституційні механізми регулювання, які сприяють забезпеченню сталого землекористування. Аналіз і адаптація таких підходів з урахуванням національного законодавства та соціально-економічних реалій України може суттєво підвищити результативність реалізації державної земельної політики.

У цьому контексті доцільно розглянути особливості регулювання земельних відносин у ряді зарубіжних країн. Зокрема, у Німеччині функціонує спеціалізована установа з управління земельними ресурсами, яка виступає розпорядником державної землі – Суспільство з управління землею. Основним напрямом її діяльності є поступова приватизація земель державної власності.

У Франції функції регулювання земельних відносин покладено на Департамент з управління землею, який, серед іншого, надає експертні висновки щодо доцільності приватизації необроблюваних сільськогосподарських земель (відповідно до статті L25-1 Сільськогосподарського кодексу Франції).

У Німеччині законодавче регулювання просторового розвитку

реалізується через федеральний закон про територіальне планування, який визначає загальні цілі, завдання, принципи та повноваження у цій сфері. Крім того, прийнято спеціалізовані нормативно-правові акти щодо планування інфраструктури, поводження з відходами та інших напрямів. Муніципальні органи, діючи в межах вимог федерального законодавства, здійснюють розроблення генеральних планів забудови, що включають план використання земель та план розміщення будівель. Генеральні плани повинні бути узгоджені з положеннями загальнодержавної концепції територіального планування.

У Сполучених Штатах Америки, як і в інших розвинених державах, впроваджено чітко структуровану систему зонування територій. Вона охоплює затверджені класифікатори зон, встановлені нормативи щільності забудови, включаючи відкриті простори та фермерські господарства. Для кожного адміністративного округу розроблені відповідні схеми зонування та нормативно-правові акти, які регламентують просторовий розвиток, зокрема, сільських територій. При цьому, визначено стратегічні пріоритети державної політики у сфері використання сільськогосподарських земель і збереження відкритих просторів [17, с. 118].

Ключову роль у системі територіального планування відіграють планувальні комітети, які приймають рішення щодо змін у зонуванні та функціональному призначенні сільськогосподарських районів. Процедури, пов'язані з оцінкою якості земель, вилучених для задоволення федеральних потреб, також здійснюються за участю представників сільських громад.

З теоретичної точки зору обґрунтованим є положення, що забезпечення прав на землю через ефективну систему державної реєстрації підвищує інвестиційну привабливість земельних ділянок, сприяє раціональному землекористуванню, полегшує доступ до кредитних ресурсів шляхом використання землі як заставного майна, а також знижує трансакційні витрати при здійсненні угод та захисті прав власності. У результаті вартість земельних ділянок із належним юридичним захистом прав, як правило, є вищою порівняно з тими, де такі права недостатньо захищені.

Проте в ситуаціях, коли забезпечення правової охорони вимагає надмірних фінансових чи часових витрат, потенційні переваги формалізації прав можуть бути нівельовані відповідними втратами. У подібних умовах доцільним є пошук балансу між формальністю та гнучкістю регулювання. В окремих випадках наявність формально зареєстрованих прав не демонструє суттєвого впливу на інвестиційну активність або рівень доходів домогосподарств, зокрема у контексті залучення кредитів або одержання додаткового прибутку від використання об'єкта власності.

Таким чином, вибір оптимальних і економічно доцільних механізмів забезпечення прав на землю, а також процедур їх передачі, має базуватися на загальних принципах та враховувати специфіку конкретної ситуації. Водночас у більшості розвинених країн простежується тенденція до збереження земельних ресурсів не лише як сільськогосподарських угідь, а й як відкритих просторів із пріоритетом охорони природного середовища.

У контексті ефективного використання земельних ресурсів Європейський Союз та Сполучені Штати Америки реалізують низку програм, спрямованих на консервацію земель і охорону територій, що зазнають негативних природних процесів, зокрема ерозії. Поряд із добровільними заходами збереження ґрунтів, у деяких країнах застосовуються також елементи примусового регулювання землекористування.

Так, в Італії законодавчо передбачено, що земельна ділянка, яка протягом двох років не використовується або має показники урожайності, що на 40% нижчі за середні для аналогічних угідь, може бути визнана спеціальним комітетом як така, що не використовується або використовується неефективно. Якщо така земля придатна для сільськогосподарського виробництва та є зацікавлені в її оренді суб'єкти, комітет повідомляє власника про наявні пропозиції. Закон встановлює терміни оренди, а також надає повноваження місцевим органам влади передавати невикористовувані приватні пасовища в користування третім особам.

У Франції регулювання аналогічних ситуацій здійснюється за участі

префектури. Якщо земельна ділянка не обробляється протягом трьох років (або одного року для багаторічних насаджень, двох років у гірських районах), будь-яка особа може подати звернення до префекта щодо невикористання землі. У разі підтвердження інформації Департаментом з управління землею, ділянка визнається такою, що не використовується за призначенням.

В умовах обмеженості земельних ресурсів в Японії були запроваджені спеціальні механізми, спрямовані на забезпечення ефективного землекористування. Зокрема, у разі невикористання або нераціонального використання землі сільськогосподарський комітет має право звернутися до керівника адміністративно-територіальної одиниці з проханням надати власнику відповідні рекомендації. Якщо власник не впорядковує використання земельної ділянки, він зобов'язаний вступити в переговори з уповноваженою корпорацією щодо її продажу або передачі в оренду.

Законодавча практика розвинутих країн, як правило, спрямована не лише на підтримку несільськогосподарського використання земель, але й на збереження відкритих просторів, у тому числі – в межах сільськогосподарських територій. Держава вживає жорстких заходів у випадках, коли земля зазнає деградації як природний ресурс. Разом з цим, заходи стимулювання раціонального землекористування не завжди ґрунтуються на санкційних механізмах. Широко застосовуються інструменти добровільного прийняття зобов'язань, податкові пільги за дотримання екологічних стандартів щодо якості ґрунтів і водних ресурсів, а також надання доступу до державних програм підтримки [14].

У законодавствах окремих країн закріплені обмеження на концентрацію сільськогосподарських земель у власності однієї особи. Наприклад, у Литві встановлено граничний обсяг площ, що може бути набутих у власність від держави або третіх осіб – не більше 500 гектарів. При цьому положення щодо дотримання максимальних площ при успадкуванні земель не застосовуються.

У Японії не існує прямого обмеження на площу сільськогосподарських земель у власності, однак можливе відхилення заявки на її набуття у випадку,

якщо характер майбутнього використання розцінюється як надмірна концентрація.

У Данії встановлено максимальний розмір фермерського господарства — 150 гектарів. У разі наявності екологічної потреби (наприклад, для утилізації органічних добрив), цей ліміт може бути збільшено. Додатковою умовою є обов'язкове проживання як власника, так і орендаря на території ферми.

У Новій Зеландії та Німеччині для набуття права власності на земельні ділянки передбачено отримання офіційного дозволу. Проте такий дозвіл може бути відхилено у випадку, якщо передбачувана угода вважається такою, що погіршує структуру аграрного виробництва. Аналізуючи підходи до приватизації земель, які формують вимоги до забезпечення ефективного аграрного устрою, можна зробити висновок, при цьому погодження на угоду, як правило, не надається у разі створення надто великих або надто дрібних господарств, а також у випадках, коли ціна суттєво відрізняється від ринкової вартості аналогічних земельних ділянок.

Світова практика загалом негативно оцінює тенденцію до концентрації великих земельних масивів у власності обмеженої кількості осіб. У Бразилії та Шотландії спостерігається високий рівень концентрації земель: близько 80% сільськогосподарських угідь Бразилії перебувають у великих латифундіях, при цьому значна частина з них не використовується у виробництві. Водночас у Шотландії лише 0,8% населення контролюють близько 80% земель, що часто використовуються не для аграрного виробництва, а як об'єкти рекреаційного призначення. Однією з основних проблем концентрації є низький рівень залучення робочої сили через неповне використання ресурсного потенціалу. В умовах немеханізованого сільського господарства така концентрація безпосередньо впливає на обсяги аграрного виробництва, спричиняючи їх зниження.

Результати дослідження, проведеного у 2015 році за ініціативи Комітету з сільського господарства та розвитку сільських територій Європейського парламенту, свідчать про поширення практики скуповування

сільськогосподарських земель, що становить істотну загрозу для суспільного добробуту та вимагає оперативного реагування. Відповідно, у квітні 2017 року Європейський парламент схвалив Звіт щодо концентрації земель у ЄС, у якому наголошено на необхідності забезпечення більш рівноправного доступу фермерів до земельних ресурсів [14].

У низці випадків перехід контролю над сільськогосподарськими угіддями до іноземних інвесторів, транснаціональних корпорацій та фінансових інституцій офіційно не фіксується, оскільки формально земельні ділянки залишаються у володінні місцевих фермерів. Зокрема, в Румунії близько 20–30% угідь контролюються інвесторами з Європейського Союзу, ще до 10% – інвесторами з інших країн. Угорщина втратила контроль над приблизно 1 млн гектарів земель унаслідок неформальних угод, укладених за участі іноземного капіталу, переважно з країн ЄС. У Польщі, попри дію жорстких законодавчих обмежень на набуття іноземцями земель сільськогосподарського призначення до травня 2016 року, приблизно 200 тис. га перейшли під контроль іноземних інвесторів через угоди, укладені польськими громадянами від імені зовнішніх бенефіціарів. У багатьох країнах встановлено нормативні обмеження щодо права власності іноземців на землю і може передбачати як обмеження площі, що допускається до володіння, так і повну заборону володіння сільськогосподарськими землями.

У Сполучених Штатах Америки подібні обмеження встановлюються на рівні окремих штатів. Так, у штатах Індіана та Небраска іноземні громадяни зобов'язані протягом п'яти років після придбання землі позбутися права власності. У штаті Іллінойс іноземний власник має подати спеціальну звітність до Департаменту сільського господарства штату, що хоча й не є заборонаю, проте створює додаткове регуляторне навантаження. На федеральному рівні законодавство США не передбачає заборони на володіння землею іноземцями, проте зобов'язує їх реєструвати відповідні правочини та власність у Міністерстві сільського господарства США з метою моніторингу залучення іноземного капіталу до ринку сільськогосподарських земель.

Отже, ціллю земельної політики в Україні повинна бути стабільність та ефективність функціонування системи сільськогосподарського землекористування, при цьому орієнтується на забезпечення продовольчої безпеки країни та досягнення добробуту сільських громад і територій. Необхідно на державному рівні визначити науково обґрунтовані моделі, систему норм і стандартів користування сільськогосподарськими землями, рекреаційними зонами тощо, забезпечити неухильне дотримання цих норм і стандартів, забезпечити на всій території України комплексний землеустрій, акцентуючи увагу насамперед на сільських територіях.

Висновки до розділу 3

Узагальнивши основні результати дослідження представлені у третьому розділі дипломного проекту необхідно відзначити наступне:

1. Сучасний стан земельних відносин в Україні ускладнюється низкою проблем, серед яких найбільш гострими є деградація ґрунтів, наслідки військових дій та неефективне управління земельними ресурсами. Війна призвела до забруднення, руйнування інфраструктури та зниження родючості значної частини земель, що створює довгострокові загрози для аграрного сектору. Порівняльний аналіз з європейськими країнами свідчить про низький рівень інвестицій у сільське господарство, недостатній розвиток зрошувальних систем та органічного землеробства, що обмежує конкурентоспроможність України. Висока розораність територій та перевищення екологічно допустимих норм використання земель підсилюють ризики подальшої деградації ґрунтів. Для подолання цих проблем необхідні комплексні заходи, включаючи відновлення постраждалих територій, впровадження сучасних технологій та гармонізацію законодавства з європейськими стандартами, які дозволить забезпечити сталий розвиток

земельних відносин в умовах воєнного часу та післявоєнного відновлення.

2. Інноваційні підходи в управлінні земельними відносинами, засновані на використанні геоінформаційних систем (ГІС) та електронного обліку земель, демонструють високу ефективність у підвищенні прозорості, точності та оперативності земельного адміністрування. Застосування сучасних програмних комплексів («Digitals», «Геопроект», «Інвент-Град», ГІС «Карта») сприяє автоматизації процесів створення кадастрових планів, аналізу та обробки геодезичних даних, ведення електронної документації, що знижує витрати та прискорює землевпорядні процедури. Водночас обґрунтоване використання конкретного програмного забезпечення залежить від типу вихідних даних та масштабів робіт. Зазначене підтверджує необхідність подальшого впровадження цифрових технологій у сфері землеустрою задля досягнення сталого розвитку та ефективного використання земельних ресурсів.

3. Міжнародний досвід регулювання земельних відносин свідчить про високу ефективність комплексного підходу, що включає правові, економічні, інституційні та просторово-планувальні механізми управління. У країнах ЄС, США, Японії та інших державах реалізуються політики, спрямовані на збереження відкритих просторів, контроль над концентрацією земель у приватній власності, а також стимулювання ефективного та раціонального використання земельних ресурсів. Ефективність реалізації земельної політики значною мірою забезпечується за рахунок чітких норм законодавства, контролю за дотриманням вимог землекористування, прозорості правочинів із землею, та забезпечення балансу між приватними інтересами і суспільними потребами.

ВИСНОВКИ

Узагальнюючи основні результати представленого дослідження необхідно відзначити наступні висновки до дипломного проєкту:

1. Земельні відносини є складною багатовимірною категорією, яка охоплює суспільно-економічні, правові та організаційні взаємозв'язки між суб'єктами в аспекті користування, володіння, розпорядження та здійснення управління земельними ресурсами. Аналіз наукових підходів дозволив виокремити три основні концепції: економіко-виробничу, право-суспільну та комплексно-системну, зазначене підкреслює різнобічність трактування цього явища. Ключовими елементами відносин в земельній сфері є права розпорядження, користування та володіння, які формують зміст правового статусу суб'єктів і визначають межі їхньої правоздатності. В Україні існує три форми власності на землю — приватна, комунальна та державна, кожна з яких має власну специфіку функціонування та регулювання. Суть земельних відносин полягає у забезпеченні ефективного, екологічно безпечного та економічно доцільного використання землі, що є основою для стабільного розвитку суспільства.

2. Земельні відносини відіграють вирішальну роль у соціально-економічному розвитку України, оскільки вони безпосередньо впливають на формування бюджетних надходжень, інвестиційний клімат та конкурентоспроможність територіальних громад. Дані за 2024 рік свідчать про зростання рівня податків від ефективного використання сільськогосподарських земель, що підтверджує їх важливість для фінансової стабільності місцевих бюджетів. Особливу увагу приділено таким інструментам, як орендна плата, земельний податок, єдиний податок та мінімальне податкове зобов'язання, які забезпечують прозорість і ефективність землекористування. Регіональний аналіз демонструє суттєву диференціацію у фіскальній раціональності використання земель, з провідними позиціями Дніпропетровської, Одеської та Полтавської областей.

Таким чином, земельні відносини є ключовим чинником забезпечення сталого розвитку, соціальної стабільності та економічного зростання в умовах децентралізації та ринкових трансформацій.

3. Механізми раціонального регулювання ринку земельних ресурсів в країні ґрунтуються на комплексному поєднанні правового, адміністративно-організаційного та економічного інструментів, що забезпечують стабільність і прозорість земельних відносин. Правовий механізм встановлює нормативну базу для функціонування ринку, тоді як адміністративно-організаційний спрямований на планування, контроль і координацію використання земель. Економічний механізм, який включає фіскально-бюджетні, кредитно-іпотечні та ринкові інструменти, створює умови для раціонального та екологічно безпечного землекористування.

Особливу увагу приділено таким інструментам, як земельні аукціони, експертна оцінка та екологічне оподаткування, які сприяють активізації обігу земель і залученню інвестицій. Ефективність регулювання залежить від взаємодії всіх механізмів, що дозволяє забезпечити баланс між інтересами держави, громадян і бізнесу в умовах сучасних викликів.

4. Нормативно-правова база регулювання відносин у земельній сфері України ґрунтується на комплексі законодавчих та підзаконних актів, серед яких ключову роль відіграють Конституція України та Земельний кодекс, що закріплюють земельні ресурси нашої країни як національне багатство. Система регулювання включає також спеціальні закони, які деталізують механізми управління та охорони у земельній сфері. Важливе значення мають кодекси суміжних галузей, зокрема Лісовий, Водний та Повітряний, що забезпечують комплексний підхід до використання природних ресурсів.

5. Ретроспективний аналіз розвитку земельного ринку в нашій країні дозволяє виділити чотири етапи трансформації відносин у сфері землі, починаючи з 1991 року, коли було започатковано перехід від державної монополії до багатоукладної системи власності. Скасування мораторію на продаж сільськогосподарських земель у 2020 році стало ключовим моментом,

що сприяв активізації ринку, проте його обсяги залишаються обмеженими, особливо в регіонах, постраждалих від війни. Дані за 2024 рік свідчать про зростання цін на землю та збільшення кількості угод, що підтверджує потенціал ринку, але темпи його розвитку залишаються недостатніми порівняно з довоєнними показниками. Регіональна асиметрія, зумовлена військовими діями, призводить до значного розриву між західними та східними областями, де ринок практично не функціонує.

6. Специфіка регіональних земельних відносин простежується на прикладі створення кадастрового плану для ПАП «Березина». Процес включає три етапи: проектування, геодезичні роботи та закріплення меж на місцевості, що відповідає вимогам законодавства України. Земельна ділянка площею 0,5 га виділена з земель державного фонду сільськогосподарського призначення (рілля) для вирощування зернових культур. Вона має сприятливі агротехнічні умови (чорноземи, рівнинний рельєф) та розділена на функціональні зони: промисловий майданчик (0,4342 га) і складське приміщення (0,0658 га).

Правова основа включає договір оренди, рішення місцевої громади та відповідні закони. Обмеження (сервітути) відсутні, що підтверджено кадастровими дослідженнями. Технічне забезпечення передбачало GPS-зйомку, використання програмного забезпечення GIS-6 та публічних кадастрових даних. Результати: точні межі (периметр 129,74 м), план масштабу 1:5000 та акти закріплення меж. Відповідальність користувача полягає у дотриманні цільового призначення ділянки, сплаті податків і повазі до прав сусідів. Використання землі можливе лише після державної реєстрації прав.

7. Поточний стан реалізації земельних відносин в нашій країні ускладнюється низкою проблем, серед яких найбільш гострими є деградація ґрунтів, наслідки військових дій та не досить ефективне управління земельним фондом. Війна призвела до забруднення, руйнування інфраструктури та зниження родючості значної частини земель, що створює довгострокові загрози для аграрного сектору. Порівняльний аналіз з європейськими країнами

свідчить про низький рівень інвестицій у сільське господарство, недостатній розвиток зрошувальних систем та органічного землеробства, що обмежує конкурентоспроможність України. Висока розораність територій та перевищення екологічно допустимих норм використання земель підсилюють ризики подальшої деградації ґрунтів. Для подолання цих проблем необхідні комплексні заходи, включаючи відновлення постраждалих територій, впровадження сучасних технологій та гармонізацію законодавства з європейськими стандартами, які дозволить забезпечити сталий розвиток у сфері земельних відносин в умовах війни та післявоєнного відновлення.

8. Інноваційні підходи в управлінні земельними відносинами, засновані на використанні геоінформаційних систем та електронного обліку земель, демонструють високу ефективність у підвищенні прозорості, точності та оперативності земельного адміністрування. Застосування сучасних програмних комплексів сприяє автоматизації процесів створення кадастрових планів, аналізу та обробки геодезичних даних, ведення електронної документації, що знижує витрати та прискорює землевпорядні процедури. Водночас обґрунтоване використання конкретного програмного забезпечення залежить від типу вихідних даних та масштабів робіт. Зазначене підтверджує необхідність подальшого впровадження цифрових технологій у сфері землеустрою задля досягнення сталого розвитку та раціонального використання земельного фонду країни.

9. Міжнародний досвід регулювання відносин у сфері землекористування свідчить про високу ефективність комплексного підходу, що включає правові, економічні, інституційні та просторово-планувальні механізми управління. У країнах ЄС, США, Японії та інших державах реалізуються політики, спрямовані на збереження відкритих просторів, контроль над концентрацією земель у приватній власності, а також стимулювання раціонального використання земельного фонду. Ефективність реалізації земельної політики значною мірою забезпечується за рахунок чітких норм законодавства, контролю за дотриманням вимог землекористування, прозорості правочинів із

землею, та забезпечення балансу між приватними інтересами і суспільними потребами.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Бойко Л. М. Регулювання земельних відносин у сільському господарстві: монографія. Київ: ІАЕ, 2011. 316 с.
2. Водний кодекс України від 06.06.1995 № 213/95-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213/95-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 1.05.2025).
3. Гулак О.В., Миколаєнко Р.В. Нормативно-правові новели запобігання й протидії корупції у сфері земельних відносин. *Наукові записки. Серія: право*. 2024. Вип.16. С. 79-83.
4. Гуцуляк Г. Д. Земельно-ресурсний потенціал Карпатського регіону. Львів: Світ, 1991. 152 с.
5. Земельний кодекс України № 2768-III від 25.10.2001 р. (зі змінами та доповненнями). URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>. (дата звернення: 1.05.2025).
6. Земельний ринок в Україні. Аналітичний огляд за III квартал та вересень 2024 року. URL: https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/10/land_review_IIIq_ua.pdf (дата звернення: 25.04.2025).
7. Класифікатор обмежень і обтяжень у використанні земельних ділянок, затвердженого наказом Держкомзему від 29.12.2008 № 643.
8. Кодекс України про надра від 27.07.1994 № 132/94-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/132/94-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 22.04.2025).
9. Комиков О. М. Державне регулювання перехідної економіки : автореф. дис. ... канд. екон. наук : 08.01.01; Київ. нац. екон. ун-т. К., 2000. 19 с.
10. Конституція України № 254к/96 від 28.06.1996 р. (зі змінами та доповненнями). URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>. (дата звернення: 27.04.2025).
11. Корецький М. Х. Державне регулювання аграрної сфери у ринковій економіці : монографія. Київ : УАДУ, 2002. 260 с.

12. Красюк Н.І. Правові засади управління у сфері земельних відносин в Україні. *Право і суспільство*. 2015. №1. С. 178-185.
13. Лісовий кодекс України від 21.01.1994 № 3852-ХІІ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3852-12#Text> (дата звернення: 19.04.2025).
14. Мартин А. Г. Механізми державного регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. URL: zsu.org.ua/andrij-martin/94-2011-07-07-11-38-11 (дата звернення: 21.04.2025).
15. Національна доповідь про стан навколишнього природного середовища в Україні у 2021 році. Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів. URL: <https://mepr.gov.ua/wp-content/uploads/2023/01/Natsdopovid-2021-n.pdf> (дата звернення: 21.04.2025).
16. Ніщименко В.В. Нормативно-правові засади державного контролю за використанням та охороною земель в Україні. *Молодий вчений*. 2025. №.1. С. 90-95.
17. Омельчак К. Механізми державного регулювання ринку земель: підходи до визначення сутності. *Державне управління та місцеве самоврядування*. 2016. Вип. 2. С. 112-120.
18. Офіційні дані веб-порталу Міністерства фінансів України. OpenBudget <https://openbudget.gov.ua/> (дата звернення: 22.04.2025).
19. Петришин П. М. Нариси аграрних проблем будівництва соціалізму. Київ: Наук. думка, 1973. 339 с.
20. Повітряний кодекс України від 19.05.2011 № 3393-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3393-17#Text> (дата звернення: 02.05.2025).
21. Про нафту і газ: Закон України від 12.07.2001 № 2665-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2665-14#Text> (дата звернення: 02.05.2025).
22. Положення про Міністерство аграрної політики та продовольства України: Указ Президента України від 23.04.2011 № 500/2011. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/500/2011#Text> (дата звернення: 02.05.2025).
23. Про відходи: Закон України від 05.03.1998 № 187/98-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/187/98-%D0%B2%D1%80#Text> (дата

звернення: 02.05.2025).

24. Про державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення: 02.05.2025).

25. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України від 19.06.2003 № 963-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-15#Text> (дата звернення: 02.05.2025).

26. Про затвердження Положення про Державну службу з питань геодезії, картографії та кадастру: Постанова КМУ від 17.06.2015 № 413. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/413-2015-%D0%BF#Text> (дата звернення: 02.05.2025).

27. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення: 02.05.2025).

28. Про меліорацію земель: Закон України від 14.01.2000 № 1389-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1389-14#Text> (дата звернення: 02.05.2025).

29. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 02.05.2025).

30. Про місцеві державні адміністрації: Закон України від 09.04.1999 № 586-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/586-14#Text> (дата звернення: 02.05.2025).

31. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25.06.1991 № 1264-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12#Text> (дата звернення: 02.05.2025).

20. Про охорону земель: Закон України № 962 від 19.06.2003 р. (зі змінами та доповненнями) URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/962-15>. (дата звернення: 19.04.2025).

21. Проблема деградації ґрунтів. Сучасний стан, ризики та способи подолання. Стаття. 25 січня 2022 р. URL:

<https://superagronom.com/articles/589-problema-degradatsiyi-gruntiv-suchasniy-stan-riziki-ta-sposobi-podolannya> (дата звернення: 22.04.2025).

22. Сальман І. Ю., Даниленко А. С., Шуст О. А. Нормативно-правове забезпечення земельних відносин в Україні. *Економіка та управління АПК*. 2016. № 1/2. С. 44 - 48.

23. Сальман І.Ю. Правові засади аграрного сектору в Україні: загальний аналіз законодавства: монографія. К.: Юрінком Інтер, 2014. 288 с.

24. Ситник В. П. Трансформація АПК України в ринкові умови: монографія. Київ: ІАЕ, 2002. 518 с.

25. Сохнич А.Я., Худякова І.М., Сохнич О.А. Геоінформаційні системи в управлінні земельними ресурсами. *Науковий вісник НЛТУ України*. 2010. Вип. 20.5. С.291-295.

26. Стан українських ґрунтів стає проблемою екологічної безпеки країни. URL: <https://superagronom.com/news/9421-stan-ukrayinskih-gruntiv-staye-problemoju-ekologichnoyi-bezpeki-krayini> (дата звернення: 22.04.2025).

27. Толчевська О.Є., Коняєв Ю.Г. ГІС технології в землеустрої. URL: <https://repository.knuba.edu.ua/server/api/core/bitstreams/4b4e849c-5a04-484b-8daf-59e6cc2d83ed/content> (дата звернення: 26.04.2025).

28. Трансформація земельних відносин до ринкових умов: збірник матеріалів Одинадцятих зборів Всеукраїнського конгр. вчен. економістів-аграрників (Київ, 26-27 лют. 2009 р.) / Редакційна колегія П. Т. Саблук та ін. Київ: ІАЕ, 2009. 518 с.

29. Третяк А. М. Історія земельних відносин і землеустрою в Україні: навч. посіб. Київ: Аграрна наука, 2002. 280 с.

30. Третяк А. М., Дорош О. М. Управління земельними ресурсами : навч. посіб. за ред. проф. А. М. Третяка. Вінниця : Нова Кн., 2006. 360 с.

31. Третяк А.М., Третяк В.М., Курильців Р.М., Прядка Т.М., Третяк Н.А. Управління земельними ресурсами та землекористуванням: базові засади теорії, інституціалізації, практики: монографія. Біла Церква: «ТОВ «Білоцерківдрук», 2021. 227 с.

32. Федоров М. М. Трансформація земельних відносин до ринкових умов: доповідь. *Економіка АПК*. 2009. № 3. С. 4-18.

33. Шульга М. В. Співвідношення земельно-правових та цивільно-правових приписів при регулюванні земельних відносин: стан та перспективи. *Вісник Академії правових наук України*. 2004. № 1(36). С. 115-124.

34. Шульга М.В., Шульга А.М. Актуальні правові проблеми охорони земель в Україні. *Збірник наукових праць Харківського національного педагогічного університету імені Г. С. Сковороди «ПРАВО»*. 2023. Випуск 37. С. 130–144.

ДОДАТОК А
ОСНОВНІ ЕТАПИ СТАНОВЛЕННЯ ТА РОЗВИТКУ РИНКУ
ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

Основні етапи	Характеристика етапів
Перший етап (1991–1994 рр.)	Відбулося формування нормативно-правових засад земельної реформи, що започаткувало роздержавлення земель та їх безоплатну передачу у приватну і колективну власність. Запроваджено інвентаризацію земель, встановлено граничні розміри ділянок, визначено нові категорії земель та започатковано платне землекористування. Даний етап став основою для розвитку фермерства та формування багатокладної системи господарювання на землі.
Другий етап (1994–2001 рр.)	Основною характеристикою стало паювання земель колективних сільськогосподарських підприємств, що передбачало розподіл земельних ділянок у формі паїв серед працівників і пенсіонерів. Приватизація землі здійснювалася на добровільних засадах без формування реального інституту приватної власності. Укази Президента та урядові постанови спрямовували розвиток інфраструктури аграрного ринку та підтримку фермерських господарств.
Третій етап (2001–2014 рр.)	Було закріплено стратегічні напрями земельної реформи, зокрема створення правових умов для функціонування ринку земель і перехід до приватної власності. Прийнято новий Земельний кодекс України, завершено паювання земель, розпочато масову видачу державних актів на право приватної власності. Значна частина паїв передана в оренду, а земельна реформа реалізувалася у два етапи: організаційно-правовий та інвестиційно-структурний.
Четвертий етап (від 2014 року і до сьогодні)	Розпочато трансформацію земельних відносин у контексті євроінтеграції та децентралізації, а також відкриття земельного ринку після скасування мораторію у 2020 році. З 2024 року дозволено купівлю землі юридичним особам, що активізувало інвестиційні процеси на тлі військових дій. Незважаючи на виклики війни, ринок демонструє поступове зростання цін, розширення обігу землі та нарощення довіри до сільськогосподарських земель як до інвестиційного ресурсу.

Джерело: складено автором на основі [34, с. 143]

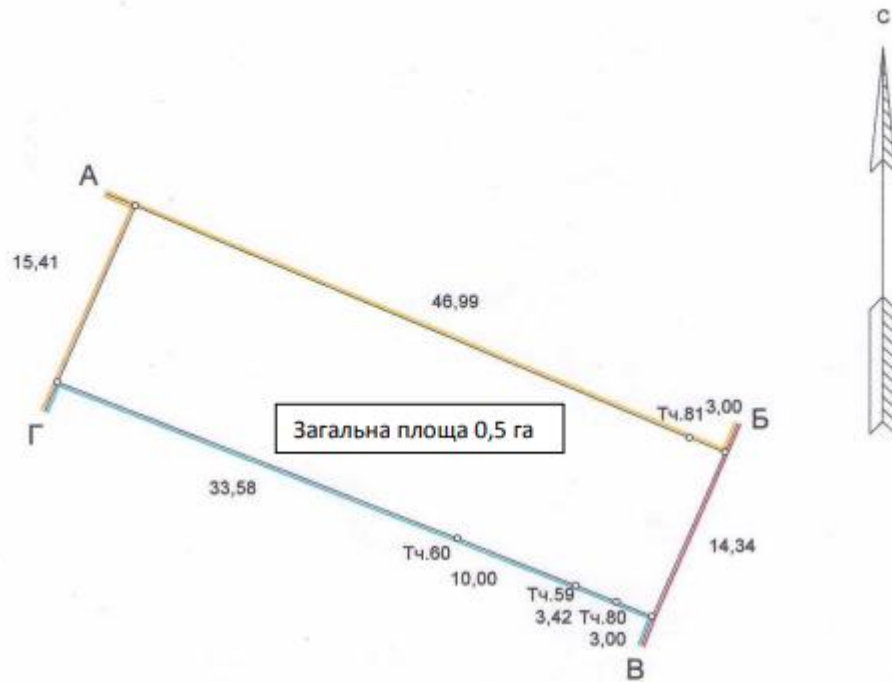
ДОДАТОК Б

**ОСНОВНІ НАПРЯМИ РЕФОРМУВАННЯ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ
ВІДНОСИН І ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ У ВІДПОВІДНОСТІ ДО
ПЛАНУ ЗАХОДІВ НА 2015 РІК ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОГРАМИ
ДІЯЛЬНОСТІ КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ ТА СТРАТЕГІЇ
«УКРАЇНА – 2020»**

Оптимізація адміністративних процедур, зокрема, спрощення та скорочення строків оформлення прав користування і продажу земель державної та комунальної власності (крім земель сільськогосподарського призначення).
Децентралізація повноважень: передача органам місцевого самоврядування функцій з надання адміністративних послуг, у тому числі з питань речових прав і землекористування.
Забезпечення прозорості земельних відносин шляхом внесення змін до законодавства про Державний земельний кадастр для відкриття вільного доступу до інформації про земельні ділянки, включаючи дані про правовласників.
Боротьба з корупцією у сфері податкового адміністрування, зокрема щодо плати за землю та екологічного податку.
Підвищення фінансової спроможності місцевих бюджетів за рахунок: сплати ПДФО за місцем провадження діяльності; укладення соціальних угод для розвитку сільських територій; включення відповідних коштів до структури фіксованого сільськогосподарського податку.
Інституційна реформа екологічного управління з метою формування інтегрованої системи охорони довкілля, що відповідає європейським стандартам, а також відновлення державного органу з управління заповідною справою.
Гармонізація природоохоронного законодавства, зокрема у сфері охорони біорізноманіття.
Завершення інвентаризації та розмежування земель сільськогосподарського призначення до 1 січня 2016 року між державною, комунальною та приватною формами власності.
Передача у комунальну власність земель державної форми власності, що розташовані за межами населених пунктів, окрім ділянок з об'єктами державної власності.
Скасування неконкурентних механізмів передачі земель в оренду, які сприяли неефективному використанню державних і комунальних земель.
Модернізація орендних відносин: сприяння самоорганізації власників паїв; закріплення права більшості визначати єдиного орендаря земельного масиву; встановлення мінімального строку оренди; стимулювання довгострокової оренди; обов'язковість сплати орендної плати у грошовій формі; правове забезпечення ринку оренди із можливістю застави чи продажу прав оренди.
Проведення загальнонаціональної нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення з обов'язковою повторною оцінкою не рідше одного разу на 10 років.
Відновлення зрошуваних земель шляхом створення сприятливого правового середовища, зокрема через запровадження поняття єдиного зрошуваного земельного масиву та врегулювання прав на користування зрошувальними системами.
Спрощення процедур використання земель для будівництва господарських об'єктів, а також для геологорозвідувальних робіт, розробки родовищ і прокладання інженерних мереж.

Джерело: складено автором на основі [31, с. 209]

ДОДАТОК В
ПЛАН КАДАСТРОВОЇ ЗЙОМКИ (МАСШТАБ 1:5000)



№ точки	Дирекційні кути	Горизонтальні проміри, м
Тч.74	111°46'57"	33,58
Тч.60	112°04'41"	10,00
Тч.59	112°40'17"	3,42
Тч.80	112°32'47"	3,00
Тч.75	023°12'14"	14,34
Тч.3	293°08'54"	3,00
Тч.81	293°10'17"	46,99
Тч.2	203°12'13"	15,41

ДОДАТОК Г
ВІДОМОСТІ ОБЧИСЛЕННЯ ПЛОЩІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Номера пунктів	Лінії	КООРДИНАТИ	
1	33,58	5187589,189	282575,063
2	10,00	5187567,116	282447,052
3	3,42	5187545,042	282319,040
4	3,0	5187619,670	282302,192
5	14,34	5187642,077	282432,136
6	3,0	5187664,483	282562,080
7	46,99	5187642,070	282432,106
8	15,41	5187664,450	282562,008

ДОДАТОК Д
ПЕРЕЛІК ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ

Всього земель, га		у тому числі за земельні угіддями, га
		001.01 Рілля
Площа земельної ділянки	0,5	0,5
У тому числі в зоні дії обмежень	-	-

ДОДАТОК К
ВІДОМОСТІ ПРО ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ
ДІЛЯНКИ

Цільове призначення (проектне)	Для ведення фермерського господарства
Код цільового призначення (проект)	A.01.02
Цільове призначення (існуюче)	Землі запасу (земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)
Площа, га	0.5
Категорія земель	Землі сільськогосподарського призначення

ДОДАТОК Л
КЛАСИФІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ УКРАЇНИ У КОНТЕКСТІ ВПЛИВУ
БОЙОВИХ ДІЙ



Джерело: складено автором на основі [21]

ДОДАТОК М

МАПА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ ПОСТРАЖДАЛИХ ВІД ВОЄННИХ ДІЙ



Джерело: складено автором на основі [21]

ДОДАТОК Н

АКТ

приймання-передачі межових знаків на зберігання

с. Капустинці

2024 р.

Ми, що нижче підписалися:

1. Виконавець робіт - ФОН Середя Іван Романович.
2. Замовник - гр. Заболотний Володимир Євгенович, у присутності власників (користувачів) суміжних земельних ділянок:

1. гр. Коваль Н.П. склали цей акт про таке: Межі земельної ділянки за кадастровим № 4821155100:17:000:0037 та №4821155100:17:000:0038, які знаходяться в межах Нагірнянської селищної територіальної громади Чортківського району Тернопільської області, загальною площею 0,5 га, наданої власнику земельної ділянки Заболотному Володимирі Євгеновичу для особистого фермерського господарства (А.01.02) із земель сільськогосподарського призначення комунальної власності, закріплені в натурі (на місцевості) межовими знаками встановленої о зразка у кількості 4 шт., список яких додається. Схема прив'язки межових знаків до об'єктів і контурів місцевості додається.

2. Власник земельної ділянки претензій щодо меж та конфігурації земельної ділянки не має.

3. Власниками суміжних земельних ділянок претензій до існуючих меж не заявлено.

4. Межові знаки пред'явлені та передані на зберігання Заболотному Володимирі Євгеновичу який про адміністративну відповідальність за знищення межових знаків згідно з пунктом «е» частини першої статті 211 Земельного кодексу України та статті 56 Кодексу України про адміністративні правопорушення ознайомлений.

5. Цей акт складений у трьох примірниках, один з яких додається до відповідної документації із землеустрою, другий передається виконавцю робіт, інший власнику земельної ділянки.

Додаток: на 2 аркушах.

Власник- земельної ділянки

Виконавець робіт

ДОДАТОК П

ПОРІВНЯЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОГРАМНОГО

ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДЛЯ ВИКОНАННЯ ЗЕМЛЕВПОРЯДНИХ РОБІТ

Характеристика / Роботи	«Інвент-Град»	«Геопроект»	«Digitals»	ГІС «Карта»
Обробка результатів геодезичних вимірювань	+	+	+	+
Автоматичне відображення результатів зйомочних робіт	+	+	+	+
Робота з аерознімками	–	–	+	+
Підтримка тривимірної візуалізації (3D)	–	–	+	+
Інтерполяція горизонталей	–	+	+	+
Моноблочна архітектура системи	+	+	–	–
Робота з бібліотеками	–	+	+	+
Вартість програмного забезпечення (у грн.)	3000	2800	5200	11000

Позначення: «+» – наявність функціоналу; «–» – відсутність функціоналу.
Джерело: складено автором на основі [27]