

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА імені О. М. БЕКЕТОВА

Е. С. Штерндок

УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ
РЕСУРСАМИ

КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ

*(для здобувачів другого (магістерського) рівня вищої освіти
зі спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій)*

Харків
ХНУМГ ім. О. М. Бекетова
2024

Штерндок Е. С. Управління земельними ресурсами : конспект лекцій для здобувачів другого (магістерського) рівня вищої освіти зі спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій / Е. С. Штерндок ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2024. – 122 с.

Автор

канд. техн. наук, доц. Е. С. Штерндок

Рецензент

Ю. Б. Радзінська, кандидат технічних наук, доцент кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем (Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова)

Рекомендовано кафедрою земельного адміністрування та геоінформаційних систем, протокол № 1 від 05.09.2022.

© Е. С. Штерндок, 2024

© ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2024

ЗМІСТ

ВСТУП	5
ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 1 ІСТОРИЧНІ ТА СОЦІАЛЬНІ ПЕРЕДУМОВИ РОЗВИТКУ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ	6
ТЕМА 1 НАУКОВІ ТА ОРГАНІЗАЦІЙНІ АСПЕКТИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ.....	6
1.1 Земля як цілісний об'єкт управління. Основні принципи організації раціонального використання та охорони земель у сучасних умовах	6
1.2 Земельна рента як важіль управління земельними ресурсами	10
1.3 Поняття управління земельними ресурсами. Предмет науки і методи дослідження. Вітчизняний розвиток теорії управління	11
1.4 Мета і завдання ефективного управління земельними ресурсами. Наукові принципи, методи та функції управління. Роль управління земельними ресурсами	14
ТЕМА 2 ІСТОРИЧНІ АСПЕКТИ РОЗВИТКУ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ	19
2.1 Управління земельними ресурсами в дохристиянський та християнський періоди..	20
2.2 Земельні відносини та управління земельними ресурсами Київської Русі.....	21
2.3 Управління земельними ресурсами в Україні за царсько-російської доби в пореформений час (60-ті роки ХІХ ст. – початок ХХ ст.)	22
2.4 Управління земельними ресурсами в період Столипінської реформи	24
2.5 Особливості управління земельними ресурсами в Україні (1917 р. – кінець 30-х років ХХ ст.).....	25
2.6 Управління земельними ресурсами в часи незалежності з 1991 року	28
ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 2 ТЕОРЕТИЧНІ ТА НОРМАТИВНІ ОСНОВИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ.....	32
ТЕМА 3 ПРАВОВІ АСПЕКТИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ, СИСТЕМА УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ.....	32
3.1 Конституційні засади управління. Земельний кодекс – правова основа ефективного управління.....	32
3.2 Законодавчі акти та нормативні документи в системі управління	35
3.3 Система управління земельними ресурсами. Органи державного управління. Ієрархія в галузі управління.....	38
3.4 Управління земельними ресурсами на місцях. Місцеві органи управління на рівні громад.....	40
4.1 Роль державного земельного кадастру в системі управління	44
4.2 Земельно-кадастрова інформація. Топографо-картографічна основа. ГІС та геопортали як основа інформаційного забезпечення управління	46
4.3 Розмежування земель державної та комунальної власності.....	53
4.4 Структура та склад земель	58
ТЕМА 5 НАДАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У ВЛАСНІСТЬ ТА КОРИСТУВАННЯ	61
5.1 Оренда землі. Постійне користування. Суперфіцій та емфітевзис. Сервітут	61

5.2	Нормативна грошова оцінка	66
5.3	Безоплатна приватизація. Норми безоплатної приватизації земельних ділянок. Процедура безоплатної приватизації	68
5.4	Вимоги та обмеження до власників землі. Особливості використання земельних ресурсів для іноземців	72
5.5	Викуп земельних ділянок. Процедура викупу земельних ділянок	74
5.6	Історичні аспекти формування ринку землі в Україні. Роль ринкової інфраструктури в системі управління земельними ресурсами.....	76
5.7	Земельні аукціони	81
ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 3 МЕТОДИ ТА МЕХАНІЗМИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ		84
ТЕМА 6 ВСТАНОВЛЕННЯ ТА ЗМІНА МЕЖ АДМІНІСТРАТИВНО-ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ОДИНИЦЬ		84
6.1	Встановлення та зміна меж адміністративно-територіальних одиниць	84
6.2	Повноваження, рішення, документація	85
6.3	Роль містобудування у встановленні меж адміністративно-територіальних одиниць.....	88
7.1	Екологічні аспекти управління. Концептуальні засади ресурсоощадного землекористування.....	90
7.2	Концепція охорони земель, що ґрунтується на бездефіцитному балансі гумусу в ґрунті	94
7.3	Державний земельний кадастр та охорона земель. Види документації з охорони земель	97
7.4	Основні положення про моніторинг земель. Мета та завдання моніторингу.....	101
8.1	Управління земельними ресурсами під час дії воєнного стану. Призупинення та відновлення функціонування Державного земельного кадастру.....	106
8.2	Обмеження щодо управління земельними ресурсами у воєнний час.....	108
8.3	Обмеження щодо розробки землепорядної документації та приватизації.....	111
СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ		114

ВСТУП

Метою вивчення навчальної дисципліни «Управління земельними ресурсами» є формування у студентів теоретичних знань і практичних навичок управління земельними ресурсами.

Основними завданнями вивчення дисципліни «Управління земельними ресурсами» є вивчення соціально-економічних умов зародження управління земельними ресурсами; встановлення поняття, принципів, завдання, функцій та сутності управління земельними ресурсами; вивчення методів та методичних основ управління земельними ресурсами; вивчення особливостей управління земельними ресурсами різного цільового призначення та різних форм власності.

Розроблено конспект лекцій з основними темами, що включають: принципи раціонального використання та охорони земель, ключові поняття управління земельними ресурсами та вітчизняний розвиток теорії управління, методи та функції управління земельними ресурсами, історичні аспекти розвитку системи управління земельними ресурсами, структура органів управління на державному та територіальному рівнях, питання державної та комунальної власності на землю, розмежування та повноваження, процедури надання земель у користування та проведення земельних торгів, роль земельного адміністрування як основи системи управління, детальний розгляд системи здійснення землеустрою.

Конспект лекцій з навчальної дисципліни «Управління земельними ресурсами» розроблено з урахуванням потреб здобувачів другого (магістерського) рівня вищої освіти зі спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій. Конспект відповідає робочій програмі з дисципліни «Управління земельними ресурсами», а його зміст спрямований на підготовку кваліфікованих фахівців, здатних ефективно керувати та забезпечувати раціональне використання цінних земельних ресурсів на користь суспільства та збереження природного середовища.

ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 1

ІСТОРИЧНІ ТА СОЦІАЛЬНІ ПЕРЕДУМОВИ РОЗВИТКУ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

ТЕМА 1 НАУКОВІ ТА ОРГАНІЗАЦІЙНІ АСПЕКТИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

План

1.1 Земля як цілісний об'єкт управління. Основні принципи організації раціонального використання та охорони земель у сучасних умовах.

1.2 Земельна рента як важіль управління земельними ресурсами.

1.3 Поняття управління земельними ресурсами. Предмет науки і методи дослідження. Вітчизняний розвиток теорії управління.

1.4 Мета і завдання ефективного управління земельними ресурсами. Наукові принципи, методи та функції управління. Роль управління земельними ресурсами.

1.1 Земля як цілісний об'єкт управління. Основні принципи організації раціонального використання та охорони земель у сучасних умовах

Земля відіграє ключову роль як основний ресурс, необхідний для підтримання життя на Землі. У суспільстві вона виконує різноманітні функції. З фізичного погляду земля є простором, де люди проживають, будують свої житла та забезпечують себе продуктами харчування та водою. З екологічної перспективи земля відіграє важливу роль у розмноженні та виживанні різноманітних видів, але також може викликати конфлікти та напругу між людьми. З економічного боку земля є основою для розвитку добробуту. З юридичного погляду земля становить абстрактну сукупність майнових прав. З соціального та культурного погляду вона є корінним елементом, що підживлює духовність людей. Земля є ресурсом, без якого не може існувати жодна країна [1, с. 8].

Земля як засіб виробництва має низку специфічних особливостей, які суттєво відрізняють її від інших засобів виробництва (рис. 1).

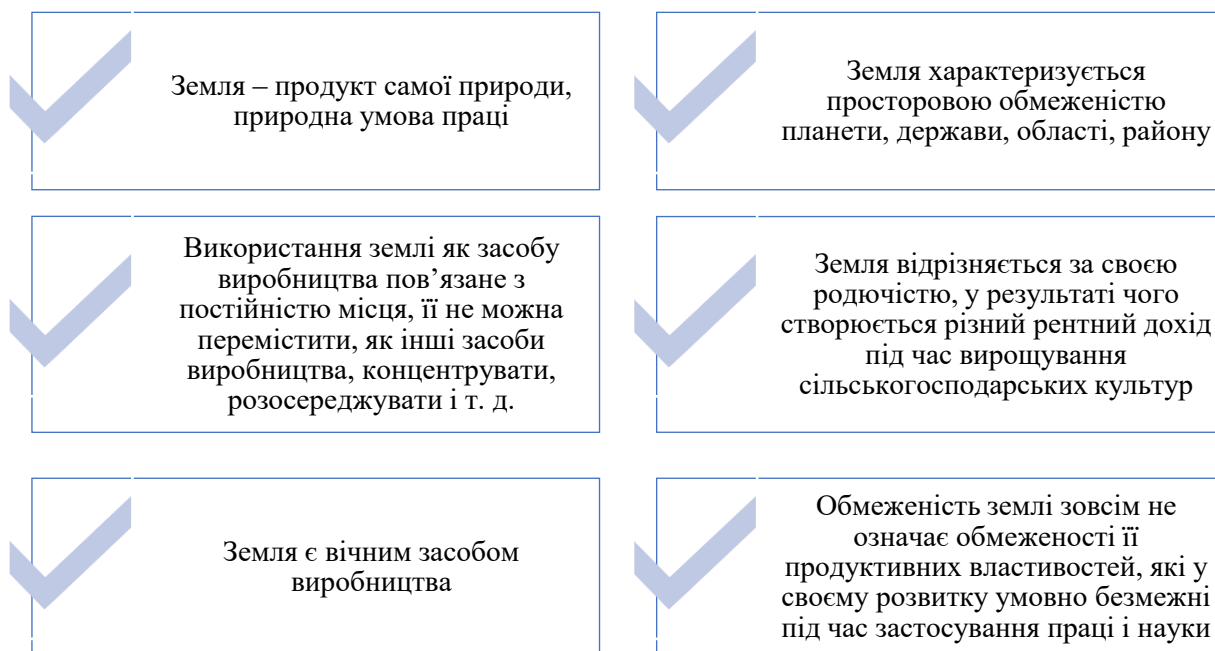


Рисунок 1 – Особливості землі як засобу виробництва

Отже, враховуючи зазначені вище характеристики землі як засобу виробництва, необхідно приймати відповідні управлінські рішення на державному, регіональному та внутрішньогосподарському рівнях. Ці рішення мають стосуватись розробки системи заходів для раціонального використання та охорони землі відповідно до специфічних природно-економічних, соціальних, політичних та культурно-історичних умов.

Ефективність управлінського рішення з використання земельних ресурсів виражається мірою раціоналізації землекористування. Під раціональним землекористуванням потрібно розуміти використання земель згідно з їхнім цільовим призначенням, отримуючи максимум продукції при мінімальних витратах на їхнє виробництво, не порушуючи навколишнього середовища.

Україна має значний земельно-ресурсний потенціал. Станом на 1 січня 2017 р. земельний фонд України становив 60,3 млн гектарів, або близько 6 % території Європи. Сільськогосподарські угіддя становлять близько 19 %

загальноєвропейських, зокрема рілля – близько 27 %. Показник площі сільськогосподарських угідь у розрахунку на одну особу є найвищим серед європейських країн і становить 0,9 гектара, зокрема 0,7 гектара ріллі (середній показник європейських країн – 0,44 і 0,25 гектара відповідно). Площа чорноземів в Україні становить від 15,6 млн до 17,4 млн гектарів, або близько 8 % світових запасів [2, с. 7].

В Україні для господарського використання залучено понад 92 % території. Україна має найвищий відсоток розораності земель у світі, що, за даними Продовольчої та сільськогосподарської організації «FAO», становить 53,9 %. Показник розораності сільськогосподарських угідь при цьому – 78,2 %. Фактична лісистість території України становить лише 16 %, що недостатньо для забезпечення екологічної рівноваги (середній показник європейських країн – 25–30 %).

Таким чином, збільшення кількості розораних земель призводить до диспропорцій у землекористуванні, поглиблення яких може становити загрозу навколишньому природному середовищу та життєвому середовищу, а також ефективності господарської діяльності, стійкому розвитку національної економіки загалом.

Станом на 2023 рік земельні ресурси країни зазнають шкоди ще й через воєнні дії. Значна частка сільськогосподарських, лісогосподарських, водних та інших земель страждає від екологічних та економічних наслідків. Наприклад, станом на 30 листопада 2022 року в Україні забруднено майже 22 тисячі гектарів та засмічено понад 8 мільйонів гектарів української землі, сума збитків становить 448,9 млрд гривень. Значне питання постає й щодо використання ґрунтів, що зазнали воєнно-техногенного впливу. Адже механічний, хімічний та фізичний вплив на ґрунт викликають руйнування структури та функцій землі, що погіршує якість сільськогосподарської продукції або унеможливорює використання земель. Сукупність окреслених факторів впливає на землекористувачів та лише підсилює проблеми ефективного використання земель минулих років.

Таким чином, для підвищення ефективності використання земель в Україні необхідно розв'язати ряд екологічних, соціально-економічних та просторово-планувальних проблем.

Основний Закон України у ст. 14 наголошує, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави [3]. Відповідно до Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» раціональне використання землі є обов'язковою екологічною вимогою при використанні цього природного ресурсу, адже закон у сфері екології чітко зазначає, що використання природних ресурсів громадянами, підприємствами, установами та організаціями здійснюється з дотриманням раціонального та економного використання природних ресурсів на основі широкого застосування новітніх технологій [4]. У статті 5 Земельного кодексу України визначено забезпечення раціонального використання та охорони земель принципом земельного законодавства [5].

Раціональне використання землі – це таке використання, яке відповідає її цільовому призначенню, забезпечує високу ефективність землекористування та охорону, спрямовану на запобігання необґрунтованого вилучення земель сільськогосподарського призначення, захист від антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісового фонду, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Основними принципами організації раціонального землекористування та охорони земель у сучасних умовах вважаються такі: всезагального підходу; екологізації землекористування; системного підходу; регіонального (зонального) підходу; рівноправності всіх форм власності й господарювання на землі; використання землі за цільовим призначенням; законності; законодавчого й нормативного забезпечення; платності землекористування; проєктного забезпечення; відповідності; економічного стимулювання; відповідальності за порушення земельного законодавства; державного регулювання;

диференційованого використання земель; морально-етичний принцип; принцип, зорієнтований на обмеження прав на землю; інноваційно-інвестиційне забезпечення; принцип науковості; врахування історичного досвіду [6, с. 11].

Таким чином, сьогодні раціональне використання земель та охорона земель потребує дотримання комплексу принципів та є невід'ємною частиною ефективного управління земельними ресурсами.

1.2 Земельна рента як важіль управління земельними ресурсами

В управлінні земельними ресурсами вагомим важелем є рента. Рента – це дохід з капіталу, облігацій, майна, землі, природних ресурсів. У галузі управління земельними ресурсами, рента – це дохід від використання земельної ділянки, економічна форма реалізації власності на землю.

Рента набуває трьох форм розрізняють: абсолютну, монопольну та диференціальну ренту. У життєвому спілкуванні різні ренти часто називають видом. Наприклад, видами ренти є лісова, туристична та інші [7, с. 21].

Абсолютна земельна рента – це дохід, який дає землевласнику земельна ділянка незалежно від якісних характеристик (родючість, місце розташування тощо). А диференційна рента – це додатковий дохід, який приносить землевласнику земельна ділянка кращої якості (вища родючість, зручність для обробітку, вигідніше розташування).

Розрізняють диференційну ренту I та диференційну ренту II. Якщо перша пов'язана з екстенсивним веденням господарства (збільшенням кількості земель), то друга виникає під час переходу до інтенсивного ведення господарства, яке потребує додаткових інвестицій задля підвищення родючості ґрунтів, застосування прогресивних технологій, внесення добрив тощо.

Отже, рента є не лише джерелом доходів землевласника. Включення її як статті витрат у собівартість продукції сприяє вирівнюванню умов виробництва з погляду окупності витрат і робить земельні ділянки різної якості однаково привабливими для орендаря.

1.3 Поняття управління земельними ресурсами. Предмет науки і методи дослідження. Вітчизняний розвиток теорії управління

Поняття управління земельними ресурсами не формалізовано українським законодавством на стільки, щоб можна було дати його чітке й однозначне визначення. Вивчаючи проблеми щодо управління земельними ресурсами, необхідно розглядати сутність управління в широкому розумінні слова, а саме як планомірний вплив системи, що керує на керовану систему для збереження її стійкості або перетворення з одного стану в інший відповідно до бажаного результату (поставленої мети). Іншими словами, процес управління – це організація соціальної системи, яка має своїм завданням організацію використання й охорони екосистеми «земельних ресурсів» [8, с. 7].

Згідно зі ст. 1 Закону України «Про охорону земель» земельні ресурси – це сукупний природний ресурс поверхні суші як просторового базису розселення і господарської діяльності, основний засіб виробництва в сільському та лісовому господарстві [9]. Відповідно управління земельними ресурсами має охоплювати усю різноманітність і складність суспільних відносин – від правового до економічного, екологічного, соціального та інших видів управління. Таким чином, можна зробити висновок, що управління земельними ресурсами – це систематичний, свідомий, цілеспрямований процес ухвалення рішень щодо управління земельними ресурсами та їхнього розвитку. Отже, система управління земельними ресурсами включає державні структури, такі як державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) та його територіальні органи, суди, міністерства та органи місцевого самоврядування, відповідальні за використання земельними ресурсами [8, с. 8].

Основними складовими управління земельними ресурсами та землекористуванням є інституціональне середовище, регулювання земельних відносин, адміністрування землекористування, територіально-просторове

планування використання й охорони земель, землеустрій та землевпорядкування, державний земельний кадастр та інші заходи [10, с. 8].

Дослідження науково-організаційних засад управління земельними ресурсами, визначення предмета науки управління зумовлюють необхідність умовної управлінської градації, яку можна відобразити у двох площинах: перша – об'єкт управління, тобто земельні ресурси; друга – управління як вид діяльності. Іншими словами, предмет науки управління земельними ресурсами визначається як знання, які уможливають приведення земельних ресурсів в узгодженість з потребами суспільства згідно з чинним законодавством та в узгодженість із законами функціонування й розвитку земельних відносин [11, с. 20].

У процесі наукового пізнання використовують різноманітні методи, які включають способи та принципи, що допомагають досягати результатів дослідження. Отже, метод управління вказує на шлях, яким буде досліджуватись предмет науки. Хоча існує багато методів, привілейоване місце в наукових дослідженнях належить діалектичному методу. У науці управління часто використовують методи формальної логіки, такі як аналіз і синтез, індукцію і дедукцію, а також розглядання частин та цілого тощо.

Останнім часом наука управління розробила соціологічні методи, серед яких можна виділити інтерв'ювання, анкетування, експеримент та інші. Ці методи застосовуються для вивчення міжособистісних відносин, інтересів та різноманітних явищ, що впливають на ефективність управління.

Існує кілька прийомів обґрунтування, які можуть сприяти вдосконаленню процесу управління земельними ресурсами. Серед них статистичний, монографічний, розрахунковий, кореляційний, регресійний аналіз, абстрактно-логічний, нормативний, моделювання, експертно-статистичний та землевпорядне проектування. Для більшого розуміння концепційних основ управління варто зазначити, що наука управління завжди тісно пов'язана з практикою. Тому під час розгляду питань управління ми повинні частіше звертатись до досвіду вітчизняних і зарубіжних фахівців. Це допоможе розширити спектр управлінської думки та використати накопичений

інтелектуальний потенціал, який був накопичений людством протягом багатьох років.

Управління земельними ресурсами започатковано ще з давніх часів, саме тому виникнення та розвиток наукової думки щодо процесів управління земельними ресурсами нараховують багатовікову історію, але саме наука є доволі молодою галуззю, тому її розвиток потрібно розглядати як складник соціального та економічного управління. Особливості розвитку теорії управління земельними ресурсами нерозривно пов'язані з розвитком теорії управління загалом [12, с. 233].

В усі часи регулятором в управлінні земельними ресурсами була держава. У зв'язку з цим розглянемо методологічні особливості основних етапів розвитку державного управління земельними ресурсами та землекористуванням взагалі.

На першому етапі державне управління земельними ресурсами й землекористуванням було тотальним, заснованим на політичній владі. Держава контролювала розподіл і перерозподіл земель у процесі земельної реформи. Громадяни мусили надавати послуги державі, включаючи примус [10, с. 53]. Цей етап є характерним для періоду перебування українських земель у складі Російської імперії та СРСР. Яскравим прикладом для цього етапу є реалізація Столипінської аграрної реформи у 1906–1911 рр.

Другий етап сучасного державного управління земельними ресурсами й землекористуванням – відділення від політики. Тут система управлінських впливів формується на основі політичної демократії, що надає легітимності. Громадяни зобов'язані виконувати обов'язки перед державою, яка надає їм послуги. Розвиток державного управління відбувається через політичну систему та підвищення ефективності технологій адміністрування землекористування, публічних та електронних комунікацій, що поліпшує якість земельного ринку та зменшує чиновницький апарат [10, с. 53]. Для цього етапу характерною є Україна 1991–2013 рр. У цей період відбувається становлення земельних відносин, починає функціонувати право власності на землю як непорушне право, розвивається галузь надання державно-управлінських послуг, у 2013 дані

земельного кадастру стають відкритими для громадськості через Публічну кадастрову карту тощо.

Третій етап державного управління земельними ресурсами та землекористуванням – логічне продовження розвитку сучасних характеристик. Він включає додаткові типи суб'єктів, таких як громадяни та інституції громадянського суспільства, як суб'єкти самоврядування. Державне управління землею на цьому етапі є системою узгоджених управлінських впливів, взаємодій та самоврядної діяльності в процесі територіально-просторового планування розвитку землекористування територіальних громад [10, с. 53–54]. Зараз ми перебуваємо на початку такого етапу, коли більшість послуг можна отримати за допомогою інформаційно-комунікаційних систем (витяги, розмір нормативної грошової оцінки (НГО) тощо), коли низка прав на землі передано об'єднаним територіальним громадам та зростає популярність територіально-просторового планування розвитку землекористування.

Необхідно виокремити, що самоврядна діяльність не обмежується лише місцевим самоврядуванням у територіальних громадах. Вона також охоплює важливий аспект самоврядного державного управління земельними ресурсами та землекористуванням, здійснюваного через діяльність експертних спільнот, аналітичних центрів, проведення референдумів для визначення рівня підтримки громадянами управлінських рішень та інше.

1.4 Мета і завдання ефективного управління земельними ресурсами.

Наукові принципи, методи та функції управління земельними ресурсами

Головною метою ефективного управління земельними ресурсами є створення та функціонування системи земельних відносин, заснованих на безпечному та рівноправному доступі до землі. Це сприяє забезпеченню високого рівня екологічних та соціальних умов життя, розвитку підприємницької, громадської та інших видів діяльності, а також збереженню та

відновленню властивостей землі та інших природних ресурсів. Мета полягає в забезпеченні безпеки життєдіяльності людей та досягненні сталого розвитку.

На національному і територіальному рівні управління земельними ресурсами має завдання для законодавчих і виконавчих органів влади. У зв'язку з поділом земель на різні категорії за їхнім призначенням, діяльність міністерств, відомств і установ, що відповідають за управління землею, включає загальні та спеціальні функції. Ці завдання реалізуються різними суб'єктами управління з урахуванням особливостей конкретних регіонів і їхніх перспектив розвитку [8, с. 19].

До основних завдань управління земельними ресурсами, центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (Держгеокадастру України) згідно зі статтею 15⁻¹ Земельного кодексу України станом на 2023 р. віднесено [5]:

- внесення в установленому порядку пропозицій щодо розпорядження землями державної та комунальної власності, встановлення меж області, району, міста, району в місті, села і селища, регулювання земельних відносин;
- участь у розробленні та виконанні державних, галузевих, регіональних та місцевих програм з питань регулювання земельних відносин, раціонального використання земель, їхнього відтворення та охорони, встановлення меж області, району, міста, району в місті, села і селища, у проведенні моніторингу земель, територіальному плануванні;
- організація проведення робіт, пов'язаних із реалізацією земельної реформи;
- проведення відповідно до законодавства моніторингу земель та охорони земель;
- ведення та адміністрування Державного земельного кадастру;
- участь у державному регулюванні планування територій;
- організація та здійснення державного контролю за використанням та охороною земель у порядку, встановленому законом;

– здійснення заходів щодо вдосконалення порядку ведення обліку і підготовки звітності з регулювання земельних відносин, використання та охорони земель, формування екомережі;

– розпорядження землями державної власності в межах, що визначені Земельним кодексом;

– участь у формуванні та реалізація державної політики у сфері національної інфраструктури геопросторових даних;

– вирішення інших питань, визначених законами України.

Разом із тим до основних завдань управління земельними ресурсами необхідно також віднести:

– наділення органів управління політичними й організаційно-регламентуючими функціями, що забезпечують збалансоване (стале) використання й охорону земельних та інших природних ресурсів методами регулювання земельних відносин та адміністрування землекористування;

– забезпечення взаємоузгодження рішень органів державного та самоврядного управління;

– регулювання державними актами фінансової та природоохоронної діяльності суб'єктів земельних відносин;

– забезпечення соціально-правового захисту суб'єктів земельних відносин;

– формування сприятливих інвестиційних умов для підприємництва і розвитку економіки землекористування;

– поліпшення використання та охорони земельних і інших природних ресурсів;

– створення правових, екологічних, економічних та організаційних передумов для різних форм землекористування [10, с. 39].

Розв'язання цих завдань відбувається завдяки дотриманню наукових принципів, методів та функцій управління земельними ресурсами.

Принципи управління – це об'єктивні правила управлінської поведінки, що впливають з потреб об'єкта управління і надходять до нього у вигляді наукового знання, за допомогою якого досягається поставлена мета.

До принципів управління земельними ресурсами належать:

- поєднання демократизму і доцільного економічного централізму;
- самоуправління;
- науковість управління;
- стимулювання;
- єдиноначальність у поєднанні з колегіальністю;
- зворотний зв'язок;
- об'єктивність;
- єдність гілок влади;
- відповідність;
- врахування особливостей регіону;
- пріоритет загальнодержавних інтересів;
- врахування людського чинника та ін.

У практиці управління земельними ресурсами зазвичай одночасно застосовують різні методи та/або їхнє поєднання (комбінації), що органічно доповнюють один одного, перебувають в стані динамічної рівноваги.

Заведено виділяти такі методи управління земельними ресурсами:

- правові, що містять обов'язкові для виконання норми й правила та визначаються, насамперед, земельним законодавством;
- економічні, що спричинені економічними стимулами;
- соціальні й соціально-психологічні, що застосовуються для підвищення соціальної активності населення;
- землеустрою як комплекс правових, економічних, соціальних, екологічних та інших методів, шляхом яких здійснюється організація системи землеволодінь і землекористувань, встановлюються обмеження у використанні земель, природоохоронні регламенти тощо;
- організаційно-адміністративні, які засновані на прямих директивних вказівках.

У більш загальному вигляді всі методи управління земельними ресурсами прийнято поділяти на дві групи: основні та комплексні. Основними методами є

такі, у яких чітко вирізняється змістовний аспект за ознакою відповідності методів управління вимогам об'єктивних законів (наприклад, організаційно-технічних, економічних, соціальних та ін.). Різні комбінації основних методів утворюють комплексні методи управління.

Функції управління – це відносно відокремлені напрями управлінської діяльності, які дозволяють здійснити певний вплив на об'єкт управління з метою розв'язання поставленого завдання. Варто враховувати, що управляють земельними ресурсами за двома напрямками: прямому та опосередкованому.

Систему прямого управління земельними ресурсами поділяють на такі види функцій:

- загальні функції, полягають у веденні земельного кадастру (державна реєстрація земельних ділянок та обмежень у використанні земель і інших природних ресурсів, кадастровий облік, грошова оцінка) як інформаційної підсистеми управління, територіальному плануванню, організації, координації, регулюванню, розпорядженню, моніторингу та контролі;

- спеціальні, що забезпечують організаційний вплив на спеціальні сторони діяльності підпорядкованих підприємств і структур (технологічна підготовка і т. д.);

- допоміжні, що включають обслуговуючі процеси загального і спеціального управління (діловодство, господарське обслуговування, охорона) [10, с. 39–40].

При опосередкованому управлінні до функцій відносяться вивчення земельних відносин, стану земельного законодавства та їхній моніторинг, розробка і прийняття законодавчих актів (законів, постанов) і нормативів використання землі, реалізація заходів щодо зміни системи землекористування, передбачених у законодавчих актах, вдосконалення землекористування, зонування земель, нормування використання землі, державний контроль за дотриманням земельного законодавства, розв'язання земельних спорів, пов'язаних із введенням та функціонуванням земельного законодавства і нормативів використання землі.

Таким чином, управління земельними ресурсами є багатогранним процесом, який проходить через декілька рівнів управління, на кожному з яких здійснюються широкий спектр функцій, застосовуються різноманітні методи та принципи.

Отже, управління земельними ресурсами відіграє важливу роль у суспільстві та економіці, оскільки земля є обмеженим та невідновлюваним ресурсом і має стратегічне значення для розвитку країни та забезпечення добробуту населення. До основних ролей управління земельними ресурсами можна віднести такі:

- управління земельними ресурсами спрямоване на забезпечення сталого використання та збереження землі для майбутніх поколінь;
- підтримка сільського господарства та продовольчої безпеки;
- відповідне управління земельними ресурсами допомагає зберегти природні екосистеми, забезпечуючи збалансований розвиток та біорізноманіття;
- сприяє економічному розвитку країни через ефективне використання земель для інвестицій у промисловість, будівництво й інфраструктуру;
- містить регулювання земельних відносин, встановлення правових норм та правил щодо власності, оренди, використання землі тощо.

Загалом, роль управління земельними ресурсами полягає в забезпеченні сталого, ефективного та відповідального використання землі для досягнення економічного, соціального та екологічного добробуту суспільства.

ТЕМА 2 ІСТОРИЧНІ АСПЕКТИ РОЗВИТКУ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

План

2.1 Управління земельними ресурсами в дохристиянський та християнський періоди.

2.2 Земельні відносини та управління земельними ресурсами Київської Русі.

2.3 Управління земельними ресурсами в Україні за царсько-російської доби в пореформений час (60-ті роки ХІХ ст. – початок ХХ ст.).

2.4 Управління земельними ресурсами в період Столипінської реформи.

2.5 Особливості управління земельними ресурсами в Україні (1917 р. – кінець 30-х років ХХ ст.).

2.6 Управління земельними ресурсами в часи незалежності з 1991 року.

2.1 Управління земельними ресурсами в дохристиянський та християнський періоди

Перші сліди людини на території сучасної України виявлені через археологічні знахідки, літературні джерела та літописи, близько 1,5 млн років тому. Клімат був холодним, тому більшість людей проживала в південній частині України. Відомі археологічні знахідки розташовані в різних регіонах, зокрема с. Лука-Врублівецька на березі Дністра, Амвросіївці в Донбасі, біля Житомира, а також в Південних та Південно-Східних Карпатах та Криму. Люди цього періоду вдосконалювали знаряддя праці та житло, займалися полюванням. Їх називають «неандертальцями». Пізніше з'явилась більш розвинута людина – кроманьйонець, яка жила в гуртах та мала високу організованість та господарську культуру. На рівні вожака гурту здійснювалося управління земельними ресурсами, де вожак мав владу визначати місце проживання, зону впливу гурту на земельну територію та інші аспекти.

На початку VI століття до нашої ери на території сучасної України з'явилась перша державна форма об'єднання – Скіфія. Землекористування цього часу вже передбачало виконання деяких управлінських операцій з окремими земельними ділянками, зокрема, ділянки, що втрачали родючість після кількох років використання, вилучали з обігу (це була так звана «перелогова система»). Такі дії вимагали систематизації земельних відносин. Крім того, на той час почали поширюватися відносини власності на землю. Більшість землі належала громадам, які щороку розподіляли її для використання між окремими родинами.

Проте виникнення приватної власності на землю було характерною особливістю того часу. У той період управління господарським життям людей, включаючи земельні ресурси, належало загальним зборам усіх дорослих членів племені – віче. Це саме віче ухвалювало рішення щодо виділення землі в користування, визначало кількість і місце для окремих осіб, а також регламентувало умови використання землі. Під час управління земельними ресурсами враховувалися природні умови, що було важливою особливістю в організації розміщення поселень [13, с. 25].

На території України спостерігалися різні організаційні форми обробітку землі: епоха трипільської культури – общинно-екстенсивна, тобто періодичне освоєння нових земель; у VI–VII ст. майнове розшарування привело до удосконалення знарядь обробітку, общинна форма трансформувалась у сімейно-общинну форму. Така тенденція зберігалась і в XIV–XVI ст. Еволюція земельних відносин за цей період пройшла етап переходу від нічийного екстенсивного використання землі до осілого зі ствердженням звичаєвого права на землю громади та держави. Звертаємо увагу на запровадження вже в той період умовної, тимчасової та невідчужуваної власності для незаможних сімей, яка в різних організаційно-правових формах проіснувала до сьогодення часу [14, с. 31].

Стійкі напади сусідніх племен змусили деякі східнослов'янські об'єднання – полян, сіверян, в'ятичів та інших – стати данниками. Східні слов'яни об'єдналися і створили Київську Русь для боротьби проти нападників.

2.2 Земельні відносини та управління земельними ресурсами Київської Русі

Виникнення Київської Русі становить унікальне явище в європейській цивілізації. Вона існувала з початку IX ст. і до XIII ст. на території нашої країни, була феодальною державою. Територіально землі поділялись на княжі (належали до удільних князівств) та громадські (належали громадам). Поступово

відбувалася заміна патріархальної родової громади сусідською територіальною громадою. Її члени вже були пов'язані між собою не родинними відносинами, як раніше, а господарсько-територіальними. Розвиток феодалних відносин, прийняття християнства і культурне зближення з Візантією зумовили запозичення візантійського права. На цей час припадає створення першої редакції «Правди Руської», яку започаткував Ярослав Мудрий. У центрі уваги цього документа були питання про власність на землю і майно, відносини між правителями й підданими, соціальний статус окремих категорій населення. Важливою складовою в системі управління земельними відносинами на території Київської Русі був розвиток наявних і створення нових міст, сіл і хуторів. У системі управління надзвичайно важливе місце належало справлянню податку за використання землі [13, с. 25].

На історичному шляху розвитку суспільства феодалізація общинних земель призвела до трансформації данини у феодалну ренту у формі відробітків. Але в процесі розвитку продуктивних сил держави з'ясувалось, що ця форма оподаткування мала обмежений характер у господарській еволюції держави. На заміну їй прийшла грошова рента, яка у XII–XIII ст. поширилась по всій Русі. У системі управління земельними ресурсами важливе значення приділялося структурі земельних, зокрема сільськогосподарських угідь, розглядалися питання розв'язання земельних і майнових спорів, складання проєктів організації території, картографічного забезпечення тощо.

2.3 Управління земельними ресурсами в Україні за царсько-російської доби в пореформений час (60-ті роки XIX ст. – початок XX ст.)

У кінці XIX – на початку XX століття управління земельними ресурсами було спрямоване переважно на виконання царського Маніфесту від 19 лютого 1861 року. Цей Маніфест визначав основні принципи селянської реформи та місцеві правила поземельного устрою для різних регіонів України. Для деяких губерній, таких як Катеринославська, Херсонська, Таврійська та південна

частина Харківської, де переважало общинне землекористування, було чинним Великоросійське місцеве положення. На Лівобережній Україні з подвірно-сімейним землекористуванням застосовувалося Малоросійське положення. А в Правобережній Україні – у Київській, Волинській і Подільській губерніях, де переважало подвірно-сімейне землекористування, діяло окреме місцеве положення [15, с. 20].

У цих документах були відображені такі основні аспекти:

– припинення особистої залежності селян від землевласників та надання їм прав вільних громадян;

– розподіл землі серед селян та встановлення на них обов'язків щодо її використання;

– можливість викупу земельних наділів селянами.

Це давало їм свободу дій та низку особистих та майнових прав, зокрема, право на купівлю та продаж землі та нерухомості, підприємницьку діяльність, можливість навчання у навчальних закладах та працевлаштування на державній службі.

Очевидно, що система управління земельними ресурсами на зламі ХІХ–ХХ століть сприяла розвитку не тільки сільського господарства, але й промисловості. Проте, згодом сталася криза, яка спалахнула в Європі та розповсюдилася по всьому світу, вплинувши на сільське господарство та промисловість України.

Основною причиною економічної кризи в сільському господарстві України було надмірне виробництво рослинницької й тваринницької продукції, що призвело до зниження цін на сільськогосподарську продукцію. Внаслідок цього спостерігалось зменшення виробництва, розгорнулася криза грошових відносин, зростало безробіття, і рівень життя селян почав падати.

До негативного впливу долучилася Російсько-Японська війна 1904–1905 років, яка збільшила невдоволення серед широких мас населення, зокрема селянства. Податки стали надто високими, бракувало землі для забезпечення прожиткового мінімуму сімей. У той час безземельних і

малоземельних (до трьох десятин) селянських дворів становило понад 20 % загальної кількості, середняків з 1 десятин до 9 десятин – 59 %, а лише 21 % належало селянській верхівці, яка мала більше землі [2, с. 26].

Загострення всіх соціально-політичних та економічних протиріч призвело до появи революції 1905–1907 років, в основу якої було покладене земельне питання, що особливо турбувало малоземельне селянство. Водночас варто зазначити, що своєрідним рецептом для подолання кризи стала Столипінська аграрна реформа, яку більш детально розглянемо надалі.

2.4 Управління земельними ресурсами в період Столипінської реформи

Селянські рухи проти поміщицького землеволодіння спричинили Столипінську аграрну реформу, яка згідно з Указом «Про доповнення деяких постанов діючого закону, що торкається селянського землеволодіння й землекористування» від 9 листопада 1906 р. включала три групи заходів:

- вихід селян з общини й закріплення за ними землі у приватну власність;
- створення хутірського та відрубного господарства;
- переселенську політику [16, с. 127].

Аграрна реформа мала на меті створення земельного фонду та передачу земель селянам. Землю розподіляли на торгах, де бажаючі купували ділянки за відповідну суму, яка потім компенсувалась тим, кому дісталися менш якісні ділянки. Ділянки середньої якості видавалися без додаткової оплати. Цей поділ зазвичай сприяв тому, що кращі ділянки переходили до рук заможних селян.

У червні 1910 р. доповнено Закон про вихід селян з общини. Всі общини без переділів землі набули статусу сільських дворів з правом власності на землю.

Селянський поземельний банк відіграв важливу роль у проведенні аграрної реформи, купуючи поміщицькі землі та продававши їх селянам за пільговими цінами. Початково більшість земель купували общини та товариства, але з часом приватні селяни стали переважаючими покупцями.

Зокрема, на Лівобережній Україні з 9 листопада 1906 р. до 1 травня 1915 р.

178,2 тис. домовласників заявили про вимогу закріпити за собою землю, з них за 124,7 тис. відбулося закріплення, їхній відсоток до кількості бажаючих закріпити землю становив 70 %, а до общинників – 33,1 %. Вони закріпили за собою майже 651,5 десятин землі, що складало 15,9 % до всієї площі общинного землеволодіння. У Харківській губернії до 1 січня 1917 р. було закріплено за домовласниками в приватну власність 523,7 тис., Чернігівській – 89,7, Полтавській – 44,6 тис. десятин землі [17, с. 37].

Створення хутірських та відрубних господарств сприяло бурхливому розвитку сільськогосподарської кооперації. У Російській імперії в 1901–1905 рр. було 641 селянське споживче товариство, а в Україні до жовтня 1917 р. – 20 тис. різних виробничих кооперативних об'єднань [16, с. 129].

Важливою частиною Столипінської аграрної реформи була переселенська політика. Її мета включала задоволення бажань селян щодо збільшення земельних володінь та розширення посівних площ. Держава надавала переселенцям матеріальну допомогу для будівництва житла та соціальних потреб, а також забезпечувала безкоштовне медичне обслуговування.

Серед основних недоліків Столипінської реформи можна відзначити високі ціни на землю та підтримку заможних селянських господарств. Ця реформа була продовженням реформи 1861 року і спричинила прискорену приватизацію землі та розвиток фермерських господарств. Однак проблема малоземельності селян залишилась невирішеною.

2.5 Особливості управління земельними ресурсами в Україні (1917 р. – кінець 30-х років XX ст.)

Національно-демократична революція 1917 року ознаменувала складний і суперечливий етап у системі управління земельними ресурсами. Після повалення царського самодержавства в результаті Лютневої революції у країні встановилось двовладдя між Радами робітничих, солдатських і селянських депутатів та Тимчасовим буржуазним урядом. Протягом періоду з лютого до

жовтня 1917 року відбувалась гостра боротьба з земельного питання.

Виникнення в Росії різних форм власності, володіння і користування землею спричинило створення особливої правової галузі – земельного права. Після перемоги Жовтневої революції в законодавстві України відбулись великі зміни. Декрет «Про землю», прийнятий 26.10.1917 став тим земельним законодавчим документом СРСР, що назавжди скасував право приватної власності на землю. Він був затверджений в СРСР рішенням Першого Всеукраїнського з'їзду Рад від 12.12.1917. Він передбачав скасування права власності на землю та запровадив принцип безоплатного землекористування; згодом став тлумачитися як такий, що запровадив націоналізацію всіх земель, який, проте, поширив свою дію на Україну не одразу, а лише після видання 27.01.1920 Всеукраїнським революційним комітетом Постанови про поширення на Україну дії декретів РРФСР [18, с. 89].

Декрет РНК РРФСР «Про соціалізацію землі» від 19.02.1918 скасував приватну власність на землю і передав її робочим для вирівнювання землекористування. Маніфестом Тимчасового робітничо-селянського уряду в 1919 році Україна оголосила, що землі поміщицьких прохань повинні бути відібрані й передані селянам. Це було прописано в Конституції Української РСР, а також у постанові РНК Української РСР від 03.04.1920.

Оновлена політика уряду Радянського Союзу вимагала чіткого затвердження земельного законодавства. Так почалося видання земельних кодексів всіх республік СРСР. Першою республікою, яка вийшла у світ, була РРФСР. Земельний кодекс створив основні передумови для формування земельного права в Союзі.

Досвід Російської соціалістичної республіки щодо генералізації земельного законодавства використовувався й іншими республіками СРСР. Уже 29 листопада 1922 року третя сесія ВУЦВК 6 скликання прийняла Земельний кодекс СРСР. Він став головною ланкою під час створення земельного законодавства в УРСР. Загалом земельні кодекси всіх республік майже ідентичні. Перший Земельний кодекс СРСР скасував приватну власність

на землю, продаж, оренду та інші відносини, що пов'язані з відчуженням землі [19, с. 45].

Також затверджено націоналізацію землі. Право отримати землю в безоплатне і необмежене користування закріплювалось за усіма громадянами незалежно від їхньої статі, віри та національності. Земельний кодекс України (ЗКУ) затвердили постановою 7 Всеукраїнського з'їзду рад від 14 грудня 1922 року, а резолюція просила селян перейти до більш доскональних форм користування землею.

У радянській історіографії тривалий час XV з'їзд партії (грудень 1927 р.) називали з'їздом «колективізації сільського господарства», оскільки він проголосив курс на колективізацію. Проте це не відповідає дійсності. Адже на з'їзді йшлося про розвиток усіх форм кооперації на селі, котрі було відновлено в роки нової економічної політики, а непроведення колективізації означало, по суті, знищення селянських господарств і створення великих колективних. Починаючи з 1929 р. колективізація охопила в Україні: у 1933 р. – 69,5 %, на кінець 1934 р. – 88, а в середині 1935 р. – 91 % селянських господарств [15, с. 42–43].

Від 01.03.1930 було прийнято постанову РНК СРСР і Президії ЦВК СРСР «Про затвердження зразкового статуту сільськогосподарської артїлі», у якому були знищені всі кордони, що розділяли наділи членів кооперативів, а 25 лютого 1930 року вийшла постанова «Про скасування земельних громад у районах суцільної колективізації», а також у селах, де велика частина бідного населення охоплена виробництвом сільськогосподарської кооперації. У зв'язку з цією постановою функції регулювання землекористування перейшли до колгоспів. Постанова Центральної виборчої комісії та РНК Радянського Союзу «Про заборону здачі в оренду земель с/г призначення» забороняла оренду земельних ділянок на державному рівні. Це означало те, що господарі мали право володіти та користуватися лише своєю землею [19, с. 46].

Таким чином, управління земельними ресурсами в Україні в період із 1917 року до кінця 30-х років ХХ століття було складним і переживало різні зміни, пов'язані з політичними та соціальними процесами у країні. Ці процеси

свідчать про поступову переорієнтацію земельних відносин на колективізовану форму власності та управління, що було характерним для радянського періоду в Україні.

2.6 Управління земельними ресурсами в часи незалежності з 1991 року

Протягом всього періоду існування незалежної України питання земельної реформи та відкриття ринку сільськогосподарських земель було однією з основних тем для законодавчої та виконавчої гілок влади.

Відправною точкою реформування земельних відносин можна вважати прийняття Земельного кодексу Верховною Радою 18 грудня 1990 року. Згідно з цим Кодексом державою були визначені нові категорії земель, такі як природоохоронні, оздоровчі, рекреаційні та історико-культурного призначення, а також впроваджено системи використання та охорони земель. Також було передбачено введення платежів за володіння та користування землею у вигляді земельного податку та орендної плати, посилено контроль за використанням та охороною земель, внесено зміни щодо ведення Державного земельного кадастру та порядку розв'язання земельних спорів [13, с. 27].

Після цього земельна реформа в Україні здійснювалася згідно з Указом Президента України від 30 травня 2001 р. № 372 «Про Основні напрями земельної реформи в Україні на 2001–2005 роки» і нового Земельного кодексу України, який був прийнятий Верховною Радою 25 жовтня 2001 р. Головною метою цієї реформи було забезпечення ефективного використання та підвищення цінності земельних ресурсів, створення оптимальних умов для значного зростання соціального, інвестиційного і виробничого потенціалу землі, що сприятиме економічному зростанню. Планувалось також розмежування повноважень між органами державної влади і органами місцевого самоврядування щодо управління земельними ресурсами [20].

Особливо важливим був пункт 15 Розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України, який встановив мораторій на відчуження

земельних ділянок для здійснення селянського (фермерського) господарства та іншого сільськогосподарського виробництва. Ця заборона на продаж земель сільськогосподарського призначення досі діє. Держава обґрунтовувала введення мораторію відсутністю на той момент необхідних умов для розвитку цивілізованого земельного ринку, таких як відповідна нормативно-правова база, система обліку та реєстрації земель, а також механізми державного контролю над ринковими відносинами у цій сфері [5].

Протягом майже 19 років дії мораторію влада вживала низку заходів, спрямованих на впровадження ефективних механізмів землеволодіння та землекористування, а також розбудову сучасного ринку землі на засадах ринкової економіки.

Зокрема, 31 березня 2020 р. Верховною Радою України було прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення». Згідно з цим законом із 1 липня 2021 р. громадяни України отримали можливість набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення площею до 100 га. З 1 січня 2024 р. таку можливість отримали юридичні особи, власниками яких є українці, і вони зможуть купувати до 10 000 га землі. Продаж державних та комунальних земель залишився забороненим. Питання про надання права іноземцям купувати землю буде вирішуватися на референдумі [13, с. 28].

Станом на 2023 рік Україна має розгалужену систему управління земельними ресурсами. Управління здійснюється на декількох рівнях (табл. 2.1).

Таблиця 2.1 – Рівні державного управління земельними ресурсами

Рівні управління	Нормативно-правові форми
Вищий	Конституція України, Закони України, Укази Президента України, Постанови та розпорядження Кабінету Міністрів України
Центральний	Галузеві (міністерські) та міжгалузеві правові акти
Місцевий	Розпорядження місцевих органів виконавчої влади (накази) та органів місцевого самоврядування
Внутрішньо-організаційний	Локальні нормативно-правові акти

До суб'єктів управління належать:

- Президент, Рада національної безпеки й оборони України
- Кабінет Міністрів України (КМУ);
- Верховна Рада України, Верховна рада АРК;
- Міністерство аграрної політики України;
- Міністерство охорони навколишнього природного середовища;
- Державний комітет із земельних ресурсів;
- Державна інспекція з контролю за використанням і охороною земель;
- Центр Державного земельного кадастру;
- місцеві державні адміністрації, військово-цивільні адміністрації;
- обласні ради,
- районні ради;
- районні ради у містах;
- сільські, селищні та міські ради
- регіональні філії Центру Державного кадастру в АРК, областях (24), містах Києві та Севастополі;
- територіальні органи Державної інспекції з контролю за використанням і охороною земель;
- місцеві органи реєстрації, що працюють у районах та містах обласного підпорядкування;
- районні та міські відділи земельних ресурсів;
- судові органи влади, органи прокуратури, податкові органи [21, с. 35].

Таким чином, ми бачимо, що розгалуженість управлінських органів охоплює багато аспектів управління земельними ресурсами, що має підвищувати ефективність нагляду за раціональністю та ефективністю використання земель. Проте породжує таку проблему, як узгодженість дій щодо управління.

Окрім зазначеного вище, у XXI ст. все більшого значення в управлінні земельними ресурсами набуває цифровізація, яка сприяє поліпшенню моніторингу земель, просторовому плануванню та управлінню земельними

ресурсами. Наприклад, у 2017 році було здійснено першу спробу впровадження Практичного інструментарію для забезпечення територіальних громад геоінформаційними базами даних. В рамках Проекту USAID «Підтримка аграрного і сільського розвитку» пропонується використовувати геоінформаційне програмне забезпечення, що перебуває у вільному доступі для розв'язання проблем ОТГ в галузі управління земельними ресурсами.

Сьогодні ГІС набувають все більшого поширення під час здійснення управління земельними ресурсами. Наприклад, Чернівецька міська рада використовує програмне забезпечення QGIS для управління даними щодо оренди земельних ділянок (рис. 2).



Рисунок 2 – Офіційний геопортал Чернівецької міської ради

Таким чином, за період незалежності України зробила стрибок уперед в управлінні земельними ресурсами: покращено законодавство, встановлюються все нові екологічні норми, розвивається геоінформаційна складова.

ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 2

ТЕОРЕТИЧНІ ТА НОРМАТИВНІ ОСНОВИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

ТЕМА 3 ПРАВОВІ АСПЕКТИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ, СИСТЕМА УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

План

- 3.1 Конституційні засади управління. Земельний кодекс – правова основа ефективного управління.
- 3.2 Законодавчі акти та нормативні документи в системі управління.
- 3.3 Система управління земельними ресурсами. Органи державного управління. Ієрархія в галузі управління.
- 3.4 Управління земельними ресурсами на місцях. Місцеві органи управління на рівні громад.

3.1 Конституційні засади управління. Земельний кодекс – правова основа ефективного управління

Земельні ресурси в Україні регулюються Конституцією, яка була прийнята Верховною Радою 28 червня 1996 року. У цьому ключовому документі нашої країни зазначається, що земля є національним скарбом і підлягає особливій охороні держави. Право власності на землю, яке можуть мати громадяни, юридичні особи та держава, забезпечується державою згідно з Основним Законом (ст. 14, 41) [3].

У статтях 2, 17 та 132 Конституції підкреслюється, що територія України, обмежена існуючими кордонами, є недоторканою та цілісною. Охорона суверенітету та територіальної цілісності України є найважливішими обов'язками держави, що становить справу всього українського народу [3].

Конституція України, з огляду на надзвичайну важливість землі у всіх сферах життєдіяльності народу, відокремлює землю від інших об'єктів нерухомості, передбачає принципи її особливої охорони і визнає три форми права власності на землю: *приватну, державну та комунальну* (рис. 3).



Рисунок 3 – Розподіл земель за правом власності

У статті 13 Конституції України наголошується, що від імені українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією. Кожний громадянин, згідно з Конституцією України, норми якої є нормами прямої дії, має право на землю. Але, користуючись землею, він не має права заподіяти шкоду самій землі, іншій людині, суспільству. Крім цього, Конституція [3]:

- визначає правові норми регулювання відносин власності на землю: всі суб'єкти права власності землю є рівними перед законом (ст. 14);
- закріплює основні принципи використання землі громадянами, юридичними особами (ст. 13, 41);
- визначає основні засади державного регулювання відносин власності на землю, користувань земельними ділянками, охорони земель (ст. 13, 14, 92).

В Україні закон визначає порядок набуття права приватної власності. Громадяни мають можливість користуватись об'єктами права державної та комунальної власності для задоволення своїх потреб. Ніхто не може незаконно позбавитись прав власності, оскільки право приватної власності є недоторканим.

Примусове відчуження об'єктів права приватної власності допускається лише в рідкісних випадках з мотивів суспільної необхідності та тільки за повного

відшкодування їхньої вартості. Такі заходи можуть застосовуватись тільки в умовах воєнного або надзвичайного стану.

Згідно зі статтею 50, кожен має право на безпечне навколишнє середовище для життя та здоров'я, і будь-яка шкода, завдана цьому праву, має бути відшкодована [3].

Кожному гарантується право на вільний доступ до інформації про стан довкілля, якість харчових продуктів і предметів побуту. Ця інформація не може бути засекречена жодною особою чи організацією.

Згідно зі статтею 8 Конституції України, закони та інші нормативно-правові акти мають бути прийняті з урахуванням Основного Закону і відповідати йому [3]. Конституція України є стратегічною основою подальшого розвитку і вдосконалення законодавчого забезпечення управління земельними ресурсами.

Згідно зі статтею 124 Конституції України, суди є єдиними органами, які відповідають за правосуддя у галузі земельних відносин. Ніяке делегування або привласнення функцій судів іншим органам або посадовим особам не є допустимим. Судові рішення, прийняті судами в ім'я України, є обов'язковими для виконання на всій території країни [3].

Таким чином, процес управління земельними ресурсами повинен впливати з Конституції України. Прийняття будь-яких управлінських рішень поза межами Конституції є нелегітимним.

Наступним рівнем законодавства у сфері управління земельними ресурсами є Земельний кодекс України (далі – ЗКУ), який базується на положеннях Конституції нашої держави. Земельний кодекс включає 10 розділів, 37 глав і 212 статей, а також містить Перехідні та Прикінцеві положення. У разі конфлікту між Земельним кодексом та іншими законодавчими актами, Земельний кодекс має пріоритет у врегулюванні земельних відносин.

Згідно з земельним кодексом, землі державної власності адмініструються Кабінетом Міністрів України, Урядом Автономної республіки Крим та місцевими державними адміністраціями. Землі комунальної власності знаходяться під управлінням сільських, селищних і міських рад. Землі, які перебувають у спільній власності територіальних громад сіл, селищ і міст, адмініструються відповідними районними та обласними радами [5].

Кодекс визначає повноваження органів виконавчої влади та місцевого

самоврядування у сфері управління земельними ресурсами.

До моменту розмежування земель державної та комунальної власності, Земельний кодекс встановлює, що надання земельних ділянок, на яких розміщені об'єкти комунальної власності, здійснюється відповідними громадами, а рішення про розпорядження землями державної власності ухвалює Уряд України та відповідні державні адміністрації. З метою спрощення процесу управління використанням і захистом земель, Земельний кодекс визначає 9 категорій земель відповідно до їхнього призначення [5].

Згідно з Перехідними положеннями, до 1 січня 2024 року громадяни мають можливість отримати право власності на землі сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 гектарів. Ця площа може бути збільшена в разі успадкування земельних ділянок згідно з вимогами законодавства [5].

Також ЗКУ регулює питання надання земельних ділянок іноземцям та особам без громадянства.

Таким чином, Земельний Кодекс та Конституція України встановлюють головні та беззаперечні засади щодо земельних відносин та управління земельними ресурсами.

3.2 Законодавчі акти та нормативні документи в системі управління

Управління суспільством, організаціями та державою вимагає структурованого і систематичного підходу до регулювання їхньої діяльності. Одним із найважливіших інструментів, що забезпечують порядок та ефективність в управлінні, є законодавчі акти та нормативні документи. Вони становлять фундаментальний складник правової системи країни. Вони формують основи правопорядку, гарантують збереження прав та свобод громадян, а також регулюють відносини між державою та громадянами, організаціями та іншими суб'єктами.

Починаючи з земельної реформи, яка була оголошена 18 грудня 1990 року Постановою Верховної ради України «Про земельну реформу» і розпочата 15 березня 1991 року, в Україні було прийнято понад сто законодавчо-нормативних документів щодо управління використанням та охороною земель. Кожен з цих документів доповнює один одного, утворюючи тактику реалізації земельної реформи.

Основу земельних відносин становлять такі законодавчі акти:

- Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858–IV;
- Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28.04.2021 № 1423–IX;
- Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613–VI;
- Закон України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» від 23.12.1998 № 353–XIV;
- Закон України «Про географічні назви» від 31.05.2001 № 2604–IV;
- Закон України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» від 05.04.2007 №877–V;
- Закон України «Про охорону земель» від 19.06.2003 № 962–IV;
- Постанова КМУ «Деякі питання застосування геодезичної системи координат» від 22.09.2004 № 1259;
- Постанова КМУ «Деякі питання реалізації частини першої статті 12 Закону України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» від 07.08.2013 № 646 (порядок побудови ДГМ)»;
- Постанова КМУ «Про затвердження Порядку загальнодержавного топографічного і тематичного картографування» від 04.09.2013 № 661;
- Постанова КМУ «Про затвердження критеріїв, за якими оцінюється ступінь ризику від провадження господарської діяльності та визначається періодичність здійснення планових заходів державного нагляду (контролю) за топографо-геодезичною і картографічною діяльністю Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру» від 19.09.2018 № 765;
- Постанова КМУ «Про затвердження Положення про порядок надходження, зберігання, використання та обліку матеріалів Державного картографо-геодезичного фонду України» від 22.07.1999 № 1344;
- Постанова КМУ «Про Порядок використання апаратури супутникових радіонавігаційних систем під час проведення топографо-геодезичних, картографічних, аерофотознімальних, проектних, дослідницьких робіт і вишукувань та кадастрових зйомок» від 13.07.1998 № 1075;
- Постанова КМУ «Про затвердження Порядку охорони геодезичних пунктів»

від 08.11.2017 № 836;

– Постанова КМУ «Про створення Державного картографо-геодезичного фонду України» від 20.06.1996 № 661;

– Постанова КМУ від 17.11.2004 № 1553 «Про затвердження Положення про Державний фонд документації із землеустрою»;

– Постанова КМУ від 04.03.2004 № 266 «Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки»;

– Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1 : 5 000, 1 : 2 000, 1 : 1 000 та 1 : 500 (ГКНТА–2.04–02–98), затверджена наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті міністрів України від 09.04.1998 № 56, (zareєстровано в Міністерстві юстиції України 23.06.1998 за № 393/2833);

– Основні положення створення та оновлення топографічних карт масштабів 1 : 10 000, 1 : 25 000, 1 : 50 000, 1 : 100 000, 1 : 200 000, 1 : 500 000, 1 : 1 000 000, затвержені наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру України від 31.12.1999 № 156 і погоджені з Воєнно-топографічним управлінням Генерального штабу Збройних сил України);

– Основні положення створення топографічних планів масштабів 1 : 5 000, 1 : 2 000, 1 : 1 000 та 1 : 500, затвержені наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України від 24.01.1994 № 3;

– Вимоги до технічного і технологічного забезпечення виконавців (розробників) робіт із землеустрою, затвержені наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України 11.04.2013 № 255 (зі змінами).

Окрім зазначених документів важливу роль відіграють норми та державні стандарти:

– СОУ ДКЗР 00032632-005:2009. Землеустрій. Правила розроблення. Проекти землеустрою щодо створення водоохоронних зон;

– СОУ ДКЗР 00032632-004:2009. Землеустрій. Правила розроблення. Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій історико-культурного призначення;

– СОУ ДКЗР 00032632-01:2009. Правила розроблення нормативних документів, побудови, викладення, оформлення та вимоги до змісту нормативних документів;

– ДСТУ 150-14004-97. Система управління навколишнім середовищем. Загальні

настанови щодо принципів управління, систем та засобів забезпечення;

– ДСТУ 150-14001-97. Система управління навколишнім середовищем. Склад та опис елементів і настанови щодо її застосування;

– ДСТУ 150-14010-97. Настанови щодо здійснення екологічного аудиту. Загальні Принципи тощо.

Таким чином, країна володіє достатньо деталізованим та розгалуженим переліком законодавчих та нормативних актів, державних норм та правил.

3.3 Система управління земельними ресурсами. Органи державного управління. Ієрархія в галузі управління

Система органів управління земельними ресурсами України, що стосується використання та охорони земель, має високо розвинуту та розгалужену структуру. Ці органи діють у межах своїх повноважень, які визначаються земельним та іншими галузями законодавства України. Ця система органів функціонує як злагоджений та спрямований на співпрацю механізм.

Об'єктом системи управління земельними ресурсами є всі земельні відносини, пов'язані з володінням, користуванням, розпорядженням землею та захистом прав на її використання.

Суб'єктами системи управління земельними ресурсами є органи загальної компетенції та органи спеціальної компетенції.

Органи загальної компетенції, відповідальні за управління земельними ресурсами, мають особливість у тому, що вони займаються цією діяльністю одночасно з вирішенням інших завдань, що входять у їхню компетенцію, таких як розвиток національної безпеки та оборони, соціальної сфери (охорона здоров'я, освіта, культура), економіки та інші.

Система органів загальної компетенції, що виконують управління земельними ресурсами в галузі використання та охорони земельних ресурсів, містить такі органи: Верховна Рада України, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Кабінет Міністрів України, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування та місцеві органи виконавчої влади (рис. 4).

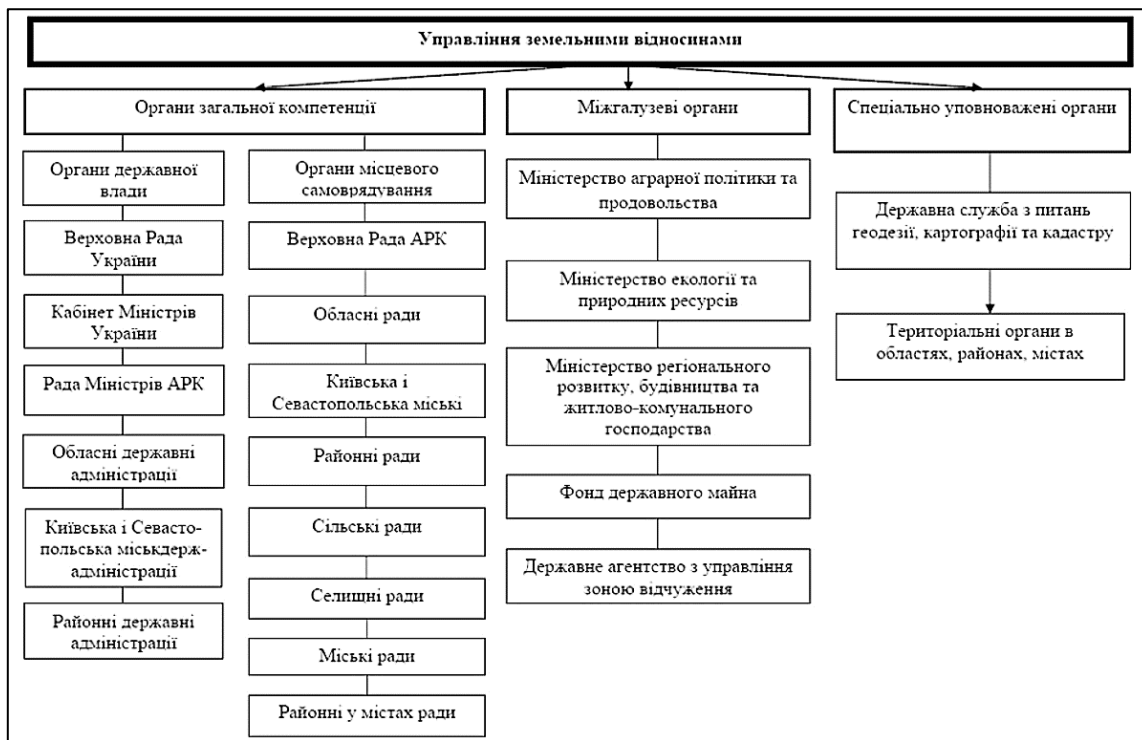


Рисунок 4 – Ієрархія в галузі управління земельними ресурсами

Президент України у сфері управління земельними ресурсами: гарант земельних прав громадян, узгоджує органи державної влади, контролює управління землями, звітує перед парламентом, вносить законопроекти, визначає стратегію використання земель, видає укази, представляє країну міжнародно.

Верховна Рада України в галузі управління земельними ресурсами ухвалює закони, визначає основні напрямки державної політики щодо земель, затверджує загальнодержавні програми використання і охорони земель, регулює інвестиційну політику, землевпорядкування, моніторинг та контроль за їхнім використанням, а також ліцензує діяльність із землевпорядкування та обстеження земель.

Кабінет Міністрів України як вищий орган управління земельними ресурсами здійснює реалізацію державної політики у цій галузі, координує діяльність органів, розробляє та виконує програми використання і охорони земель, управляє землями державної власності, займається землевпорядкуванням, державним кадастром, контролем за використанням і охороною земель, а також розв'язує інші питання щодо земельних ресурсів.

Для органів спеціальної компетенції, на відміну від загальної, управління земельними ресурсами є головним або одним з головних завдань їхньої діяльності. До системи органів управління спеціальної компетенції у зазначеній сфері належать:

Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України та Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр).

Держгеокадастр, згідно зі статтею 15 Земельного кодексу України [5] та Положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру [22], є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого координується і спрямовується Кабінетом Міністрів України через Міністра аграрної політики та продовольства України, і який реалізує державну політику у сфері національної інфраструктури геопросторових даних, земельних відносин, землеустрою, у сфері Державного земельного кадастру.

Держгеокадастр України здійснює низку завдань, зокрема: бере участь у формуванні та втіленні державної політики у сфері земельних відносин, розробляє і реалізує програми використання та охорони земель, координує діяльність з земельної реформи, веде Державний земельний кадастр та забезпечує його контроль, сприяє розвитку ринку землі, проводить методологічну роботу, займається мобілізаційною підготовкою, навчанням працівників з питань земельного законодавства та багатьма іншими завданнями.

Спеціально уповноважені органи з управління земельними ресурсами, виконуючи свої функції згідно зі спеціальними положеннями, включають: Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України, Міністерство аграрної політики та продовольства України, Міністерство охорони здоров'я, Державне агентство водних ресурсів України, Держлісагенство.

Прокуратура України є вищим наглядовим органом за дотриманням земельного законодавства. Верховний та Вищий арбітражний суди України здійснюють контрольну діяльність у сфері судочинства.

3.4 Управління земельними ресурсами на місцях. Місцеві органи управління на рівні громад

До повноважень органів місцевого самоврядування (обласних, Київської та Севастопольської міських, районних, районів у містах, сільських, селищних і міських рад), які виконують управлінські функції у сфері регулювання земельних відносин відповідно до статей 8–12 Земельного кодексу України [5],

законів України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21 травня 1997 р. (з відповідними змінами) [23], «Про столицю України – місто-герой Київ» від 15 січня 1999 р. [24] належать: організація землеустрою; підготовка висновків щодо вилучення (викупу) і надання земельних ділянок у приватну власність із земель комунальної власності, що проводяться органами виконавчої влади; розпорядження землями територіальних громад; встановлення та зміна меж відповідних адміністративно-територіальних одиниць; забезпечення реалізації державної політики в галузі використання та охорони земель та ін.

На місцевому (регіональному) рівні вищим територіальним органом Держгеокадастру України, відповідальним за державне управління земельними ресурсами, є обласне головне управління Держгеокадастру. Це управління керується Конституцією України, законами України, актами Президента України та Кабінету Міністрів України, а також дотримується наказів Держгеокадастру та Положення про головне управління земельних ресурсів.

Головне управління виконує такі завдання: реалізує державну політику в галузі земельних відносин, вносить пропозиції щодо вдосконалення законодавства, здійснює керівництво та контроль за діяльністю міських та районних управлінь земельних ресурсів, підготовлює матеріали для обласних держадміністрацій та органів самоврядування, забезпечує контроль за додержанням земельного законодавства, бере участь у програмах земельного господарства, розвитку ринку земель, виконує оцінку та реєстрацію земельних ділянок, організовує земельні аукціони, контролює використання коштів та додержання ліцензій, забезпечує мобілізаційну підготовку, виконує контроль за додержанням вимог щодо державної таємниці, розглядає звернення громадян та розглядає справи про адміністративні правопорушення.

В областях і районах, містах Києві і Севастополі виконавчу владу реалізують місцеві державні адміністрації, компетенція яких визначена відповідним Законом України «Про місцеві державні адміністрації» від 9 квітня 1999 р. Ст. 13 Закону вказує, що до питань, які вирішуються місцевими державними адміністраціями, належать питання використання землі, природних

ресурсів та охорони довкілля [25].

Варто зазначити, що до повноважень виконавчих органів міських, селищних і сільських рад у галузі регулювання земельних відносин належить реалізація державного контролю за використанням і охороною земельних ресурсів.

У ст. 17 Земельного кодексу України та Законі України «Про місцеві державні адміністрації» від 9 квітня 1999 р. (з відповідними змінами) визначені повноваження місцевих державних адміністрацій. Земельний кодекс доволі однозначно визначив (на відміну від виконавчих органів місцевого самоврядування) повноваження місцевих адміністрацій і Ради міністрів Автономної Республіки Крим у галузі регулювання земельних відносин. Це, насамперед, стосується можливості розпорядження земельними ділянками державної власності. На додаток, у сфері управління земельними ресурсами місцеві державні адміністрації [5]:

- координують проведення землеустрою та здійснення державного контролю за використанням і охороною земельних ресурсів;
- беруть участь у розробленні та забезпеченні реалізації загальнодержавних і регіональних програм щодо використання і охорони земельних ресурсів;
- здійснюють підготовку висновків щодо надання або вилучення (викупу) земельних ділянок;
- здійснюють викуп земельних ділянок для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності;
- здійснюють викуп земельних ділянок у інших землевласників;
- здійснюють підготовку висновків щодо встановлення та зміни меж міст, селищ, сіл, районів і районів у містах.

Інші функції державних адміністрацій щодо регулювання земельних відносин та управління земельними ресурсами на певній території – це координація землеустрою, діяльності органів Держгеокадастру та здійснення державного контролю за використанням і охороною земельних ресурсів тощо.

Згідно зі статтею 142 Конституції України та статтею 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» встановлюють, що фінансовою і матеріальною основою місцевого самоврядування є передусім земельні ділянки і природні ресурси, що є в межах і у власності територіальних громад міст, селищ, сіл [3; 23].

Місцевим радам як власникам землі належить право розпорядження нею, передавання земельних ділянок у власність чи постійне користування, надання в оренду. Місцева рада як соціально-політична організація населення, яка представляє спільні інтереси громади, у змозі вилучати земельні ділянки комунальної власності з користування або викупати ділянки в інших власників з мотивів суспільної необхідності або для суспільних потреб.

Реалізуючи управлінські функції щодо раціонального використання та охорони земельних ресурсів, місцева рада організує землеустрій, виконує контроль за використанням земель, інформує населення про стан та обіг земельних ділянок тощо.

Сільські, селищні і міські ради у галузі земельних відносин мають такі повноваження: організація землеустрою; передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб; вилучення земельних ділянок комунальної власності із постійного користування відповідно; викуп земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності відповідних територіальних громад сіл, селищ, міст; обмеження, тимчасова заборона (зупинення) використання земельних ділянок юридичними особами та громадянами у разі порушення ними вимог земельного законодавства; вирішення земельних спорів тощо.

Таким чином, вивчивши організацію органів управління земельними ресурсами, можна стверджувати, що їхня ієрархія має вертикальну структуру. Така організація найчастіше використовується для управління масштабними процесами, адже вона значно спрощує та прискорює прийняття управлінських рішень на кожному з рівнів.

ТЕМА 4 ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

План

4.1 Роль державного земельного кадастру в системі управління.

4.2 Земельно-кадастрова інформація. Топографо-картографічна основа.

ГІС та геопортали як основа інформаційного забезпечення управління.

4.3 Розмежування земель державної та комунальної власності.

4.4 Структура та склад земель

4.1 Роль державного земельного кадастру в системі управління

Державний земельний кадастр – єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їхнє цільове призначення, обмеження у їхньому використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їхню оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами, про меліоративні мережі та складові меліоративних мереж [26].

Державний земельний кадастр ведеться з метою інформаційного забезпечення органів державної влади та органів місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб при:

- регулюванні земельних відносин;
- управлінні земельними ресурсами;
- організації раціонального використання та охорони земель;
- здійсненні землеустрою;
- проведенні оцінки землі;
- формуванні та веденні містобудівного кадастру, кадастрів інших природних ресурсів;
- справлянні плати за землю.

Ведення Державного земельного кадастру здійснюється шляхом:

- створення відповідної державної геодезичної та картографічної основи;
- внесення відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру;
- внесення змін до відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру;
- оброблення та систематизації відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру.

Державний земельний кадастр містить геопросторові дані, метадані та сервіси, оприлюднення, інша діяльність з якими та доступ до яких здійснюються у мережі «Інтернет» згідно із Законом України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» [27].

Державний земельний кадастр ведеться на електронних та паперових носіях. У разі виявлення розбіжностей між відомостями на електронних та паперових носіях пріоритет мають відомості на паперових носіях.

Порядок ведення Державного земельного кадастру визначається Кабінетом Міністрів України.

Включення інформації до Державного земельного кадастру та використання такої інформації можливі лише на підставі і відповідно до чинного законодавства. Заборонено вимагати документи або здійснювати дії для включення інформації до Державного земельного кадастру та використання цієї інформації, які не передбачені прямо законодавством.

Програмне забезпечення Державного земельного кадастру забезпечує розподілене зберігання інформації, що міститься у Державному земельному кадастрі, а також документів, які створюються під час ведення кадастру. Це робиться з метою підтвердження їхнього походження, цілісності та достовірності.

Таким чином, Державний земельний кадастр відіграє важливу роль у системі управління земельними ресурсами країни. Його завдання полягає в забезпеченні органів державної влади та місцевого самоврядування, підприємств, установ і організацій, а також громадян необхідною інформацією для регулювання земельних відносин, раціонального використання та охорони земель. Кадастр допомагає визначити розмір плати за землю та цінності земель

як частини природних ресурсів, а також контролює використання та охорону земель. Крім того, він надає економічні та екологічні обґрунтування для бізнес-планів і проєктів землеустрою.

4.2 Земельно-кадастрова інформація. Топографо-картографічна основа. ГІС та геопортали як основа інформаційного забезпечення управління

Земельно-кадастрова інформація – це систематизовані дані та відомості про земельні ділянки та їхні характеристики, які збираються, обробляються, зберігаються та надаються спеціальним органом або установою, відповідальною за ведення державного земельного кадастру. Ця інформація є важливою складовою управління земельними ресурсами та забезпечення правового регулювання земельних відносин.

Ведення державного земельного кадастру супроводжується відповідними земельно-кадастровими документами та матеріалами. Ці документи поділяються на текстові та картографічні.

Текстові документи і матеріали містять інформацію у письмовій (вербальній, семантичній) формі про об'єкти та суб'єкти земельного кадастру. Серед них можна знайти рішення та розпорядження державних органів, що регулюють правовий режим земель та відносяться до передачі земель у власність, надання їх у користування, а також договори земельно-правових угод (такі як купівля, продаж, оренда, застава, обмін земель). Ці документи належать до правової сфери земельного кадастру та зазвичай мають невеликий обсяг у загальному земельно-кадастровому архіві [28, с. 48].

Текстові матеріали, подані у формі таблиць та пояснювальних записок, є поширеними в земельно-кадастровій діяльності. Табличні матеріали можуть містити контурні дані про земельні ділянки, характеристики ґрунтів, економічні статистичні показники для оцінки земель тощо.

Усю зібрану текстову земельно-кадастрову інформацію на місцевому, регіональному та державному рівнях компілюють у державних земельно-

кадастрових балансах земельних ресурсів відповідно до району (міста), регіону та усієї України, а також у зведених реєстрах земельних ділянок за формами власності.

Для ефективного ведення земельного кадастру картографічні матеріали є необхідними. Вони відображають текстову інформацію з усіх компонентів кадастру на паперових носіях. Для картографічних матеріалів використовують переважно зображення з аерофотознімків або наземного знімання для окремих земельних ділянок.

До земельно-кадастрової документації включаються кадастрові карти та плани (як графічні, так і цифрові), схеми, графіки, текстові та інші матеріали, які містять інформацію про:

- межі адміністративно-територіальних утворень;
- межі земельних ділянок, що перебувають у власності власників землі та землекористувачів, включаючи орендарів;
- правовий режим земель, визначений для ділянок у державній, колективній і приватній власності;
- кількість, якість та народногосподарську цінність земельних ділянок;
- книги реєстрації державних актів, які стосуються прав на землю, такі як права на колективну і приватну власність, право постійного користування землею, а також договори на тимчасове користування землею, зокрема умови оренди [28, с. 49].

Картографічні матеріали відіграють важливу роль у постійному веденні земельного кадастру, оскільки забезпечують наочне представлення території та уникнення пропусків або дублювання площ земельних ділянок. Вони містять картограми, які використовуються для відображення інформації про забезпеченість ґрунтів, оцінку земель, а також проекти роздержавлення та приватизації земель.

Державний земельний кадастр містить дані про кадастровий номер, місце розташування, опис меж, площу, міри ліній, координати поворотних точок та якісний стан земельних ділянок, а також інші об'єкти, які входять до їхнього

складу.

Для забезпечення якісної інформації в Державному земельному кадастрі та його територіальних органах працюють державні кадастрові реєстратори. Вони відповідають за внесення відомостей до Державного земельного кадастру та надання цієї інформації згідно з повноваженнями, що визначені Законом України «Про Державний земельний кадастр» та Порядком ведення Державного земельного кадастру [26; 29].

Державний кадастровий реєстратор має повний доступ до всіх відомостей, які містяться у Державному земельному кадастрі. Він самостійно ухвалює рішення щодо внесення нових відомостей, надання існуючих даних, а також може відмовити у внесенні або наданні інформації.

Отже, земельно-кадастрова інформація охоплює всі матеріали, що виникають під час проведення топографічних, геодезичних, землевпорядних та інших робіт у галузях геодезії, картографії, землеустрою, моніторингу та охорони земель.

Топографо-картографічна основа містить набір картографічних матеріалів та топографічних даних, які використовуються для створення та оновлення карт і планів різних масштабів і призначень.

Геодезичною основою для Державного земельного кадастру є державна геодезична мережа (рис. 5). Основою картографічних даних, що використовуються в Державному земельному кадастрі, є набори базових геопросторових даних про геопросторові об'єкти. Ці дані формуються на основі баз топографічних даних, які створюються в процесі створення цифрових державних топографічних карт та планів, які відповідають стандартам, технічним вимогам, нормам та правилам виконання топографо-геодезичних і картографічних робіт. Усі ці результати обліковуються у Державному картографо-геодезичному фонді України [26].

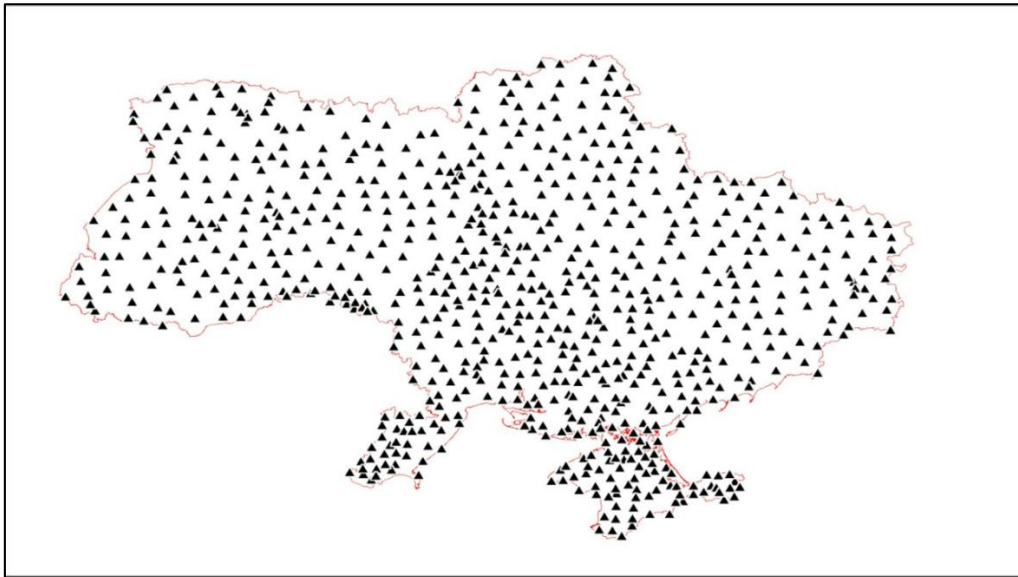


Рисунок 5 – Державна геодезична мережа України

З метою ведення Державного картографо-геодезичного фонду України, Держгеокадастром було забезпечено створення геоінформаційної системи для цього фонду. Наразі, приймання геодезичних, топографічних та картографічних матеріалів (таких як топографічні плани та карти різних масштабів від 1 : 500 до 1 : 1 000 000), гідрографічних, аерозйомочних матеріалів до Державного картографо-геодезичного фонду передбачено здійснювати через геоінформаційну систему з урахуванням ряду вимог.

Для формування картографічної основи Державного земельного кадастру використовується єдина державна система координат (УСК 2000). В Державний земельний кадастр включаються відомості про координати пунктів державної геодезичної мережі.

До Державного земельного кадастру включаються такі відомості про картографічну основу:

- склад відомостей, що відображаються на картографічній основі, зокрема адреси об'єктів нерухомого майна (за наявності);
- дата створення картографічної основи;
- відомості про особу, яка створила картографічну основу;
- масштаб (точність) картографічної основи;
- система координат картографічної основи [26].

Картографічна основа Державного земельного кадастру використовується для формування та ведення містобудівного кадастру та кадастрів інших природних ресурсів.

Однією з важливих складових програмного забезпечення Державного земельного кадастру, що забезпечує доступ до відомостей Державного земельного кадастру та оприлюднення у вигляді відкритих даних визначених Законом України «Про Державний земельний кадастр», є Публічна кадастрова карта.

Таким чином, наявність змістовної, повної та детальної топографо-картографічної основи є однією з головних передумов успішного розвитку Державного земельного кадастру.

Сьогодні в галузі управління земельними ресурсами все більше поширюються геоінформаційні системи та геопортали як інструменти адміністрування територій. Геоінформаційна система створює єдине інформаційне середовище управління земельними ресурсами, включаючи оподаткування, реєстрацію прав власності та інформаційне забезпечення про ринок земель.

Застосування геоінформаційних систем (далі – ГІС) надає унікальні можливості для вирішення різноманітних завдань, пов'язаних з аналізом і прогнозуванням явищ та подій у навколишньому середовищі, розумінням та ідентифікацією ключових факторів і причин, а також можливих наслідків. Такі системи дозволяють здійснювати стратегічне планування та оцінку наслідків дій.

Розвиток обчислювальної техніки та геоінформатики, а також використання комп'ютерів, периферійних пристроїв, цифрової картографії і фотограмметрії змінили підхід до землевпорядних робіт. Оснащені такими технологіями землевпорядні організації використовують системи автоматизованого земельного кадастру, що дуже змінило зміст і методику проведення таких робіт.

На сьогодні інтенсивно розробляються і впроваджуються різноманітні геоінформаційні системи, такі як QGIS, ArcGIS, продукти MagneticOne Municipal

Technologies та інші. Основною метою цих систем є надання інформаційної підтримки для обліку земельних ділянок, явищ та процесів. Проте, ці програмні продукти мають свою вартість і вимагають часу на впровадження, адаптацію до місцевих умов і навчання персоналу. У зв'язку з цим у малих містах впровадження сучасних інструментів управління земельними ресурсами уповільнюється. Це призводить до відсутності сучасної методологічної бази для оптимального управління земельними ресурсами населених пунктів [30, с. 655].

Тенденція до відкритості просторових даних та популяризація ГІС-технології призвели до появи геопорталів.

Геопортал – вебпортал, що відображає і надає доступ до географічної інформації за допомогою вебсервісів.

Геопортали активно використовують для надання картографічної інформації щодо відомостей (рис. 6–7):

- розташування земельної ділянки на генеральному плані;
- державного земельного кадастру;
- про тимчасові споруди;
- червоні лінії;
- соціально-культурні об'єкти;
- містобудівні умови й обмеження та будівельні паспорти;
- планувальні обмеження;
- зонування території;
- адресного реєстру;
- розміщення реклами тощо.

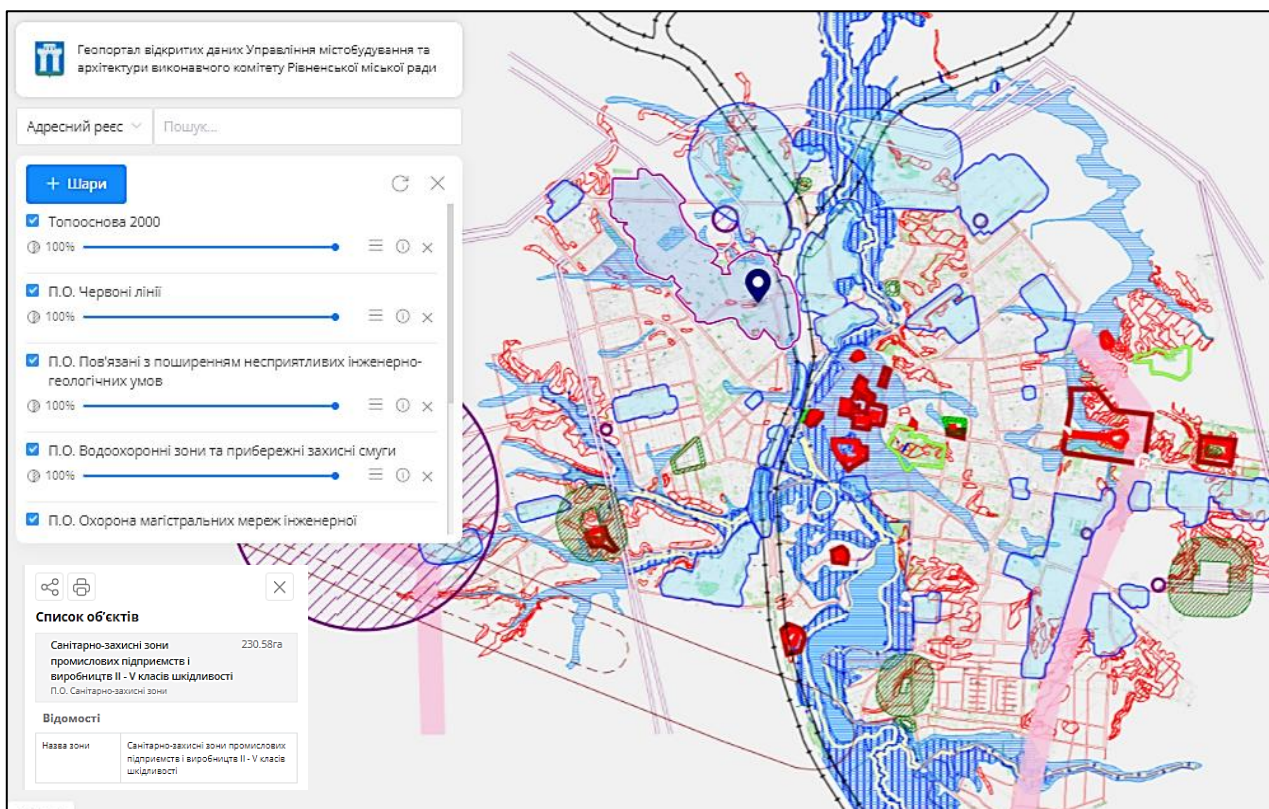


Рисунок 6 – Планувальні обмеження (дані геопорталу Управління містобудування та архітектури Рівненської міської ради)

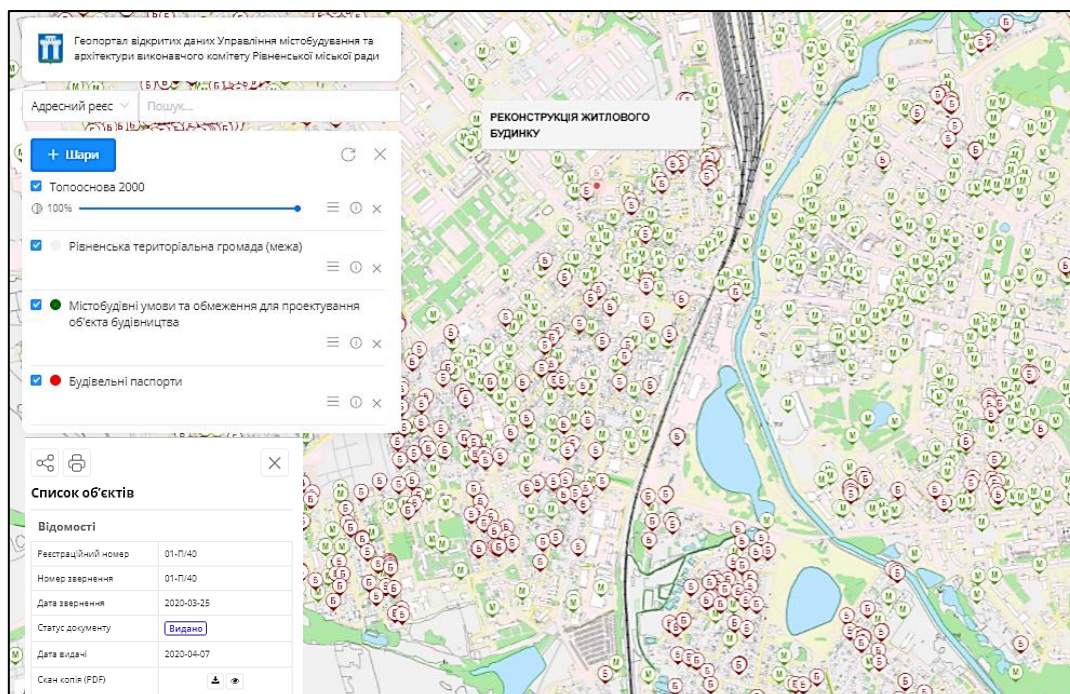


Рисунок 7 – Містобудівні умови і обмеження та будівельні паспорти (дані геопорталу Управління містобудування та архітектури Рівненської міської ради)

Таким чином, геоінформаційні системи не лише допомагають розробляти, але і проводити аналіз великої кількості проєктних рішень. Вони дозволяють створювати рекомендаційні та управлінські карти на різних рівнях – загальнодержавному, регіональному та локальному. Це допомагає знайти найоптимальніше еколого-економічне обґрунтування для організації території та охорони земель, формування сталого землекористування, контролю за використанням земельних ресурсів, відтворення природних агроландшафтів, прогнозування можливих ерозійних процесів та створення протиерозійних заходів. Крім того, ці системи допомагають зібрати й зберігати інформацію про деградовані та малопродуктивні землі, що дозволяє їхню консервацію на науковому рівні.

4.3 Розмежування земель державної та комунальної власності

Починаючи з моменту прийняття Земельного кодексу України у 2001 році, одним із найбільш актуальних земельних питань, що стосуються як практики, так і теорії земельного права, було розмежування земель на державні та комунальні. Згідно з земельним кодексом, всі землі в країні вважалися державними, за винятком тих, що були віднесені до комунальної або приватної власності. І якщо процес віднесення земель до приватної власності був достатньо зрозумілим і врегульованим, то віднесення до комунальної власності викликало певні труднощі. Згадаємо, що розмежування земель державної та комунальної власності проводилося у порядку, визначеному Законом України «Про розмежування земель державної і комунальної власності» від 05.02.2004 № 1457 – IV [31]. До цього розмежування розпорядження землями в Україні, за винятком земель приватної власності, здійснювалися відповідно до пункту 12 Перехідних положень Земельного кодексу [5]. Проте через стільки років з моменту прийняття ЗК розмежування земель державної і комунальної власності так і не було проведене.

Розв'язання цієї проблеми було запропоноване в Законі України «Про

внесення змін до деяких законодавчих актів України відносно розмежування земель державної і комунальної власності» від 06.09.2012 № 5245–VI [32]. У результаті цього був скасований Закон України «Про розмежування земель державної і комунальної власності» від 05.02.2004 № 1457–IV. Тепер в Україні з 1 січня 2013 року вважаються розмежованими землі відповідно до положень статей 83 і 84 Земельні кодекси України [5], а розпорядження ними здійснюється в порядку, передбаченому розділом IV Земельного кодексу.

Зокрема, відповідно до ст. 83 ЗКУ Землі, які належать на праві власності територіальним громадам, є комунальною власністю [5].

У комунальній власності перебувають:

- усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності;
- земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їхнього розташування;
- землі та земельні ділянки за межами населених пунктів, що передані або перейшли у комунальну власність із земель державної власності відповідно до закону.

Земельні ділянки державної власності, призначені для розміщення об'єктів, що обслуговують потреби територіальної громади (наприклад, комунальних підприємств, установ, організацій, громадських пасовищ, кладовищ, місць знешкодження та утилізації відходів, рекреаційних об'єктів тощо), а також земельні ділянки, включення до меж населених пунктів яких передбачено згідно з узгодженою містобудівною документацією, надаються у комунальну власність на підставі рішень органів виконавчої влади.

До земель комунальної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать [5]:

- землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо);
- землі під залізницями, автомобільними дорогами, об'єктами повітряного

і трубопровідного транспорту;

– землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом;

– землі лісгосподарського призначення, крім випадків, визначених законом;

– землі водного фонду, крім випадків, визначених законом;

– земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування;

– земельні ділянки, штучно створені в межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісгосподарського призначення та природно-заповідного фонду, що перебувають у прибережній захисній смузі водних об'єктів, або на земельних ділянках дна водних об'єктів;

– землі під об'єктами інженерної інфраструктури міжгосподарських меліоративних систем, які перебувають у комунальній власності.

У державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності. Право державної власності на землю набувається і реалізується державою через органи виконавчої влади відповідно до повноважень.

Право власності на земельні ділянки, визнане за державою рішенням суду, реалізується органами виконавчої влади відповідно до повноважень, визначених статтею 122 ЗКУ, незалежно від органу, в особі якого судом визнане таке право за державою [5].

До земель державної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать [5]:

– землі атомної енергетики та космічної системи;

– землі під державними залізницями, об'єктами державної власності повітряного і трубопровідного транспорту;

– землі оборони;

– землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом;

– землі лісгосподарського призначення, крім випадків, визначених законом;

– землі водного фонду, крім випадків, визначених законом;

– земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності Верховної Ради України, Президента України, Кабінету Міністрів України, інших органів державної влади, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук;

– земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;

– земельні ділянки, закріплені за державними закладами професійної (професійно-технічної) освіти;

– земельні ділянки, закріплені за державними закладами фахової передвищої освіти;

– земельні ділянки, закріплені за державними закладами вищої освіти;

– земельні ділянки, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України;

– землі під об'єктами інженерної інфраструктури загальнодержавних та міжгосподарських меліоративних систем, які перебувають у державній власності.

Розглянемо розмежування компетенції органів державної влади за розпорядженням землями з державної власності детальніше (відповідно до положень статті 122 ЗК) [5].

Сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних

громад для всіх потреб.

Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні, районні ради передають земельні ділянки у власність або у користування з відповідних земель спільної власності територіальних громад для всіх потреб.

Районні державні адміністрації на їхній території передають земельні ділянки із земель державної власності у власність або у користування у межах сіл, селищ, міст районного значення для всіх потреб та за межами населених пунктів для:

- ведення водного господарства;
- будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо), з урахуванням вимог частини сьомої цієї статті;
- індивідуального дачного будівництва.

Центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальні органи передають земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, крім випадків, визначених законом, у власність або у користування для всіх потреб [5].

Обласні державні адміністрації на їхній території передають земельні ділянки із земель державної власності у власність або у користування у межах міст обласного значення та за межами населених пунктів, а також земельні ділянки, що не входять до складу певного району, або у випадках, коли районна державна адміністрація не утворена, для всіх потреб.

Київська та Севастопольська міські державні адміністрації у межах їхніх територій передають земельні ділянки із земель державної власності у власність або у користування для всіх потреб.

Рада міністрів Автономної Республіки Крим на території Автономної Республіки Крим передає земельні ділянки із земель державної власності у власність або у користування у межах сіл, селищ, міст, що не входять до складу певного району, та за межами населених пунктів для всіх потреб, а також погоджує передачу таких земель у власність або у користування районними

державними адміністраціями на їхній території для будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо).

Кабінет Міністрів України передає земельні ділянки із земель державної власності у власність або у користування, які не входять до складу адміністративно-територіальних одиниць, передає у постійне користування земельні ділянки, примусово вилучені у державну власність відповідно до Закону України «Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів», а також передає у користування земельні ділянки зони відчуження та зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи.

На територіях, на яких введено воєнний стан, для забезпечення дії Конституції та законів України, забезпечення разом із військовим командуванням запровадження та здійснення заходів правового режиму воєнного стану, оборони, цивільного захисту, громадської безпеки і порядку, захисту критичної інфраструктури, охорони прав, свобод і законних інтересів громадян можуть утворюватися тимчасові державні органи – військові адміністрації.

4.4 Структура та склад земель

Усі землі України становлять її земельний фонд – 60 354,8 тис. га. Згідно зі ст. 18-19 Земельного кодексу України, до земель України належать усі землі в межах її території, зокрема острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за цільовим призначенням і правовим режимом поділяються на такі категорії [5]:

– землі сільськогосподарського призначення – сільськогосподарські угіддя, до них входить рілля, багаторічні насадження, сінокоси, пасовища, перелоги та несільськогосподарські угіддя, до яких входять господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження;

- землі житлової та громадської забудови;
- землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- землі оздоровчого призначення;
- землі рекреаційного призначення;
- землі історико-культурного призначення;
- землі лісогосподарського призначення;
- землі водного фонду;
- землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Станом на початок 2020 року, коли не було передано на приватизацію держпідприємства, за даними Держгеокадастру у структурі держвласності перебувають 10,4 млн га земель. З них на окупованих територіях перебувають 0,7 млн га земель, це 7 %. На всій території України 1,7 млн га або 16 % передано до ОТГ (рис. 8).

У структурі власності угідь основна кількість земель перебуває у приватній власності, це близько 31 млн га, у державній та комунальній власності перебувають 10,4 млн га (рис. 9). При цьому близько третини землі, 32,7 млн га є під ріллею. Варто зазначити, що за час дії мораторію на продаж землі більш ніж 3 млн га були виведені з державної власності [33].

За дослідженням «Інституту аграрної економіки» НААН, після впровадження ринку землі в Україні, 13 % осіб, що успадкували землю, і 5 % осіб, що отримали земельні паї за місцем роботи, планують продати свої земельні паї. Зокрема, 22 % власників успадкованої землі та 13 % власників паїв, що отримали їх за місцем роботи, збираються заснувати власне фермерське господарство та використовувати землю для власних потреб. Також 38 % успадкованої землі та 48 % земельних паїв, отриманих першими власниками, планують передати в оренду [33].

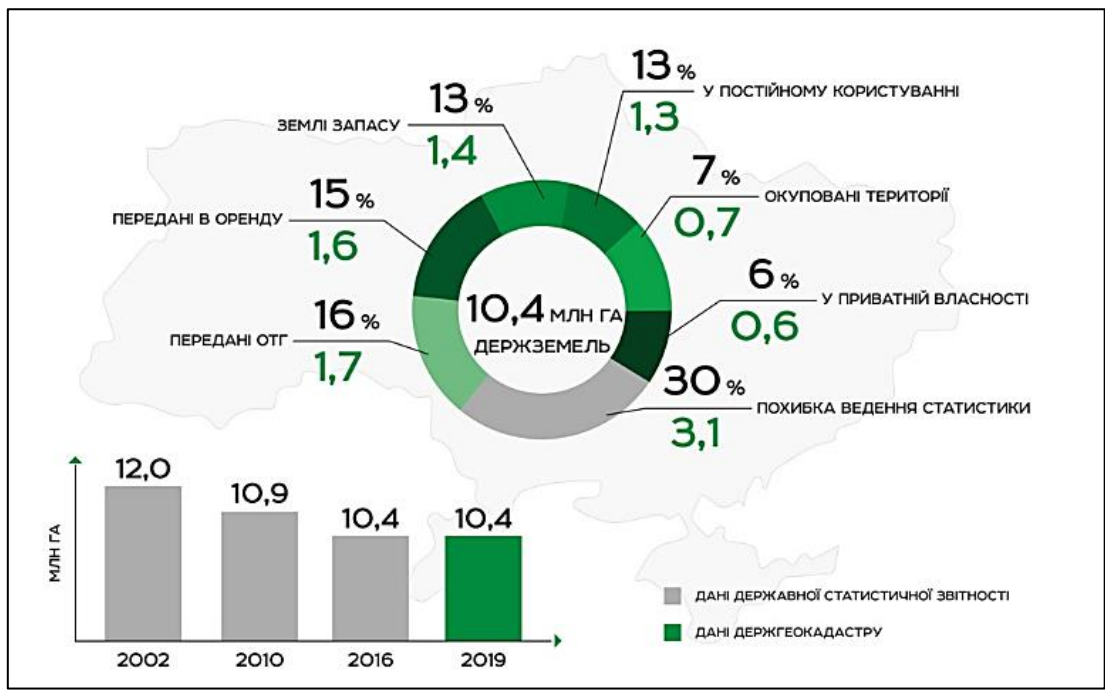


Рисунок 8 – Структура державних земель України

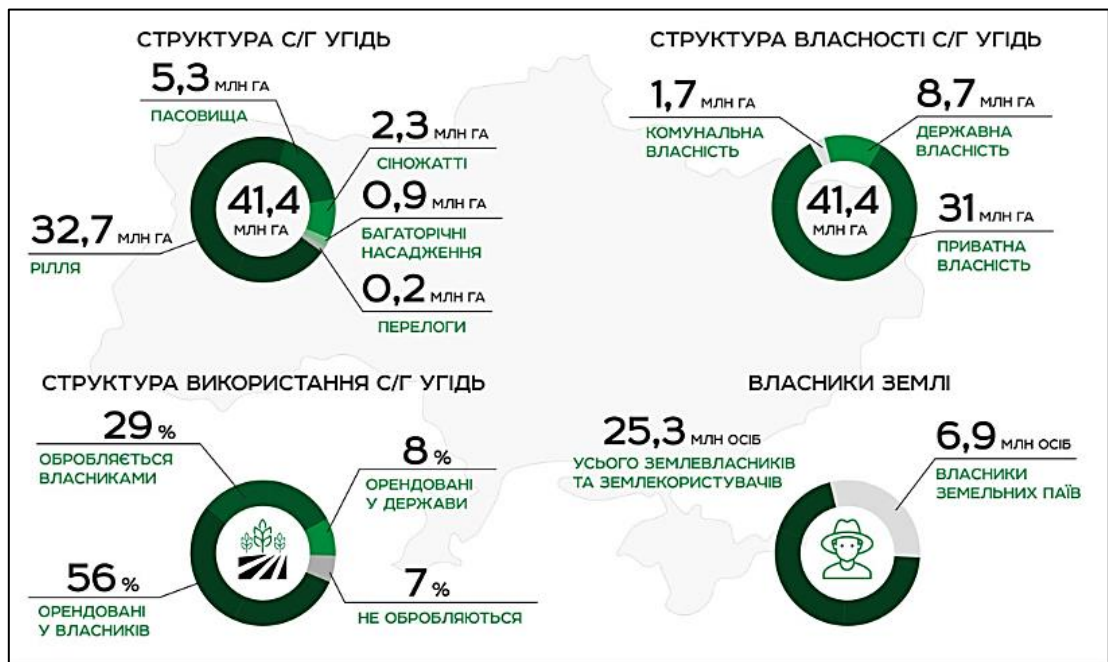


Рисунок 9 – Загальні дані про землю в Україні

Таким чином, структура земельного фонду України, у найближчому майбутньому зазнає нових змін.

ТЕМА 5 НАДАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У ВЛАСНІСТЬ ТА КОРИСТУВАННЯ

План

5.1 Оренда землі. Постійне користування. Суперфіцій та емфітевзис. Сервітут.

5.2 Нормативна грошова оцінка.

5.3 Безоплатна приватизація. Норми безоплатної приватизації земельних ділянок. Процедура безоплатної приватизації.

5.4 Вимоги та обмеження до власників землі. Особливості використання земельних ресурсів для іноземців.

5.5 Викуп земельних ділянок. Процедура викупу земельних ділянок

5.6 Історичні аспекти формування ринку землі в Україні. Роль ринкової інфраструктури в системі управління земельними ресурсами.

5.7 Земельні аукціони.

5.1 Оренда землі. Постійне користування. Суперфіцій та емфітевзис.

Сервітут

Набуття права на землю можливе декількома шляхами:

– отримання у власність шляхом безоплатної приватизації, укладання цивільно-правової угоди тощо;

– отримання у користування шляхом оформлення права оренди, емфітевзису, суперфіцію, постійного користування тощо (рис. 10).

Оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності [34].

Об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності [34].

Орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юридичні особи, у

власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи.

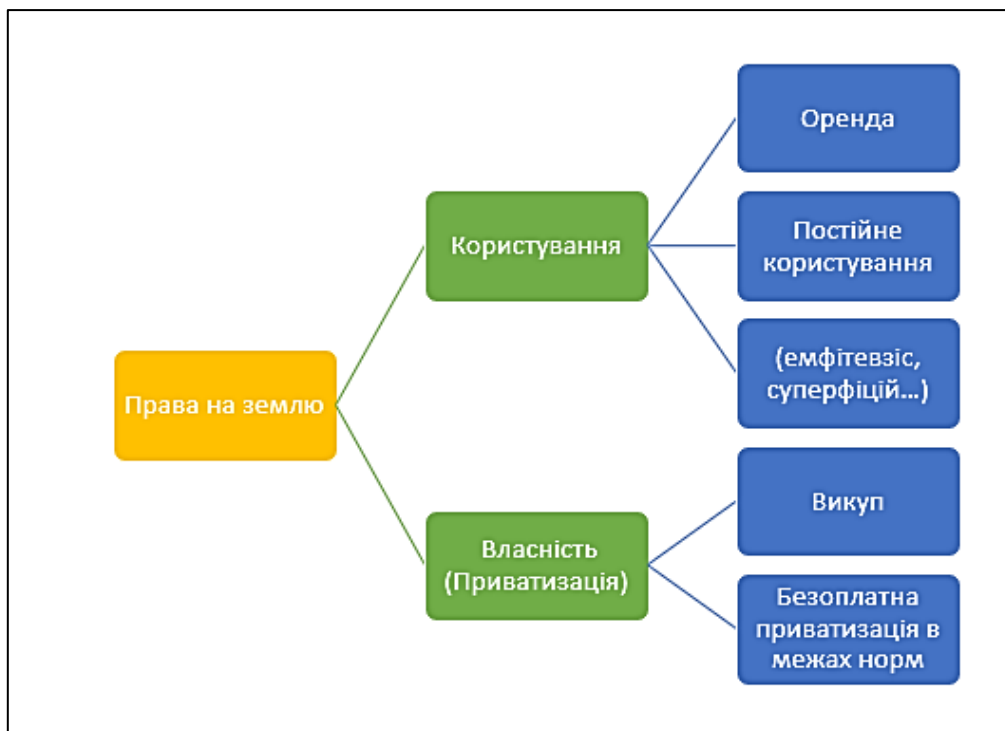


Рисунок 10 – Набуття прав на землю

Орендарями земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою.

Земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам, іноземцям і особам без громадянства, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам.

Не підлягають передачі в оренду земельні ділянки, штучно створені у межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісогосподарського призначення та природно-заповідного фонду, розташованих у прибережній захисній смузі водних об'єктів, крім випадків, передбачених законом [5].

Строк оренди земельної ділянки **не може перевищувати 50 років** [5].

Право оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення може відчужуватися, передаватися у заставу (іпотеку) її користувачем без

погодження з власником такої земельної ділянки, крім земельних ділянок державної, комунальної власності у випадках, визначених законом. Відчуження, передання у заставу (іпотеку) права оренди земельної ділянки здійснюється за письмовим договором між її користувачем та особою, на користь якої здійснюється відчуження або на користь якої передається у заставу (іпотеку) право оренди землі. Такий договір є підставою для державної реєстрації переходу права оренди землі у порядку, передбаченому законодавством [5].

Орендована земельна ділянка або її частина може за згодою орендодавця, крім випадків, визначених законом, передаватися орендарем у володіння та користування іншій особі (суборенда).

Орендодавцями земельних ділянок є їхні власники або уповноважені ними особи або особи, які використовують земельні ділянки на праві емфітевзису.

У разі створення індустріального парку на землях державної чи комунальної власності земельна ділянка надається в оренду на строк **не менше 30 років** [5].

Строк оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства **не може бути меншим як 7 років**, для земельних ділянок сільськогосподарського призначення для закладання та/або вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду) **не може бути меншим як 25 років** [5].

Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства строк оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які є земельними ділянками меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація, **не може бути меншим як 10 років** [5].

Право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

Права постійного користування земельною ділянкою набувають органи

державної та комунальної власності, громадські організації осіб з інвалідністю, релігійні організації, публічне акціонерне товариство залізничного транспорту, заклади освіти, співвласники багатоквартирних будинків, оператори газотранспортної системи, господарські товариства в оборонно-промисловому комплексі та акціонерне товариство «Національна суспільна телерадіокомпанія України».

Право постійного користування земельними ділянками може вноситися державою до статутного капіталу господарського товариства, утвореного відповідно до Закону України «Про особливості утворення акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування», а також господарського товариства в оборонно-промисловому комплексі, визначеного ч. 1 ст. 1 Закону України «Про особливості реформування підприємств оборонно-промислового комплексу державної форми власності».

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) виникають на підставі:

- договору;
- заповіту.

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) можуть відчужуватися або передаватися в порядку спадкування [5].

Земельна ділянка, що перебуває в оренді, не може бути передана її власником іншій особі на праві емфітевзису, суперфіцію.

Особа, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису, має право володіти та користуватися земельною ділянкою в повному обсязі відповідно до договору.

Особа, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису, може передавати її в оренду на строк, що не перевищує строк договору емфітевзису.

Договором емфітевзису може бути встановлено заборону про передачу

емфітевтом такої земельної ділянки в оренду. Така заборона є обтяженням речових прав на земельну ділянку та підлягає державній реєстрації у порядку, визначеному законом.

Строк користування земельною ділянкою державної, комунальної та приватної власності для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), а також строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для забудови (суперфіцій) не може перевищувати 50 років [5].

Плата за користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності, визначена в договорах про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), укладених на земельних торгах, не може бути зменшена за згодою сторін протягом строку дії договору, а також у разі його поновлення.

За домовленістю сторін договори про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови можуть бути посвідчені нотаріально [5].

Право земельного сервітуту – це право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої зацікавленої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).

Земельні сервітуту можуть бути постійними і строковими. Строк дії земельного сервітуту, що встановлюється договором між особою, яка вимагає його встановлення, та землекористувачем, не може бути більшим за строк, на який така земельна ділянка передана у користування землекористувачу [5].

Встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування та розпорядження нею [5].

Земельний сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений.

Види, порядок встановлення та припинення дії земельного сервітуту встановлюються законодавством.

5.2 Нормативна грошова оцінка

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими й затвердженими нормативами.

Капіталізація – це визначення вартості об’єкта оцінки на підставі чистого операційного або рентного доходу від його використання.

Рентний дохід – це дохід, який можна отримати із землі як фактора виробництва, залежно від якості та місця розташування земельної ділянки [35]. Інформація про нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів оприлюднюється на сайті Державної служби України з питань геодезії картографії та кадастру.

Засади нормативної грошової оцінки визначені Законом України «Про оцінку майна» та Постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 № 1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок».

Підставою для проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок є:

- рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування;
- договір, який укладається зацікавленими особами в порядку, встановленому законом.

На виконання статті 13 Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі [35]:

- визначення розміру земельного податку;
- визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
- визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкуванні спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкуванні ними за законом, так і випадків спадкуванні ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкуванні власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних

ділянок згідно із законом;

- визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;

- розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;

- відчуження земельних ділянок державної, комунальної власності, якщо відповідно до закону ціна продажу таких земельних ділянок визначається з використанням нормативної грошової оцінки земельних ділянок;

- проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення (якщо попередня нормативна грошова оцінка земельних ділянок у цьому масиві не проводилася протягом 5 років до дня прийняття уповноваженим органом рішення про проведення такої інвентаризації).

У всіх інших випадках грошова оцінка земельних ділянок може проводитися за згодою сторін та у випадках, визначених цим та іншими законами України.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться відповідно до державних стандартів, норм, правил, а також інших нормативно-правових актів на землях усіх категорій та форм власності.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться [35]:

- розташованих у межах населених пунктів незалежно від їхнього цільового призначення – **не менше ніж один раз на 5–7 років**;

- розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення – **не менше ніж один раз на 5–7 років**, а несільськогосподарського призначення – **не менше ніж один раз на 7–10 років**.

Від 5 січня 2021 року Кабінетом Міністрів України прийнято постанову № 6 «Про внесення змін до порядків, затверджених постановами Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 і від 7 лютого 2018 р. № 105», відповідно до якої власнику або землекористувачу надано можливість замовляти проведення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки до спливу строку, визначеного частиною другою статті 18 Закону України «Про оцінку

земель», тобто раніше ніж завершиться п'яти- або семирічний термін [36].

За результатами нормативної грошової оцінки земельних ділянок складається технічна документація.

Перелік підстав для відмови у наданні НГО:

- відсутність технічної документації з нормативної грошової оцінки земель;
- земельна ділянка несформована.

Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються за заявою, форму якої наведено у додатку 16 до Постанови Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 № 1147 «Про затвердження методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок», як витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Отримати витяг про нормативну грошову оцінку земельної ділянки онлайн можна шляхом подачі запиту на отримання витягу із технічної документації про нормативну грошову оцінку через портал електронних сервісів Держгеокадастру, попередньо зареєструвавшись та авторизувавшись в електронному кабінеті за допомогою електронної пошти, кваліфікованого електронного підпису або платіжної картки банку (BankID).

5.3 Безоплатна приватизація. Норми безоплатної приватизації земельних ділянок. Процедура безоплатної приватизації

Кожен громадянин може одночасно отримати та приватизувати 6 земельних ділянок різного призначення, тобто передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах зазначених норм провадиться один раз по кожному виду використання [5].

Громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в таких розмірах:

- для ведення фермерського господарства – у розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих

на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство;

- для ведення особистого селянського господарства – не більше 2,0 гектара;

- для ведення садівництва – не більше 0,12 гектара;

- для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах – не більше 0,25 гектара, в селищах – не більше 0,15 гектара, у містах – не більше 0,10 гектара;

- для індивідуального дачного будівництва – не більше 0,10 гектара;

- для будівництва індивідуальних гаражів – не більше 0,01 гектара [5].

Громадянам, зацікавленим в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності необхідно звернутися із клопотанням про надання дозволу на розробку проєкту землеустрою до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу України, а саме [5]:

- сільської, селищної, міської ради (якщо питання стосуються земель комунальної власності, які розташовані в населених пунктах);

- районної державної адміністрації (якщо питання стосується земель державної власності у межах сіл, селищ, міст районного значення та поза межами населених пунктів для: ведення водного господарства; індивідуального дачного будівництва; будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо);

- обласні державні адміністрації (якщо питання стосується земель державної власності у межах міст обласного значення та за межами населених пунктів, а також земельні ділянки, що не входять до складу певного району, або у випадках, коли районна державна адміністрація не утворена Головного управління Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру

в області (якщо питання стосується земельних ділянок для сільськогосподарських потреб).

Держгеокадастр 17 листопада 2020 року видав наказ № 485 «Деякі питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності до комунальної власності». Цим документом керівників головних управлінь Держгеокадастру в областях зобов'язано передати земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність відповідно до статті 117 Земельного кодексу України з 17 листопада 2020 року [37].

Клопотання про надання дозволу на розробку проєкту землеустрою можна направити в електронній формі.

Рішення про надання дозволу на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки відповідним органом влади або про відмову у наданні такого дозволу (мотивовано) має бути прийнято в місячний строк.

Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою, техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проєктів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у визначеному порядку.

У разі прийняття уповноваженим органом рішення про надання дозволу на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки потрібно замовити в землевпорядній організації виготовлення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Складання документації із землеустрою передбачає, що інженер-землевпорядник повинен визначити точні межі земельної ділянки, їхні геодезичні координати і скласти кадастровий план земельної ділянки для внесення в майбутньому відомостей про виділену земельну ділянку до Державного земельного кадастру, а також може стати в нагоді для відновлення

меж ділянки і захисті права на землю.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розроблятиметься виконавцем (землевпорядною організацією) на підставі укладеного із замовником договору.

Термін виконання робіт згідно із законодавством не може перевищувати 6 місяців.

Складений проект землеустрою подається на реєстрацію до Державного земельного кадастру (ДЗК). Державний кадастровий реєстратор у строк, що не перевищує 14 робочих днів з дня прийняття заяви про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру, розглядає подані документи.

За результатами перевірки Державний кадастровий реєстратор вносить відомості (зміни до них) до Державного земельного кадастру або ухвалює рішення про відмову у внесенні таких відомостей із зазначенням підстав відмови.

Для затвердження проекту землеустрою особі необхідно надати до місцевої ради або місцевої державної адміністрації клопотання про затвердження проекту землеустрою.

Рішення про затвердження проекту землеустрою є одночасно рішенням про передачу земельної ділянки у власність чи у користування.

Реєстрацію права власності на земельну ділянку здійснюють виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації, зокрема через центри надання адміністративних послуг; нотаріус. Строк розгляду: до 5 робочих днів.

Відповідно до підпункту 5 пункту 27 розділу X Земельного кодексу України у період дії воєнного стану в Україні або окремих її місцевостях, в межах України або окремої її місцевості, у якій введено воєнний стан, безоплатна передача земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, розроблення такої документації забороняється. Зазначене вище не поширюється на безоплатну передачу земельних ділянок у приватну власність

власникам розташованих на таких земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), а також на безоплатну передачу у приватну власність громадянам України земельних ділянок, переданих у користування до набрання ЗКУ [5].

5.4 Вимоги та обмеження до власників землі. Особливості використання земельних ресурсів для іноземців

Право власності на землю – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками. Право власності на землю набувається та реалізується на підставі Конституції України, Земельного Кодексу, а також інших законів, що видаються відповідно до них.

Власники земельних ділянок мають право:

- продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину, довірчу власність;
- самотійно господарювати на землі;
- власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію;
- використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі;
- на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;
- споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.

Порушені права власників земельних ділянок підлягають відновленню в порядку, встановленому законом.

Власники земельних ділянок зобов'язані:

- забезпечувати використання їх за цільовим призначенням;
- дотримуватися вимог законодавства про охорону довкілля;
- своєчасно сплачувати земельний податок;
- не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та

землекористувачів;

- підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;

- своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;

- дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних із встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;

- зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем;

- за свій рахунок привести земельну ділянку у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком здійснення такої зміни не власником земельної ділянки, коли приведення у попередній стан здійснюється за рахунок особи, яка незаконно змінила рельєф [5].

Іноземці та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності [5].

Іноземці та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки відповідно до частини другої цієї статті у разі:

- придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;

- викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності;

- прийняття спадщини.

Землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземцями, а також особами без громадянства, протягом року підлягають відчуженню.

5.5 Викуп земельних ділянок. Процедура викупу земельних ділянок

Викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна для суспільних потреб – передача земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, за їхньою згодою у державну чи комунальну власність для задоволення суспільних потреб шляхом укладення договору купівлі-продажу чи іншого правочину у порядку, встановленому законом.

Суспільна потреба – обумовлена загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади потреба у земельних ділянках, зокрема тих, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна [38].

Земельна ділянка, інші об'єкти нерухомого майна, що на них розміщені, можуть бути викуплені для таких суспільних потреб:

- забезпечення національної безпеки й оборони;
- будівництво, капітальний ремонт, реконструкція та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної й енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, нафто-, газо- та водопроводів, ліній електропередачі, зв'язку, аеропортів, морських портів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їхньої експлуатації;
- розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій в Україні згідно з міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України;
- розміщення та обслуговування об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин;
- будівництво захисних гідротехнічних споруд;
- будівництво та обслуговування нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, необхідних для їхньої експлуатації, споруд для підземного зберігання нафти, газу та інших речовин і матеріалів, захоронення шкідливих речовин і відходів виробництва;

– створення міських парків, будівництво дошкільних навчальних закладів, майданчиків відпочинку, стадіонів та кладовищ;

– розташування об'єктів природно-заповідного фонду [38].

Викупу може підлягати вся земельна ділянка або її частина, що належать на праві приватної власності громадянину чи юридичній особі. Якщо в суспільних інтересах чи з мотивів суспільної необхідності має бути викуплена лише частина земельної ділянки, а решта площі цієї ділянки не відповідає потребам раціонального використання землі згідно з її цільовим призначенням, власник земельної ділянки може вимагати викупу всієї земельної ділянки.

Викуп земельних ділянок права приватної власності має здійснюватися за згодою власника, якщо останній не заперечує проти запропонованої йому викупної вартості земельної ділянки. У разі незгоди власника земельної ділянки це питання вирішується в судовому порядку.

Порядок та умови викупу земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна для суспільних потреб передбачають, що лише органи виконавчої влади, місцевого самоврядування, спеціальні адміністрації, особи з дозволом на користування надрами та підприємства зі спеціалізованими обов'язками можуть ініціювати такий викуп згідно зі ст. 151 ЗКУ [5].

Орган, який прийняв рішення про викуп, має у місячний строк повідомити власника (власників) письмово про таке рішення. Якщо адреса власника невідома, оголошення про викуп публікується в заснованому Кабінетом Міністрів України друкованому виданні або інших друкованих медіа на відповідній території.

Повідомлення про викуп повинно містити інформацію про об'єкти викупу, їхнє місцезнаходження, мету викупу, умови викупу, а також додавати план земельної ділянки та копію рішення про викуп.

Наступним етапом є проведення переговорів щодо умов викупу земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, для суспільних потреб.

Викуп земельної ділянки та об'єктів нерухомого майна здійснюється

укладенням нотаріально посвідченого договору купівлі-продажу або договору міни, якщо власник отримує інше майно замість викупленого.

Викуп земельної ділянки та об'єктів нерухомого майна може відбутися лише за згодою їхніх власників [38].

Якщо протягом року не укладено договір купівлі-продажу майна, що підлягає викупу, (за винятком ситуацій, коли примусове відчуження допускається), рішення про викуп втрачає чинність.

Власник, якому пропонують викуп, повинен сприяти проведенню експертної грошової оцінки вартості земельної ділянки та майна, надаючи доступ до об'єктів оцінки та інформації про них.

За бажанням власника викупна ціна може бути замінена іншою рівноцінною земельною ділянкою або нерухомим майном, яке враховується при визначенні викупної ціни.

5.6 Історичні аспекти формування ринку землі в Україні. Роль ринкової інфраструктури в системі управління земельними ресурсами

Україна володіє значним земельним потенціалом, який становить 5,7 % території Європи. З 60,3 млн гектарів майже 70 % становлять сільськогосподарські угіддя з високою родючістю. Значним внеском в економіку країни міг стати врегульований ринок землі, проте історичні особливості розвитку земельних відносин посприяли так, що ринок землі в Україні запрацював лише через 30 років після здобуття незалежності.

Ринок – це сукупність механізмів, що забезпечують такі взаємопов'язані процеси:

- передача прав на нерухомість;
- встановлення цін на об'єкти нерухомості;
- розподіл і перерозподіл землі (нерухомості) між різними варіантами її використання.

Ринок землі в Україні – сукупність суспільних відносин щодо відчуження

та набуття земельних ділянок. Існує три види ринку землі (рис. 11).



Рисунок 11 – Види ринку землі

Розглянемо детальніше історію формування ринку землі в Україні.

У березні 1991 року набув чинності перший український Земельний кодекс. Умовою прийняття кодексу з приватною власністю на землю комуністи та «червоні директори» висунули вимогу запровадження відповідного мораторію на 6 років. Це було реалізовано в новій редакції Земельного кодексу в березні 1992 року [39].

У 1990-х роках багато земель сільськогосподарського призначення належало колишнім радгоспам і колгоспам, які перейменували на «колективні сільськогосподарські підприємства» (далі – КСП або колективні підприємства).

У 1995 році була запроваджена програма реформування КСП, згідно з якою їхнім членам надавали право на земельні частки (паї) без визначення конкретних меж. Розподіл паїв між дійсними та колишніми членами КСП та працівниками соціальної сфери розпочався із затримкою, тільки в 1999 році.

На початку 2000-х рр. прискорився процес земельної реформи, і було ліквідовано багато КСП, розподілено землю між їхніми членами.

Процес виділення земельних ділянок мільйонам нових власників було завершено, і після 6-річного терміну земля стала вільною для купівлі-продажу. У 2001 році введено тимчасовий мораторій на 4 роки на продаж земель.

Наприкінці 2004 року Верховна Рада подовжила 4-річний мораторій на 2 роки, а в кінці 2006 року ще на 1 рік.

У 2008 році до ЗК внесли норму про те, що мораторій припиняється з набранням чинності двох законів («Про земельний кадастр» та «Про ринок земель»).

На початку 2010 року Верховна Рада напередодні президентських виборів створила законодавчу конструкцію, згідно з якою мораторій діє до прийняття закону про ринок землі, але втрачає силу не раніше точної дати – 1 січня 2012 року. Президентське вето Віктора Ющенка на цей Закон Рада подолала з другої спроби.

У 2011 році знову подовжили на рік; у 2012 – на чотири роки; протягом 2015–2018 років – чотири рази по одному року.

Після зміни влади у 2019 році новий Президент В. Зеленський дав доручення ухвалити до 1 грудня законопроект про ринок земель сільськогосподарського призначення та скасувати мораторій.

Початок функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення був достатньо спокійним, і ціни залишалися відносно стабільними протягом 2021 року. У 2021 році місячний обсяг операцій становив близько 10 000 угод на місяць, а середній розмір угоди – 2,5 га. Середній рівень цін становив близько 30 000 грн/га.

На початку повномасштабного вторгнення ринок землі не функціонував. Його відкриття у травні 2022 року відзначилось суттєвим підвищенням цін у «безпечних» регіонах та падінням у регіонах, де ведуться активні бойові дії.

Об'єктивний аналіз розвитку ринкових відносин в Україні засвідчує, що інфраструктура не тільки обслуговує, а і забезпечує належне функціонування системи земельних відносин загалом і економіки зокрема. Функціонування ринку землі, активізація інвестиційної діяльності дуже тісно пов'язані з

іпотекою.

Ринкова інфраструктура – це сукупність елементів, дій, які забезпечують гармонійне функціонування господарських взаємозв'язків на всіх ієрархічних рівнях розвитку економіки країни [40, с. 152].

Іпотека – це застава нерухомого майна (земельні ділянки й усе, що розташоване на них і тісно пов'язане з ними), що становить предмет іпотеки, з метою задоволення забезпеченого іпотекою зобов'язання заставодержателем [40, с. 152].

Роль іпотеки особливо важлива, оскільки на цивілізованому ринку землі потенційні покупці майже ніколи повністю не оплачують готівкою вартість землі внаслідок:

- того, що покупець може не мати необхідної суми грошей для купівлі землі;

- небажання покупця вкладати всі наявні кошти у придбання землі;

- бажання розділити інвестиційний ризик тощо.

Предметом іпотеки можуть бути:

- земельна ділянка, зокрема виділена в натурі, земельна ділянка, що належить на праві спільної часткової власності;

- житловий будинок, приміщення, квартира, частина житлового будинку;

- дачний або садовий будинок, гараж та будь-яка інша будівля господарського призначення;

- підприємство або його структурний підрозділ;

- інше майно, віднесене законом до нерухомого.

Іпотека набирає чинності з моменту державної реєстрації договору в нотаріальній конторі. За посвідчення іпотечного договору справляють державне мито. В Україні іпотека повинна стати дієздатним механізмом реалізації земельних перетворень в широкому розумінні слова. Наприклад, застава частини земельної ділянки з метою отримання коштів у третьої особи дасть змогу майновому поручителю, тобто особі, яка передає в заставу належне їй на праві власності майно, задовольнити свої потреби у господарській діяльності, які

принесуть йому доходи в сумі, достатній для розрахунку за заставлене майно і на розширене відтворення свого виробництва.

Заставодержателем земельної ділянки можуть бути лише фінансово-кредитні установи, що відповідають вимогам, встановленим Кабінетом Міністрів України та Національним Банком України.

Передачу під заставу земельних ділянок сільськогосподарського призначення (крім заставних ділянок для ведення особистого селянського господарства та для ведення індивідуального садівництва, які належать громадянам на правах приватної власності) можна здійснювати лише для забезпечення виконання заставодавцем зобов'язань за кредитними угодами, укладеними з метою придбання сільськогосподарської техніки, худоби, насіння, посадкового матеріалу, спорудження будівель і споруд виробничого призначення, вживання заходів, передбачених землевпорядкуванням.

Передачу в іпотеку земельних ділянок сільськогосподарського призначення з метою отримання коштів для виконання боргових зобов'язань із заробітної плати, будівництва об'єктів соціально-культурного призначення не дозволено.

Існування ефективного іпотечного ринку, згідно з міжнародним досвідом, неможливе без відповідної інфраструктури, якою передусім є земельні (іпотечні) банки. Завдання таких банків – надавати позику, бути посередником між покупцем і продавцем, забезпечуючи умови для активного функціонування ринку, ініціювати, обслуговувати й утримувати застави.

Земельним (іпотечним) банкам належить важливе місце в системі управління земельними ресурсами що засвідчує Указ Президента України «Про невідкладні заходи прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10.11.1994 № 666/94 [41], який зобов'язував Кабінет Міністрів України подати проект Указу Президента України щодо заснування Земельного банку. Нині в Україні Земельний банк був створений у 2013 році, і ліквідований у 2014, але Земельні банки потрібно розглядати як фінансові організації, які проводитимуть кредитування,

здійснюватимуть операції, пов'язані з обігом земельних ділянок, та відіграватимуть роль соціально-економічного стабілізатора земельних відносин.

З огляду на завдання, які має виконувати Земельний банк, його діяльність повинна охоплювати такі три основні напрями: комерційний, економіко-правовий та соціально-економічний.

5.7 Земельні аукціони

Земельні торги проводяться у формі електронного аукціону в режимі реального часу через інтернет. Учасник (переможець) земельних торгів, що запропонував найвищу ціну за земельну ділянку або за права емфітевзису, суперфіцію чи оренди, укладає договір купівлі-продажу або оренди відповідно до результатів торгів (статті 135 ЗК України) [5].

Продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) здійснюється винятково на земельних торгах, крім випадків, зазначених у Законі.

Приватні власники земельних ділянок мають право ініціювати продаж своїх ділянок або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах. Проте, за винятком продажу земельних ділянок, прав емфітевзису, суперфіцію, здійсненого державним або приватним виконавцем під час виконання примусових рішень відповідно до Закону України «Про виконавче провадження» [42]. Звернення стягнення на земельні ділянки або права на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) здійснюється відповідно до зазначеного порядку.

Відповідно до статті 134 ЗК України на земельних торгах земельні ділянки державної чи комунальної власності продаються або передаються в користування (оренду, суперфіцій, емфітевзис) окремими лотами на конкурентних засадах (на земельних торгах) [5].

Не підлягають продажу чи передачі на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної або комунальної власності у таких випадках:

- розташування на ділянках об'єктів нерухомого майна, що належать фізичним або юридичним особам;
- використання ділянок для потреб, пов'язаних із користуванням надрами та спеціального водокористування за дозволами;
- використання ділянок релігійними організаціями, які діють легально в Україні, під культовими будівлями;
- будівництво об'єктів, яке фінансується з державного або місцевого бюджету;
- надання ділянок у сфері культури і мистецтв (зокрема національним творчим спілкам) для творчих майстерень;
- надання ділянок для реконструкції застарілої забудови та будівництва соціального житла, якщо конкурс вже проведено;
- розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ за міжнародними договорами;
- надання ділянок для суспільних потреб чи відчужених із мотивів суспільної необхідності;
- надання ділянок приватним партнерам у межах державно-приватного партнерства;
- повернення ділянок колишнім власникам чи їхнім спадкоємцям після відпадання потреби використання;
- будівництво, обслуговування та ремонт інфраструктури (дороги, зв'язок і т. д.);
- будівництво побутових об'єктів населених пунктів (сміттєпереробні, очисні споруди і т. д.);
- надання ділянок для сінокосіння, випасання худоби та городництва;
- надання ділянок для зареєстрованих інвестиційних проєктів у Автономній Республіці Крим;
- надання в оренду, концесію майнових комплексів або нерухомого майна на ділянках державної або комунальної власності;
- надання в оренду земельних ділянок для індустріальних парків;

– надання ділянок зони відчуження та зони безумовного відселення з радіоактивно забруднених територій;

– надання ділянок під дорожніми об'єктами і полезахисними лісовими смугами;

– надання ділянок з інвестиційними проєктами зі значними інвестиціями.

Земельні торги не проводяться у випадку:

– оренди земельних ділянок для сінокосіння і випасання худоби;

– оренди земельних ділянок для городництва;

– приватизації земельних ділянок для ведення фермерського господарства, для ведення особистого селянського господарства, для ведення садівництва, для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), для індивідуального дачного будівництва, для будівництва індивідуальних гаражів, у межах норм безоплатної передачі;

– передачі земель загального користування садівницькому товариству та дачному кооперативу;

– при безоплатній передачі земельних ділянок особам, статус учасника бойових дій яким надано відповідно до пунктів 19–21 частини першої статті 6 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» [43].

Підводячи підсумок можна сказати, що земельний аукціон після реформ є актуальний для сьогодення. Його простота і зручність полягає в онлайн-режимі. А відкритість та прозорість земельних аукціонів дає велику можливість для зменшення зловживань на земельному ринку.

ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 3
МЕТОДИ ТА МЕХАНІЗМИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ
РЕСУРСАМИ

**ТЕМА 6 ВСТАНОВЛЕННЯ ТА ЗМІНА МЕЖ АДМІНІСТРАТИВНО-
ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ОДИНИЦЬ**

План

- 6.1 Встановлення та зміна меж адміністративно-територіальних одиниць.
- 6.2 Повноваження, рішення, документація.
- 6.3 Роль містобудування у встановленні меж адміністративно-територіальних одиниць.

**6.1 Встановлення та зміна меж адміністративно-територіальних
одиниць**

Адміністративно-територіальна одиниця – це компактна частина єдиної території України, що є просторовою основою для організації і діяльності органів державної влади та органів місцевого самоврядування.

У ст. 133 Конституції України зазначено, що «систему адміністративно-територіального устрою України складають: Автономна Республіка Крим, області, райони, міста, райони в містах, селища і села» [3].

Основні засади щодо основних понять та регулювання встановлення та зміна меж адміністративно-територіальних одиниць врегульовані главою 29 ЗКУ, законами України «Про місцеве самоврядування», «Про внесення змін до деяких законів України щодо визначення територій та адміністративних центрів територіальних громад», «Про Землеустрій».

Межа району, села, селища, міста, району у місті – це умовна лінія на поверхні землі, що відокремлює територію району, села, селища, міста, району у місті від інших територій.

Види меж:

- Державний кордон України;
- межа області;
- межа району області;
- межа населеного пункту;
- межа району в населеному пункті;
- межа земельної ділянки;
- межа угідь земельної ділянки.

6.2 Повноваження, рішення, документація

Рішення про встановлення і зміну меж районів і міст ухвалюється Верховною Радою України за поданням Кабінету Міністрів України.

Рішення про встановлення і зміну меж сіл, селищ, які входять до складу відповідного району, ухвалюється районною радою за поданням відповідних сільських, селищних рад.

Рішення про встановлення і зміну меж сіл, селищ, які не входять до складу відповідного району, або у разі, якщо районна рада не утворена, ухвалюється Верховною Радою Автономної Республіки Крим, обласними, Київською та Севастопольською міськими радами за поданням відповідних сільських, селищних рад.

Рішення про встановлення і зміну меж районів у містах ухвалюється міською радою за поданням відповідних районних у містах рад.

Межі адміністративно-територіальних одиниць встановлюються в порядку та відповідно до закону. Відповідно до ст. 173 ЗКУ, межі району, села, селища, міста, району у місті встановлюються і змінюються за проектами землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць. Проекти землеустрою щодо зміни меж населених пунктів розробляються з урахуванням генеральних планів населених пунктів. Проект землеустрою відносно зміни меж населеного пункту розробляється у разі наявності діючого

генерального плану населеного пункту [5].

Складовою проєкту землеустрою щодо встановлення і зміни меж населеного пункту є перелік земельних ділянок державної власності (із зазначенням їхніх кадастрових номерів, місцезнаходження, площі та цільового призначення), які переходять у комунальну власність відповідної територіальної громади [5].

Включення земельних ділянок у межі району, села, селища, міста, району у місті не тягне за собою припинення права власності і права користування цими ділянками, окрім випадків, що наведені нижче.

Землі та земельні ділянки державної власності, включені в межі населеного пункту (крім земель, які не можуть передаватися у комунальну власність), переходять у власність територіальної громади. Рішення про встановлення меж населеного пункту та витяги з Державного земельного кадастру про межу відповідної адміністративно-територіальної одиниці та про відповідні земельні ділянки, право власності на які переходить до територіальної громади, є підставою для державної реєстрації права комунальної власності на такі земельні ділянки [5].

Для встановлення або зміни меж адміністративно територіальних одиниць розробляються проєкти землеустрою щодо встановлення меж відповідних адміністративно-територіальних одиниць.

Проєкти землеустрою щодо встановлення меж адміністративно-територіальних одиниць розробляються для створення повноцінного життєвого середовища та створення сприятливих умов їхнього територіального розвитку, забезпечення ефективного використання потенціалу територій зі збереженням їхніх природних ландшафтів та історико-культурної цінності, з урахуванням інтересів власників земельних ділянок, землекористувачів, зокрема орендарів, і затвердженої містобудівної документації.

Межі адміністративно-територіальних одиниць визначаються як по суходолу, так і по водному простору.

Проєкт землеустрою щодо встановлення меж адміністративно-

територіальної одиниці підлягає погодженню сільськими, селищними, міськими, районними радами, районними державними адміністраціями, за рахунок території яких планується здійснити розширення її меж. У разі розширення меж населеного пункту за рахунок території, яка не входить до складу відповідного району, або якщо районна рада не утворена, проєкт погоджується з Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласною державною адміністрацією.

Рішення про встановлення меж адміністративно-територіальних одиниць є одночасно рішенням про затвердження проєктів землеустрою щодо їхнього встановлення (зміни).

Відомості про встановлення меж адміністративно-територіальних одиниць вносяться до Державного земельного кадастру. Відомості про встановлені межі адміністративно-територіальних одиниць зазначаються у витягу з Державного земельного кадастру, який безоплатно видається відповідній сільській, селищній, міській, районній, обласній раді.

Проєкт землеустрою щодо встановлення меж адміністративно-територіальної одиниці включає [5]:

- пояснювальну записку;
- завдання на виконання робіт;
- план існуючої (за наявності) та проєктної межі адміністративно-територіальної одиниці;
- площу земель в існуючих (за наявності) та проєктних межах адміністративно-територіальної одиниці;
- опис меж адміністративно-територіальної одиниці;
- каталог координат поворотних точок меж адміністративно-територіальної одиниці.

Проєкт землеустрою щодо встановлення меж території територіальної громади включає [5]:

- пояснювальну записку;
- завдання на виконання робіт;
- вкопіювання із проєкту формування території сільської (селищної) ради

(за наявності);

- опис меж території територіальної громади;
- креслення меж території територіальної громади, складене у відповідному масштабі;
- каталог координат поворотних точок меж території територіальної громади.

Якщо межі сіл, селищ, міст не встановлені відповідно до вимог статей 174, 175 та 176 Земельного кодексу України, визначення меж земель державної та комунальної власності здійснюється з урахуванням меж населених пунктів, зазначених у Державному земельному кадастрі [5].

Також у змінах законодавства, що відбулись у 2021 році, передбачено можливість встановлення меж територій територіальних громад. Особливості та відмінності правового регулювання будуть детальніше розглянуті на практичних заняттях.

6.3 Роль містобудування у встановленні меж адміністративно-територіальних одиниць

Адміністративно-територіальний поділ країни визначає організацію території на окремі адміністративні одиниці (наприклад, області, райони, міста, селища тощо) з метою забезпечення ефективного управління та розвитку регіонів.

Один з основних інструментів для встановлення меж адміністративно-територіальних одиниць – це планування територій. Містобудування передбачає розробку стратегічних планів розвитку населених пунктів та їхньої інфраструктури. Це містить встановлення оптимальних меж для адміністративних одиниць, враховуючи територіальні, економічні, соціокультурні та інші фактори.

Містобудівні плани, які розробляються на рівні міст та інших населених пунктів, враховують необхідність збалансованого розвитку територій,

забезпечення належних умов для проживання населення, розвитку економіки, інфраструктури, охорони навколишнього середовища та інших аспектів.

Варто розуміти, що формування меж адміністративно-територіальних одиниць – це процес визначення суміжних меж із сусідніми адміністративно-територіальними одиницями, а не формування «замкненої межі».

Містобудування також впливає на структуру та функції адміністративних одиниць, сприяє оптимізації територіального устрою, раціональному використанню земельних ресурсів та іншим аспектам розвитку країни. Це допомагає забезпечити ефективне та збалансоване управління територією на різних рівнях влади.

Як було зазначено раніше, процес встановлення меж адміністративно-територіальних одиниць відбувається з урахуванням генеральних планів населених пунктів. А проєкт землеустрою відносно зміни меж населеного пункту розробляється у разі наявності діючого генерального плану населеного пункту, який є містобудівною документацією.

ТЕМА 7 УПРАВЛІННЯ ОХОРОНОЮ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

План

7.1 Екологічні аспекти управління. Концептуальні засади ресурсоощадного землекористування.

7.2 Концепція охорони земель, що ґрунтується на бездефіцитному балансі гумусу в ґрунті.

7.3 Державний земельний кадастр та охорона земель. Види документації з охорони земель.

7.4 Основні положення про моніторинг земель. Мета та завдання моніторингу.

7.1 Екологічні аспекти управління. Концептуальні засади ресурсоощадного землекористування

Управління охороною земельних ресурсів – це сукупність прийомів і способів впливу на землевласників і землекористувачів з метою встановлення оптимального співвідношення між земельними ресурсами і господарською діяльністю людини на землі [1].

Управління земельними ресурсами є важливою складовою сталого розвитку та збереження природного середовища. Земля є найціннішим природним ресурсом, який забезпечує життєдіяльність людей, виробництво харчових продуктів та навколишній світ. Проте, зростаючий тиск на земельні ресурси, необережне використання та зміни в ландшафті призводять до серйозних екологічних проблем.

Екологічні аспекти управління земельними ресурсами стають все більш актуальними в контексті зміни клімату, втрати біорізноманіття, забруднення водних джерел і руйнування природних екосистем. Забезпечення стійкого розвитку та збалансованого використання земель стає необхідністю для збереження природних ресурсів на майбутні покоління та забезпечення здоров'я

та добробуту людей.

Охорона земель – це система правових, організаційних, економічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського і лісогосподарського призначення, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісогосподарського призначення, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення [9].

Завданнями охорони земель є забезпечення збереження та відтворення земельних ресурсів, екологічної цінності природних і набутих якостей земель.

Охорона земель включає [9]:

- обґрунтування і забезпечення досягнення раціонального землекористування;
- захист сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників від необґрунтованого їх вилучення для інших потреб;
- захист земель від ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, переосушення, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними та радіоактивними речовинами та від інших несприятливих природних і техногенних процесів;
- збереження природних водно-болотних угідь;
- запобігання погіршенню естетичного стану та екологічної ролі антропогенних ландшафтів;
- консервацію деградованих і малопродуктивних сільськогосподарських угідь.

Стандартизація і нормування в галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів здійснюється з метою забезпечення екологічної і санітарно-гігієнічної безпеки громадян шляхом прийняття відповідних нормативів і стандартів, які визначають вимоги щодо якості земель, допустимого антропогенного навантаження на ґрунти та окремі території, допустимого

сільськогосподарського освоєння земель тощо.

У галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів встановлюються такі нормативи:

- оптимального співвідношення земельних угідь;
- якісного стану ґрунтів;
- гранично допустимого забруднення ґрунтів;
- показники деградації земель та ґрунтів.

Нормативні документи зі стандартизації в галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів встановлюються Кабінетом Міністрів України.

Рекультивация порушених земель – це комплекс організаційних, технічних і біотехнологічних заходів, спрямованих на відновлення ґрунтового покриву, поліпшення стану та продуктивності порушених земель [5].

Землі, які зазнали змін у структурі рельєфу, екологічному стані ґрунтів і материнських порід та у гідрологічному режимі внаслідок проведення гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт, підлягають рекультивации.

Для рекультивации порушених земель, відновлення деградованих земельних угідь використовується ґрунт, знятий при проведенні гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт, шляхом його нанесення на малопродуктивні ділянки або на ділянки без ґрунтового покриву.

ґрунти земельних ділянок є об'єктом особливої охорони. Власники земельних ділянок та землекористувачі не мають права здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок без спеціального дозволу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері здійснення державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі.

Під час здійснення діяльності, пов'язаної з порушенням поверхневого шару ґрунту, власники земельних ділянок та землекористувачі повинні здійснювати зняття, складування, зберігання поверхневого шару ґрунту та нанесення його на ділянку, з якої він був знятий (рекультивация), або на іншу

земельну ділянку для підвищення її продуктивності та інших якостей.

Одним із найважливіших екологічних питань є нівелювання антропогенного впливу на ґрунти. Адже нині в Україні тільки водній і вітровій ерозії піддаються понад 15 млн га сільськогосподарських угідь, або понад 35 % їхньої загальної площі.

У методологічному аспекті охорони земель важливо зазначити, що основою енергетичного потенціалу ґрунту є гумус. Це власне той компонент, який дає «життя» фунту. Тому, щоб зберігати та нагромаджувати гумус, необхідно знати процеси, які відбуваються в ґрунті, навчитись ними управляти.

Гумус в ґрунті накопичується за такою схемою: рослинні і кореневі рештки – перегній – гумус – мінеральні речовини, утворені в результаті розкладу гумусу. Отже, чим більше в ґрунт надходить органічної речовини, тим більше в ньому буде утворено гумусу.

Визначення балансу гумусу за певної врожайності проводиться в такій послідовності [2]:

1. Від кількості азоту, який міститься в фітомасі, віднімається половина того азоту, який міститься в поверхнево-кореневих рештках, а результат ділиться на два. Це зумовлено тим, що половину азоту, який міститься в поверхнево-кореневих рештках, буде використано рослинами наступного року посіву, і що рослини використовують лише 50–60 % необхідної їм кількості азоту внаслідок мінералізації гумусу.

2. Одержаний результат множиться на технологічний коефіцієнт культури, який залежить від технологічних операцій, що виконуються під час вирощування врожаю певної культури. Значення цих коефіцієнтів такі: багаторічні трави – 1, зернові та інші культури суцільного посіву – 1,2 та просапні – 1,6.

Від одержаного результату віднімається та кількість азоту, яка буде одержана внаслідок гуміфікації пожнивно-кореневих решток, і якщо побічна продукція реалізується, то отриманий результат збільшується вдвічі. Подвоєння результату зумовлене необхідністю переходу від азоту до гумусу і до маси, вираженої у тонах. У зв'язку з тим, що в тонні гумусу міститься лише 50 кг азоту,

отриманий результат ділимо на 0,05, а на 10 – у зв'язку з переходом до маси, вираженої у тонах. Так визначається баланс гумусу у випадках, коли побічна продукція реалізується «на сторону», тобто не залишається у господарстві. Якщо побічна продукція приорується, то від результату, одержаного в пункті 2, без його подвоєння, віднімається така кількість азоту, яка буде отримана внаслідок гуміфікації побічної продукції, а якщо вона згодовується худобою, то віднімається та кількість азоту, яка отримується внаслідок згодовування.

Зниження гумусності ґрунтів України може зумовити в недалекому майбутньому не тільки зниження урожайності культур, але й втрати самого ґрунту з його цінними властивостями – основного багатства нації.

Найбільш доступним, простим і водночас економічно вигідним джерелом нагромадження гумусу в ґрунті є розширення посівів багаторічних бобових трав. Першим кроком у розв'язанні цього питання є визначення необхідної їхньої площі.

Згодовування сіна природних сіножатей та приорування соломи озимої пшениці та жита в сумі дають можливість поповнити запаси гумусу в ґрунті. Однак зайвим його вважати не можна, бо хоч мінералізація гумусу в розрахунку на 1 ц основної продукції з ростом урожайності зменшується, проте його баланс, навіть при згодовуванні соломи, із зростанням урожайності стає все більш від'ємним. Ця закономірність властива всім культурам.

Встановлення такої залежності відкриває нове бачення на досі існуючу хибну думку спеціалістів, які вважали, що зі збільшенням врожайності культур зростає мінералізація гумусу на 1 ц основної продукції. Звідси випливає висновок про еколого-економічну згубність впливу низької врожайності сільськогосподарських культур на кількісний стан гумусу в ґрунті.

7.2 Концепція охорони земель, що ґрунтується на бездефіцитному балансі гумусу в ґрунті

Баланс гумусу в ґрунті називається бездефіцитним, коли процеси

розкладання органічної речовини та її утворення у ґрунті збалансовані. Якщо швидкість розкладання перевищує швидкість накопичення гумусу, відбувається втрата гумусу, що знижує родючість ґрунту.

У сучасних умовах управління гумусовим станом ґрунтів полягає в необхідності впровадження науково обґрунтованих сівозмін, роль яких ще більше зростає, особливо при зниженні внесення органічних і мінеральних добрив. Включення багаторічних трав, особливо бобових, у сівозміни, вирощування культур у проміжних посівах на сидерати або як кормові, та заміна чистих парів зайнятими – все це сприяє збільшенню внесення органічних речовин (післяжнивних та корневих залишків рослин) і певною мірою впливає на баланс гумусу в ґрунті. Досліджено, що при вирощуванні конюшини з врожайністю зеленої маси 290–300 ц/га, в орному шарі залишається понад 75 ц/га корневих і післяжнивних решток, які містять 150 кг азоту, 40 кг фосфору і 80 кг калію. Ця значна кількість мікроелементів позитивно впливає на поліпшення поживного режиму ґрунту та його структури [44].

Наукові дослідження підтверджують, що існує пряма залежність між рівнем використання агрохімікатів та валовим збором сільськогосподарської продукції. Внесення мінеральних та органічних добрив визнане основним методом досягнення ефективного та сталого сільськогосподарського виробництва та підтримання родючості ґрунтів на оптимальному рівні. Дози та співвідношення добрив, що використовуються в господарстві, повинні повністю враховувати біологічні особливості культур, враховувати вміст елементів живлення у ґрунті, повністю компенсувати їхні втрати урожаєм та забезпечувати до певної міри накопичення поживних речовин.

Значення органічних добрив у сучасному землеробстві виявилось суттєво збільшеним через посилення процесів мінералізації органічних речовин у ґрунті. Це зростання обумовлене збільшенням в сівозмінах кількості просапних культур, регулярним застосуванням хімічних засобів за одночасного зниження використання гною, а також посиленою ерозією ґрунтів. Ці процеси призводять до значного послаблення ступеня гумусованості ґрунту, що є основою його

родючості та продуктивності [44].

Зменшення поголів'я тваринництва призводить до того, що аграрії все частіше замінюють органічні добрива рослинними залишками. Застосування торфо-гноєвих компостів також мінімізується, а висівання культур на сидерати не отримує належного визнання та поширення.

Останнім часом все частіше для збагачення ґрунту органічною речовиною використовують рослинні залишки, що залишаються на полі після збирання основної частини врожаю. Хімічний склад рослинних залишків у різних зонах вирощування майже не відрізняється. Вони містять всі необхідні елементи живлення, воду та органічні речовини, які стають джерелом енергії для мікроорганізмів ґрунту, а продукти їхнього розкладання створюють цінний лабільний («поживний») гумус. Дослідники зазначають, що якість зерна пшениці озимої прямо залежить від наявності лабільного гумусу в ґрунті, що можна досягти лише шляхом збагачення його великою кількістю органічних речовин. Тому всю побічну рослинну продукцію – соломку зернових культур, стебла кукурудзи, соняшнику, ріпаку та інші – необхідно залишати в землі як альтернативне джерело енергії для збереження та покращення родючості ґрунту [44].

Шляхом глибокого пріорювання органічних матеріалів до орного шару можна знизити мінералізацію органічних речовин і збільшити питому вагу процесів гуміфікації до 50 %. Поверхневий обробіток ґрунту, наприклад, дискування, пришвидшує мінералізацію та використання органічних матеріалів рослинами. Отже, для стабілізації гумусного стану рекомендується раціональне поєднання мінімальної обробки з оранкою.

Використання різних схем внесення добрив впливає на гуміфікацію органічних речовин, таких як гній і рослинні рештки. При комбінованому застосуванні гною і мінеральних добрив у рекомендованих дозах, коефіцієнти гуміфікації збільшуються на 10 %. Особливо значний вплив спостерігається, коли мінеральні добрива, зокрема азотні, вносять разом із післяжнивними рештками, що призводить до збільшення коефіцієнта гуміфікації на 23–25 %.

Отже, для того, щоб уникнути зниження рівня гумусу в ґрунті та повністю досягти його позитивного балансу, необхідно вносити достатню кількість органічних добрив, розширювати площі висівання культур на сидерат, і насичувати сівозміни багаторічними травами та бобовими культурами. Завдяки впровадженню сівозмін з багаторічними травами, можна досягти бездефіцитного балансу гумусу, використовуючи значно менші дози мінеральних добрив. Також, застосовуючи кормові сівозміни, де частка трав становить понад 40 %, можна досягти позитивного балансу гумусу без необхідності додаткового внесення мінеральних добрив.

Основна істотна частина балансу поживних речовин має забезпечуватися внесенням мінеральних добрив; у протилежному разі ґрунти стикаються з ризиком виснаження. Варто пам'ятати, що тривале використання ґрунтів під польовими культурами без збалансованого внесення добрив може призвести до серйозної нестачі поживних речовин. Тому лише з правильним контролем та регулюванням кругообігу поживних речовин у землеробстві створюються оптимальні умови для ефективної інтенсифікації сільськогосподарського виробництва.

Зменшення втрат гумусу можливо досягти шляхом мінімізації обробітку ґрунту, оптимізації співвідношення культур у сівозмінах та використання хімічних меліорантів. У сучасному землеробстві використання органічних добрив необхідне не лише через наявність у них поживних речовин, але й через їхню меліоруючу дію, оскільки вони сприяють відтворенню гумусу в ґрунті. Тому застосування мінеральних добрив повинно базуватися на науково доведених підходах, враховуючи біологічні особливості вирощуваних культур, планову врожайність, природну родючість ґрунтів, кліматичні умови та фактори збереження родючості.

7.3 Державний земельний кадастр та охорона земель. Види документації з охорони земель

Контроль за використанням та охороною земель полягає в забезпеченні додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями і громадянами земельного законодавства України. Порядок здійснення державного контролю за використанням та охороною земель встановлюється законом. Земля – основне національне багатство. Це положення зафіксоване ст. 14, 41 Конституції України. Об'єктом державного контролю за використанням та охороною земель є всі землі в межах території України [3].

Державний контроль за використанням та охороною земель усіх категорій та форм власності здійснює центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Державний контроль за дотриманням вимог законодавства України про охорону земель здійснює центральний орган виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів.

З 26 травня 2022 року державний контроль за використанням та охороною земель також здійснюють виконавчі органи сільських, селищних, міських рад у межах повноважень, визначених законом, у разі прийняття відповідною радою рішення про здійснення такого контролю [45].

Виконавчі органи сільських, селищних, міських рад реалізують функцію державного контролю за використанням та охороною земель через державних інспекторів з державного контролю за використанням та охороною земель відповідних рад, кваліфікаційні вимоги до яких визначені ст. 10 Закону «Про державний контроль за використанням та охороною земель» [45].

Основними завданнями державного контролю за використанням та охороною земель, згідно зі ст. 2 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» є [45]:

– забезпечення дотримання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами земельного законодавства

України;

- забезпечення реалізації державної політики у сфері охорони та раціонального використання земель;

- запобігання порушень законодавства України у сфері використання та охорони земель, своєчасне виявлення таких порушень і вжиття відповідних заходів з їхнього усунення;

- забезпечення дотримання власниками землі та землекористувачами стандартів і нормативів у сфері охорони та використання земель, запобігання забруднення земель і зниження родючості ґрунтів, погіршення стану рослинного та тваринного світу, водних та інших природних ресурсів.

Основними принципами здійснення державного контролю за використанням та охороною земель є:

- забезпечення раціонального використання та охорони земель як основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави;

- пріоритет вимог екологічної безпеки у використанні земельних ресурсів над економічними інтересами;

- повне відшкодування шкоди, заподіяної довкіллю внаслідок порушення земельного законодавства України;

- поєднання заходів економічного стимулювання і відповідальності у сфері використання та охорони земель.

Державний контроль за використанням та охороною земель, дотриманням вимог законодавства України про охорону земель і моніторинг ґрунтів здійснюються шляхом:

- проведення перевірок;

- розгляду звернень юридичних і фізичних осіб;

- участі у прийнятті в експлуатацію меліоративних систем і рекультивованих земель, захисних лісонасаджень, протиерозійних гідротехнічних споруд та інших об'єктів, які споруджуються з метою підвищення родючості ґрунтів та забезпечення охорони земель;

– розгляду документації із землеустрою, пов’язаної з використанням та охороною земель;

– проведення моніторингу ґрунтів та агрохімічної паспортизації земель сільськогосподарського призначення.

Відповідальність за порушення земельного законодавства громадяни та юридичні особи несуть: цивільну, адміністративну (ст. 52, 53, 53⁻¹, 53⁻², 53⁻³, 53⁻⁴, 54, 55, 56 Кодексу України про адміністративні правопорушення) та кримінальну відповідальність (ст. 239, 239⁻¹, 239⁻², 240, 254 Кримінального кодексу України) за порушення земельного законодавства.

Відповідно до ст. 25 Закону «Про охорону земель» документацією із землеустрою в галузі охорони земель є схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць та робочі проекти землеустрою [9].

Склад документації із землеустрою в галузі охорони земель та порядок її погодження і затвердження встановлюються Земельним кодексом України та Законом України «Про землеустрій».

Відомості про якісні характеристики угідь, заходи щодо охорони земель і ґрунтів (освоєння земель для сільськогосподарських, лісогосподарських потреб; поліпшення сільськогосподарських, лісогосподарських угідь; рекультивация порушених земель, консервація деградованих, малопродуктивних і техногенно забруднених земель тощо), обмеження у використанні земель вносяться до Державного земельного кадастру на підставі документації із землеустрою в галузі охорони земель відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр» [26].

Власники землі та землекористувачі забезпечують виконання заходів з охорони земель та обмежень у використанні земель, передбачених документацією із землеустрою в галузі охорони земель.

7.4 Основні положення про моніторинг земель. Мета та завдання моніторингу

Моніторинг земель – важлива функція управління у сфері використання та охорони земель, об'єктом якого є землі України незалежно від форм власності на землю, цільового призначення та характеру використання, відповідно до загальнодержавних і регіональних (місцевих) програм.

Моніторинг земель – це система спостереження за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їхньої оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів [5].

Об'єктом моніторингу є всі землі незалежно від форми власності на них.

Складовою моніторингу земель є моніторинг ґрунтів.

Основою технічного забезпечення моніторингу є автоматизована інформаційна система.

Моніторинг земель складається із:

- систематичних спостережень за станом земель (агрохімічна паспортизація земельних ділянок, знімання, обстеження і вишукування);

- виявлення змін у стані земель.

Під час моніторингу здійснюється оцінка:

- процесів, пов'язаних зі змінами родючості ґрунтів (розвиток водної і вітрової ерозії, втрата гумусу, погіршення структури ґрунту, заболочення і засолення), заростання сільськогосподарських угідь, забруднення земель пестицидами, важкими металами, радіонуклідами та іншими токсичними речовинами;

- стану берегових ліній річок, морів, озер, водосховищ, гідротехнічних споруд;

- процесів, пов'язаних з утворенням ярів, селевими потоками, землетрусами та іншими явищами;

- стану земель у межах населених пунктів, територій, зайнятих нафтогазодобувними об'єктами, очисними спорудами, гноєсховищами,

складами паливно-мастильних матеріалів, добрив, стоянками автотранспорту, захороненням токсичних промислових відходів і радіоактивних матеріалів, а також іншими промисловими об'єктами [48].

Спостереження за станом земель, залежно від строку та періодичності їхнього проведення, поділяються на [48]:

- базові (вихідні, що фіксують стан об'єкта спостережень на момент початку ведення моніторингу земель);
- періодичні (проводяться через рік і більше);
- оперативні (фіксують поточні зміни).

Проведення моніторингу земель здійснюється у такому порядку:

- виконання спеціальних знімачів і обстеження земель;
- виявлення негативних факторів, вплив яких потребує здійснення контролю;
- оцінка, прогноз, запобігання впливу негативних процесів.

Основними завданнями моніторингу земель є [5]:

- довгострокові систематичні спостереження за станом земель, аналіз і опрацювання інформації щодо якісного стану ґрунтів;
- аналіз екологічного стану земель, оцінки та прогнозу можливих змін стану родючості ґрунтів з урахуванням природних і антропогенних факторів, еколого-меліоративного стану зрошуваних і осушуваних земель;
- своєчасне виявлення змін стану земель, оцінка цих змін, прогноз і вироблення рекомендацій щодо запобігання негативним процесам та усунення їхніх наслідків;
- інформаційне забезпечення ведення державного земельного кадастру землекористування, землеустрою, державного контролю за використанням та охороною земель, а також власників земельних ділянок та заходів щодо забезпечення відтворення родючості ґрунтів.

Види моніторингу земель залежно від мети спостережень та ступеня охоплення територій (рис. 12).



Рисунок 12 – Види моніторингу земель

Ведення моніторингу земель здійснюється центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища. Ведення моніторингу земель здійснює Держгеокадастр за участю Міндовкілля, Мінагрополітики, Національної академії аграрних наук та ДКА.

На локальному та регіональному рівнях моніторинг земель проводять територіальні органи Держгеокадастру, на національному рівні – Держгеокадастр.

Порядок проведення моніторингу земель встановлюється Кабінетом Міністрів України, а саме регулюється Положенням про моніторинг земель, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 20.08.1993 № 661.

Моніторинг земель здійснюється згідно з загальнодержавними і регіональними програмами. Інформація про стан земельних ресурсів та їхнє використання, яка була отримана в процесі ведення моніторингу,

нагромаджується в архівах і банках даних автоматизованої інформаційної системи. Інформація про результати моніторингу, одержана під час спостережень за станом земель, узагальнюється за районами, містами, областями, Автономній Республіці Крим, а також за окремими природними комплексами і передається у пункти збору автоматизованої інформаційної системи територіальних органів Держгеокадастру [5].

Інформація про результати моніторингу, одержана під час спостережень за станом земель, узагальнюється за районами, містами, областями, Автономній Республіці Крим, а також за окремими природними комплексами і передається у пункти збору автоматизованої інформаційної системи територіальних органів Держгеокадастру.

На основі зібраної інформації і результатів оцінки стану земель складаються оперативні зведення, наукові прогнози і рекомендації, які надаються до місцевих органів державної виконавчої влади, органів місцевого й регіонального самоврядування, інших держаних органів для вжиття заходів щодо попередження і ліквідації наслідків негативних процесів.

Моніторинг ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення передбачає виконання таких завдань:

- проведення спостережень, збір, аналіз і опрацювання інформації щодо якісного стану ґрунтів (розвиток ґрунтової ерозії, стан структури ґрунту, підкислення, засолення, солонцюватість, заболочення ґрунтів, динаміка вмісту гумусу і елементів живлення), забруднення ґрунтів важкими металами, радіонуклідами, залишковими кількостями пестицидів та іншими токсичними речовинами;

- розроблення і впровадження науково обґрунтованих рекомендацій щодо ухвалення рішень про відвернення та ліквідацію наслідків негативних процесів та заходів щодо забезпечення відтворення родючості ґрунтів;

- визначення зон виробництва сільськогосподарської продукції для виготовлення продуктів для дитячого та дієтичного харчування;

- створення та ведення інформаційних банків даних про стан ґрунтів на

землях сільськогосподарського призначення та інформаційно-аналітичної системи для розроблення заходів у сфері охорони родючості ґрунтів;

– надання (на договірній основі) землевласникам, землекористувачам та суб'єктам оціночної діяльності у сфері оцінки земель інформації про сучасний стан ґрунтів;

– участь у здійсненні природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель;

– підготовка та видання щорічної (періодичної) доповіді про стан ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення.

Таким чином, моніторинг земель є складним, багатоетапним інструментом, що застосовує держава для встановлення та підтримання стану земель.

ТЕМА 8 АКТУАЛЬНІ ОСОБЛИВОСТІ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

План

8.1 Управління земельними ресурсами під час дії воєнного стану. Призупинення та відновлення функціонування Державному земельному кадастрі.

8.2 Обмеження щодо управління земельними ресурсами у воєнний час.

8.3 Обмеження щодо розробки землевпорядної документації та приватизації.

8.1 Управління земельними ресурсами під час дії воєнного стану.

Призупинення та відновлення функціонування Державного земельного кадастру.

Адаптація державного управління земельними ресурсами в Україні до умов воєнного стану має критичне значення як для України самої, так і для міжнародної спільноти. Це особливо обґрунтовано тим, що Україна забезпечувала продовольство для понад 400 мільйонів людей на світовому ринку в 2021 році. Внаслідок широкомасштабної військової агресії РФ більше чверті земельних ресурсів України зазнали пошкоджень та забруднень вибухонебезпечними предметами, такими як боєприпаси, касетні снаряди, міни та інше. Це призвело до виключення цих територій з господарської діяльності та порушень у системі виробництва, переробки та постачання продовольства. У поєднанні зі закриттям морських шляхів і унеможливленням експорту продукції, ці події створили значні ризики для аграрного бізнесу та глобальної продовольчої безпеки.

З огляду на російське вторгнення уряд та парламент ухвалили рішення про повне закриття доступу до реєстрів нерухомості з метою запобігання укладанню угод за несправедливими умовами, спекуляціям та рейдерству. Цей крок

обґрунтовується потребою уникнення ризиків корупційних дій та шахрайства в умовах воєнного стану, коли контроль може бути недостатнім [49].

Згідно із Законом від 12.05.2022 № 2247–ІХ, що стосується особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану, функціонування ДЗК було тимчасово припинено. Його подальше функціонування буде відновлено лише після прийняття рішення Держгеокадастру, що отримало погодження з Міністерством аграрної політики та продовольства України [49].

Саме 14 травня 2022 року набрала чинності Постанова КМУ «Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану» № 564 від 07.05.2022 [50]. Згідно з постановою, умови ведення Державного земельного кадастру (далі – ДЗК) визначені на період дії воєнного стану в Україні і протягом одного місяця з його припинення. Згідно з цією постановою, користувачам припиняється доступ до ДЗК для районів, де проводяться бойові дії, або де тимчасово перебуває окупація збройними формуваннями Російської Федерації.

У тих адміністративно-територіальних одиницях, які не включені до зазначеного переліку, здійснення операцій із Державного земельного кадастру забезпечується за таких умов[50]:

- внесення / зміна відомостей до ДЗК здійснюється винятково державними кадастровими реєстраторами Держгеокадастру та його територіальних органів, включеними до переліку, що затверджується Держгеокадастром за погодженням із Мінагрополітики;

- надання доступу до ДЗК користувачам, які мали такий доступ до 24 лютого 2022 року, здійснюється за рішенням Держгеокадастру;

- надання відомостей (витягів, довідок, вкопійовань) із ДЗК може здійснюватися також адміністраторами центрів надання адміністративних послуг або уповноваженими посадовими особами місцевого самоврядування;

- публічна кадастрова карта не функціонуватиме.

Від 12 травня 2022 року було прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання

земельних відносин в умовах воєнного стану» [49]. Згідно з новими нормами Закону, умови земельних відносин були спрощені для таких ситуацій: розміщення виробничих потужностей підприємств, що переміщуються з зони бойових дій; створення об'єктів для тимчасового перебування внутрішньо переміщених осіб; здійснення сільськогосподарського виробництва; забезпечення сталого функціонування критичної інфраструктури та інших об'єктів.

Таким чином, концепція державного управління земельними ресурсами в умовах воєнного стану в Україні відзначається системним регулюванням земельних відносин.

8.2 Обмеження щодо управління земельними ресурсами у воєнний час

У період воєнного стану Уряд України прийняв безпрецедентний комплекс рішень для запобігання повному паралічу у сфері земельних відносин. У березні цього року до Земельного кодексу України було внесено низку змін, які стосувалися категорій державних та комунальних угідь, що можуть реалізовуватися без проведення аукціонів. Серед цих категорій входять:

- промислові ділянки для підприємств, що здійснюють релокацію;
- угіддя під нежитлову забудову, що експлуатуються з метою будівництва терміналів морських портів та інших критично важливих для економіки об'єктів;
- землі енергетичного призначення, що використовуються для прокладання ліній електропередач та газопроводів.

Для спрощення передачі земель у користування під час воєнного стану для проведення посівної кампанії, було прийнято Закон України під назвою «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» № 2145–ІХ, який був ухвалений 24 березня 2022 року [51]. Закон визначає специфічні аспекти регулювання земельних відносин під час воєнного стану. Він передбачає такі зміни:

– договори оренди, емфітевзису, суперфіцію терміново поновлюються на один рік для земельних ділянок сільськогосподарського призначення, термін дії яких завершився після введення воєнного стану;

– максимальний строк оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної та колективної власності, а також невикористованих земель обмежено до одного року. Максимальна орендна плата обмежена до 8 % середньої нормативної грошової оцінки по області;

– орендарі обмежені у використанні земельних ділянок сільськогосподарського призначення, зокрема заборонено зміну складу угідь, суборенду, будівництво, зміну цільового призначення тощо;

– оренда земельних ділянок здійснюється лише в електронній формі без проведення земельних торгів, якщо доступ до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно обмежений. Реєстрація оренди здійснюється військовою адміністрацією у Книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань;

– у період воєнного стану забороняється безоплатна передача земель державної та комунальної власності у приватну власність. Також обмежено формування земельних ділянок сільськогосподарського призначення, крім тих, що передаються в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;

– земельні торги щодо прав оренди, емфітевзису, суперфіцію державних земельних ділянок сільськогосподарського призначення вимагають проведення;

– незавершені земельні торги щодо набуття права оренди державних та комунальних земельних ділянок сільськогосподарського призначення вважаються скасованими;

– користувачі земель сільськогосподарського призначення можуть тимчасово передавати свої права землекористування іншим аграрним виробникам на строк до одного року, якщо останні забезпечені необхідними ресурсами.

Згідно з пп. 8 п. 1 Постанови КМУ від 28 лютого 2022 р. № 164 «Деякі питання нотаріату в умовах воєнного стану» [52] нотаріальне посвідчення

договорів, пов'язаним із нерухомим майном, здійснюється винятково нотаріусами, включеними до затвердженого Міністерством юстиції переліку нотаріусів. Відповідно, із травня 2022 року з відновленням доступу до державних реєстрів ринок землі почав поступово оживати.

Україна прийняла Закон № 2698–ІХ 19 листопада 2022 року, який стосується внесення змін до певних законодавчих актів. Цей закон спрямований на відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель [53]. Цим законом було здійснено послаблення ряду обмежень, зокрема дозволено:

- проведення земельних торгів для прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, що належать до державної та комунальної власності;

- реєстрацію прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення;

- безоплатну приватизацію земельних ділянок з будівлями та спорудами, які перебувають у приватній власності, а також земельних ділянок, переданих громадянам у користування до набуття чинності Закону про земельний кадастр;

- передачу в оренду земель сільськогосподарського призначення на тривалий термін, крім випадків, коли Державний земельний кадастр призупинено на всій території України.

Ці зміни допомогли прискорити відновлення втрачених виробничих потужностей у сільському господарстві та промисловості. Основні напрямки державного управління в умовах воєнного стану в Україні передбачають зміни в земельному законодавстві з метою спрощення реалізації земельних ділянок сільськогосподарського, енергетичного та промислового призначення, які є критично важливими для держави.

8.3 Обмеження щодо розробки землепорядної документації та приватизації

Постанова Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2022 року під № 480 від 19.04.2022 надала можливість відновлення певних нотаріальних та реєстраційних дій щодо нерухомого майна з певними обмеженнями та виключеннями в умовах воєнного стану. Зміни стосуються діяльності нотаріусів та функціонування єдиних та державних реєстрів, які перебувають під юрисдикцією Міністерства юстиції [54].

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» набрав чинності 19 листопада 2022 року. Цим законом внесено зміни до пункту 5 та пункту 27 розділу X Земельного кодексу України щодо безоплатної передачі земель державної та комунальної власності у приватну власність [54].

Цим законом було визначено заборону безоплатної передачі земель державної та комунальної власності у приватну власність, а також надання дозволів на розроблення документації з землеустрою з метою такої безоплатної передачі та розроблення відповідної документації. Варто зазначити, що ці положення не стосуються безоплатної передачі земельних ділянок у приватну власність власникам об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), які знаходяться на таких земельних ділянках. Також вони не поширюються на безоплатну передачу земельних ділянок у приватну власність громадянам України, які здійснювалася до набрання чинності Земельного кодексу України.

Отже, право на безоплатне отримання земельної ділянки у власність під час дії воєнного стану мають тільки громадяни України, яким на праві приватної власності належать об'єкти нерухомого майна, зокрема індивідуальні житлові будинки, гаражі, садові будинки та інші будівлі, право власності на які оформлено відповідно до чинного законодавства.

Під час дії воєнного стану право на отримання земельної ділянки у власність безоплатно належить лише громадянам України, яким належать об'єкти нерухомого майна, такі як індивідуальні житлові будинки, гаражі, садові будинки та інші будівлі, і право власності на які оформлено згідно з чинним законодавством.

Громадяни, яким земельні ділянки були передані до 1 січня 2002 року у користування, також мають право на безоплатне отримання цих ділянок у власність. Підтвердження наявності права користування можуть бути різні документи, зокрема: державні акти на право постійного користування земельними ділянками за версією Земельного кодексу України 1992 року або статті 126 чинного Земельного кодексу, державні акти на право володіння землею за версією Земельного кодексу УРСР 1990 року, записи в земельно-шнурових книгах сільськогосподарських підприємств і організацій, записи в погосподарських книгах сільських рад, записи в реєстрових книгах виконавчих комітетів міських і сільських рад за версією Земельного кодексу УРСР 1970 року, державні акти на право довічного успадкованого володіння землею, договори про надання в безстрокове користування земельних ділянок для будівництва індивідуальних житлових будинків, а також акти відведення земельних ділянок в натурі.

Процедура безоплатної приватизації земельних ділянок залишається незмінною і регулюється статтею 118 Земельного кодексу України. Згідно з цією статтею, громадянин, який має намір приватизувати земельну ділянку, що знаходиться у його користуванні, включаючи земельні ділянки з житловими будинками, господарськими будівлями або спорудами, які знаходяться у його власності, повинен подати клопотання до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування. Ці органи мають повноваження передавати земельні ділянки державної або комунальної власності у власність заявникові згідно зі статтею 122 Земельного кодексу України [5].

Під час подання клопотання на приватизацію земельної ділянки громадянин повинен також представити відповідно розроблену технічну

документацію із землеустрою для встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в природному вигляді (на місцевості), і це може бути зроблено без отримання дозволу на її розроблення відповідно до Закону України «Про землеустрій».

Останній етап – отримання кадастрового номера для земельної ділянки. Варто звернути увагу, що відповідно до пункту 3 розділу VII Закону «Про Державний земельний кадастр» кадастровий номер надається земельній ділянці, на якій знаходиться будинок або інші об'єкти нерухомого майна, такі як будівлі, споруди, лінійні об'єкти енергетичної інфраструктури, право власності на які зареєстровано, за заявою власників таких об'єктів на підставі технічної документації із землеустрою для встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в природному вигляді (на місцевості) [26]. У такому випадку забороняється вимагати інші документи. Кадастровий номер є чинним з моменту його присвоєння.

Отже, після відновлення роботи Державного земельного кадастру громадяни України отримали змогу знову оформити документацію щодо земельних ділянок. Громадяни можуть зареєструвати свої права на земельні ділянки, на яких знаходяться об'єкти нерухомого майна, які належать їм у власність або користування, а також отримати земельні ділянки в оренду для сільськогосподарського чи фермерського господарства. Проте можливості безоплатної приватизації земельних ділянок для особистого селянського господарства залишаються значно обмеженими, оскільки наразі органи місцевого самоврядування не видаватимуть рішень (дозволів) на розробку землеустрою для відведення земельних ділянок.

СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Управління земельними ресурсами та землекористуванням: базові засади теорії, інституціалізації, практики : монографія / А. М. Третяк, В. М. Третяк, Р. М. Курильців, Т. М. Прядка, Н. А. Третяк. — Біла Церква: «ТОВ «Білоцерківдрук», 2021. — 227 с.
2. Управління земельними ресурсами : конспект лекцій / І. С. Глушенкова, Т. В. Анопрієнко, І. В. Кошкалда, О. М. Трегуб. — Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2018. — 85 с.
3. Конституція України [Електрон. ресурс] : Закон України від 28.06.1996 № 254к/96–ВР : станом на 1 січ. 2020 р. — Електрон. текст. дані. — Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>, вільний (дата звернення: 25.07.2023). — Назва з екрана.
4. Про охорону навколишнього природного середовища [Електрон. ресурс] : Закон України від 25.06.1991 № 1264–ХІІ : станом на 9 лип. 2023 р. — Електрон. текст. дані. — Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12#Text>, вільний (дата звернення: 25.07.2023). — Назва з екрана.
5. Земельний кодекс України [Електрон. ресурс] : Закон від 25.10.2001 № 2768–ІІІ : станом на 22 черв. 2023 р. — Електрон. текст. дані. — Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>, вільний (дата звернення: 25.07.2023). — Назва з екрана.
6. Лебеденко О. В. Принципи раціонального використання земельних ресурсів [Електрон. ресурс] / О. В. Лебеденко // Агросвіт. — Електрон. текст. дані. — 2010. — № 6. — С. 10–13. — Режим доступу: http://www.agrosvit.info/pdf/6_2010/3.pdf, вільний (дата звернення: 25.07.2023). — Назва з екрана.
7. Гаража О. Рентна інституціональність управління земельними ресурсами України [Електрон. ресурс] / О. Гаража // Землевпорядний вісник. — Електрон. текст. дані. — 2015. — Вип. 2. — С. 21–24. — Режим доступу: <http://surl.li/jqbes>, вільний (дата звернення: 25.07.2023). — Назва з екрана.

8. Попов А. С. Управління земельними ресурсами : навч. посіб. / А. С. Попов. — Миколаїв : МНАУ, 2022. — 214 с.
9. Про охорону земель [Електрон. ресурс] : Закон України від 19.06.2003 № 962–IV : станом на 18 трав. 2023 р. — Електрон. текст. дані. — Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text>, вільний (дата звернення: 25.07.2023). — Назва з екрана.
10. Управління земельними ресурсами та землекористуванням : навч. посіб. / А. М. Третяк, В. М. Третяк, Р. М. Курильців, Т. М. Прядка, Н. О. Капінос, Н. А. Третяк. — Біла Церква: «ТОВ «Білоцерківдрук», 2022. — 436 с.
11. Радзій В. Ф. Управління земельними ресурсами : конспект лекцій / В. Ф. Радзій. — Луцьк : Вол. нац. ун-т ім. Лесі Українки, 2022. — 130 с.
12. Андріяш В. Управління земельними ресурсами: поняття, зміст та особливості [Електрон. ресурс] / В. Андріяш, Н. Громадська, О. Малікіна // Літопис Волині. — Електрон. текст. дані. — 2022. — Вип. 27. — С. 231–236. — Режим доступу: <http://www.litopys.volyn.ua/index.php/litopys/article/view/391>, вільний (дата звернення: 25.07.2023). — Назва з екрана.
13. Плуталова О. Г. Історичні аспекти державного управління земельними відносинами в Україні [Електрон. ресурс] / О. Г. Плуталова // Вчені записки ТНУ імені В.І. Вернадського. — Електрон. текст. дані. — 2020. — Вип. 3 (70). — Т.31. — С. 24–28. — Режим доступу : http://www.pubadm.vernadskyjournals.in.ua/journals/2020/3_2020/7.pdf, вільний (дата звернення: 26.07.2023). — Назва з екрана.
14. Малий І. Й. Управління земельними ресурсами України: минули й майбутнє [Електрон. ресурс] / І. Й. Малий, К. В. Загребельна // Економіка та держава. — Електрон. текст. дані. — 2020. — Вип. 3. — С. 28–33. — Режим доступу : http://www.economy.in.ua/pdf/3_2020/7.pdf, вільний (дата звернення: 26.07.2023). — Назва з екрана.
15. Третяк А. М. Історія земельних відносин і землеустрою в Україні: навч. посіб. / А. М. Третяк. — К.: Аграрна наука, 2002. — 280 с.
16. Шульга О. Історія розвитку земельних відносин в Україні [Електрон.

ресурс] / О. Шульга // Вісник КНТЕУ. — Електрон. текст. дані. — 2010. — Вип. 4. — С. 123–134. — Режим доступу : <http://visnik.knute.edu.ua/files/2010/04/13.pdf>, вільний (дата звернення: 26.07.2023). — Назва з екрана.

17. Довжук І. В. Діяльність Селянського поземельного банку в Україні на початку ХХ ст. [Електрон. ресурс] / І. В. Довжук // Проблеми історії України ХІХ – початку ХХ ст. — Електрон. текст. дані. — 2023. — Вип. 22. — С. 34–39. — Режим доступу : <http://surl.li/jqbei>, вільний (дата звернення: 26.07.2023). — Назва з екрана.

18. Мірошниченко А. М. Земельне право України : підручник / А. М. Мірошниченко. — 2-ге вид., допов. і перероб. — Київ : Алерта; ЦУЛ, 2011. — 678 с.

19. Історія землеустрою України: від стародавніх часів до сьогодення [Електрон. ресурс] / І. О. Удовенко, М. В. Шемякін, С. І. Кононенко, М. В. Мельник // Агросвіт. — Електрон. текст. дані. — 2021. — Вип. 19. — С. 41–49. — Режим доступу : http://www.agrosvit.info/pdf/19_2021/7.pdf, вільний (дата звернення: 26.07.2023). — Назва з екрана.

20. Про Основні напрями земельної реформи в Україні на 2001–2005 роки [Електрон. ресурс] : Указ Президента України від 30.05.2001 № 372/2001 : станом на 30 трав. 2001 р. — Електрон. текст. дані. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/372/2001#Text>, вільний (дата звернення: 26.07.2023). — Назва з екрана.

21. Зубар І. В. Державне управління земельними ресурсами [Електрон. ресурс] / І. В. Зубар, Ю. В. Онищук // Публічне управління та митне адміністрування. — Електрон. текст. дані. — 2022. — Вип. 4(35). — С. 34–39. — Режим доступу : <http://biblio.umsf.dp.ua/jspui/bitstream/123456789/5349/1/6.pdf>, вільний (дата звернення: 26.07.2023). — Назва з екрана.

22. Про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України; Положення від 14.01.2015 № 15 : станом на 18 трав. 2023 р. — Електрон. текст. дані. — Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/15-2015-%D0%BF#Text>,

вільний (дата звернення: 27.07.2023). — Назва з екрана.

23. Про місцеве самоврядування в Україні [Електрон. ресурс] : Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР : станом на 9 лип. 2023 р. — Електрон. текст. дані. — Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text>, вільний (дата звернення: 27.07.2023). — Назва з екрана.

24. Про столицю України – місто-герой Київ [Електрон. ресурс] : Закон України від 15.01.1999 № 401–XIV : станом на 1 січ. 2022 р. — Електрон. текст. дані. — Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/401-14#Text>, вільний (дата звернення: 27.07.2023). — Назва з екрана.

25. Про місцеві державні адміністрації [Електрон. ресурс] : Закон України від 09.04.1999 № 586–XIV : станом на 27 лип. 2023 р. — Електрон. текст. дані. — Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/586-14#Text>, вільний (дата звернення: 28.07.2023). — Назва з екрана.

26. Про Державний земельний кадастр [Електрон. ресурс] : Закон України від 07.07.2011 № 3613–VI : станом на 18 трав. 2023 р. — Електрон. текст. дані. — Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>, вільний (дата звернення: 27.07.2023). — Назва з екрана.

27. Про національну інфраструктуру геопросторових даних [Електрон. ресурс] : Закон України від 13.04.2020 № 554–IX : станом на 9 лип. 2023 р. — Електрон. текст. дані. — Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20#Text>, вільний (дата звернення: 28.07.2023). — Назва з екрана.

28. Перович І. Л. Державний земельний кадастр [Електрон. ресурс] : конспект лекцій / Р. В. Волошин, І. Л. Перович. — Тернопіль: ЗУНУ, 2020. — 123 с.

29. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 : станом на 4 лип. 2023 р. — Електрон. текст. дані. — Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 28.07.2023). — Назва з екрана.

30. Yasinetska I. Current state, problems and prospects of application of

geographic information systems in land management [Electronic resource] / I. Mushenyk, I. Yasinetska // Actual problems of science and practice : the 14th International scientific and practical conference. — Electronic text data. — Sweden : Stockholm, 2020. — P. 654–657. — Regime of access: http://surl.li/jqbgq_free (date of application: 28.07.2023). — Header from the screen.

31. Про розмежування земель державної і комунальної власності [Електрон. ресурс] : Закон України від 05.02.2004 №1457–IV : станом на 1 січ. 2013 р. — Електрон. текст. дані. — Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1457-15#Text>, вільний (дата звернення: 29.07.2023). — Назва з екрана.

32. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України відносно розмежування земель державної і комунальної власності [Електрон. ресурс] : Закон України від 06.09.2012 № 5245–VI : станом на 27 трав. 2021 р. — Електрон. текст. дані. — Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5245-17#Text>, вільний (дата звернення: 28.07.2023). — Назва з екрана.

33. Земельний довідник України [Електрон. ресурс] / Агрополіт. — Електрон. текст. дані. — 2020. — 30 с. — Режим доступу : <http://surl.li/jqbcg>, вільний (дата звернення: 26.07.2023). — Назва з екрана.

34. Про оренду землі [Електрон. ресурс] : Закон України від 06.10.1998 № 161–XIV: станом на 8 черв. 2023 р. — Електрон. текст. дані. — Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>, вільний (дата звернення: 28.07.2023). — Назва з екрана.

35. Про оцінку земель [Електрон. ресурс] : Закон України від 11.12.2003 № 1378–IV : станом на 8 черв. 2023 р. — Електрон. текст. дані. — Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>, вільний (дата звернення: 28.07.2023). — Назва з екрана.

36. Про внесення змін до порядків, затверджених постановами Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 № 1051 і від 7 лютого 2018 № 105 [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 05.01.2021 № 6 : станом на 5 січ. 2021 р. — Електрон. текст. дані. — Режим доступу :

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/6-2021-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 28.07.2023). — Назва з екрана.

37. Деякі питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності до комунальної власності [Електрон. ресурс] : Назва Держгеокадастру від 17.11.2020 № 485 : станом на 1 січ. 2020 р. — Електрон. текст. дані. — Режим доступу : <http://surl.li/jqadd>, вільний (дата звернення: 28.07.2023). — Назва з екрана.

38. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності [Електрон. ресурс] : Закон України від 17.11.2009 № 1559–VI : станом на 31 бер. 2023 р. — Електрон. текст. дані. — Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17#Text>, вільний (дата звернення: 28.07.2023). — Назва з екрана.

39. Про внесення змін і доповнень до Земельного кодексу Української РСР [Електрон. ресурс] : Закон України від 13.03.1992 № 2196–XII : станом на 1 січ. 2002 р. — Електрон. текст. дані. — Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2196-XII#Text>, вільний (дата звернення: 28.07.2023). — Назва з екрана.

40. Управління земельними ресурсами: навч. посіб. / Г. І. Шарий, В. В. Тимошевський, Р. А. Міщенко, І. А. Юрко. — Полтава : ПолтНТУ, 2019. — 172 с.

41. Про невідкладні заходи прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва [Електрон. ресурс] : Указ Президента України від 10.11.1994 № 666/94 : станом на 6 серп. 2008 р. — Електрон. текст. дані. — Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/666/94#Text>, вільний (дата звернення: 28.07.2023). — Назва з екрана.

42. Про виконавче провадження [Електрон. ресурс] : Закон України від 02.06.2016 № 1404–VIII : станом на 22 трав. 2023 р. — Електрон. текст. дані. — Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1404-19#Text> вільний (дата звернення: 28.07.2023). — Назва з екрана.

43. Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту [Електрон. ресурс] : Закон України від 22.10.1993 № 3551–XII : станом на 15 квітн. 2023 р. — Електрон. текст. дані. — Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3551-12#Text>, вільний (дата звернення: 28.07.2023). — Назва з екрана.

44. Шувар І. Бездефіцитний баланс гумусу [Електрон. ресурс] / І. Шувар // Агрономія Сьогодні. — Електрон. текст. дані. — 2020. — Режим доступу : <http://agro-business.com.ua/ahramni-kultury/item/17499-bezdefitsytnyi-balans-humusu.html>, вільний (дата звернення: 29.07.2023). — Назва з екрана.

45. Про державний контроль за використанням та охороною земель [Електрон. ресурс] : Закон України від 19.06.2003 № 963–IV : станом на 19 лип. 2022 р. — Електрон. текст. дані. — Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-15#Text>, вільний (дата звернення: 29.07.2023). — Назва з екрана.

46. Кодексу України про адміністративні правопорушення [Електрон. ресурс] : Закон від 07.12.1984 № 8073–X : станом на 29 лип. 2023 р. — Електрон. текст. дані. — Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/80731-10/ed20230729>, вільний (дата звернення: 30.07.2023). — Назва з екрана.

47. Кримінального кодексу України [Електрон. ресурс] : Закон від 05.04.2001 № 2341–III : станом на 28 квіт. 2023 р. — Електрон. текст. дані. — Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2341-14#Text>, вільний (дата звернення: 30.07.2023). — Назва з екрана.

48. Про затвердження Положення про моніторинг земель [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 20.08.1993 № 661 : станом на 22 трав. 2021 р. — Електрон. текст. дані. — Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/661-93-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 30.07.2023). — Назва з екрана.

49. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану [Електрон. ресурс] : Закон України від 12.05.2022 № 2247–IX : станом

на 12 трав. 2022 р. — Електрон. текст. дані. — Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text>, вільний (дата звернення: 30.07.2023). — Назва з екрана.

50. Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 07.05.2022 № 564 : станом на 23 трав. 2023 р. — Електрон. текст. дані. — Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/564-2022-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 30.07.2023). — Назва з екрана.

51. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану [Електрон. ресурс] : Закон України від 24.03.2022 № 2145–IX: станом на 24 бер. 2022 р. — Електрон. текст. дані. — Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text>, вільний (дата звернення: 30.07.2023). — Назва з екрана.

52. Деякі питання нотаріату в умовах воєнного стану [Електрон. ресурс] : від 28.02.2022 № 164: станом на 18 черв. 2023 р. — Електрон. текст. дані. — Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/164-2022-п#Text>, вільний (дата звернення: 30.07.2023). — Назва з екрана.

53. Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель [Електрон. ресурс] : Закон України від 19.10.2022 № 2698–IX : станом на 19 жовт. 2022 р. — Електрон. текст. дані. — Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2698-20#Text>, вільний (дата звернення: 30.07.2023). — Назва з екрана.

54. Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо діяльності нотаріусів та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 19.04.2022 № 480 : станом на 19 квіт. 2022 р. — Електрон. текст. дані. — Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/480-2022-п#Text>, вільний (дата звернення: 30.07.2023). — Назва з екрана.

Електронне навчальне видання

ШТЕРНДОК Ернест Сергійович

УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ

*(для здобувачів другого (магістерського) рівня вищої освіти
зі спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій)*

Відповідальний за випуск *К. А. Мамонов*

Редактор *О. В. Михаленко*

Комп'ютерне верстання *Е. С. Штерндок*

План 2022, поз. 227Л

Підп. до друку 18.01.2024. Формат 60 × 84/16.
Ум. друк. арк. 7,2.

Видавець і виготовлювач:

Харківський національний університет
міського господарства імені О. М. Бекетова,
вул. Маршала Бажанова, 17, Харків, 61002.

Електронна адреса: office@kname.edu.ua

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:

ДК № 5328 від 11.04.2017.