

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ  
ФАКУЛЬТЕТ ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ ТА ТУРИЗМУ  
КАФЕДРА ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ**

*Пояснювальна записка*

до кваліфікаційної роботи  
ОС «*Магістр*»

на тему: **«ОСОБЛИВОСТІ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН  
У СУЧАСНИХ УМОВАХ»**

Виконав: студент ЗВ-61 курсу  
Спеціальності 193 «Геодезія та Землеустрій»  
Бриковський Назар Васильович  
Керівник: Смолярчук М.В.  
Рецензент:

**Дубляни 2024**

ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ  
 Інститут, факультет відділення \_\_\_\_\_ денна \_\_\_\_\_  
 Кафедра \_\_\_\_\_ земельного кадастру \_\_\_\_\_  
 Освітній рівень \_\_\_\_\_ магістр \_\_\_\_\_  
 Спеціальність \_\_\_\_\_ 193 «Геодезія та землеустрій» \_\_\_\_\_

### ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри

\_\_\_\_\_ д.е.н., Таратула Р.Б.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2023 року

### НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ СТУДЕНТУ

Бриковський Назар Васильович

(прізвище, ім'я, по батькові)

1.Тема проекту(роботи) Особливості регулювання земельних відносин у сучасних умовах

керівник проекту(роботи) \_\_\_\_\_ к.е.н., доц. Смолярчу М.В. \_\_\_\_\_  
 (прізвище, ім'я, по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

затверджені наказом вищого навчального закладу від « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2023 \_\_ року  
 № \_\_\_\_\_

2.Строк подання студентом проекту(роботи) \_\_\_\_\_

3.Вихідні дані до роботи Матеріали містобудівної документації, геопортал містобудівного кадастру, генеральний план м. Львова, схема зонування Шевченківського району м. Львів, сервіс Е-кадастр, веб-портал відкритих даних.

4.Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити Вступ, науково-теоретичні аспекти розвитку земельних відносин, вплив земельної реформи на розвиток земельних відносин, загальні засади розвитку земельних відносин, зарубіжний досвід розвитку земельних відносин, стан земельних відносин, реєстри у земельних відносинах, цифрова трансформація земельних відносин, адміністративні послуги у сфері земельних відносин, регулювання земельних відносин при набутті права користування земельними ділянками, регулювання земельних відносин при визначенні статусу прибудинкової території за багатоквартирними житловими будинками, розробка технічної документації із землеустрою щодо оренди земель для досліджуваного об'єкту, розрахунок орендної плати для досліджуваного об'єкт, прийняття проектного рішення для розробки проекту землеустрою для відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, охорона навколишнього середовища, висновки і пропозиції, список літератури

5. Перелік графічного матеріалу з точним зазначенням обов'язкових креслень мультимедійна презентація ( 18 слайдів)

## 6. Консультанти розділів кваліфікаційної роботи

| Розділ | Прізвище, ініціали та посада консультанта | Підпис, дата   |                  |
|--------|---|----------------|------------------|
|        |   | завдання видав | завдання прийняв |
| 1,2,3, | к.е.н, доц. Смолярчук М.В.                |                |                  |
| 4      | доцент Н.Є. Панас                         |                |                  |

6. Дата видачі завдання \_\_\_\_\_

**КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН**

| № з/п | Розробка проектного рішення   | Робота над текстовою частиною ДР   | Робота над графічною частиною ДР  | Термін виконання | Відмітка керівника ДР про виконання |
|-------|---|--|---|------------------|-------------------------------------|
|       | Отримання завдання. Вивчення рекомендованої літератури по темі ДР. Написання аналітичного огляду. Вивчення об'єкту. Аналіз існуючого стану.                                     | Складання програми. Написання пояснювальної записки (Розділи: 1, 2, 3)   | Підготовка картографічних матеріалів для дипломної роботи   | <b>15</b>        | <b>Викон.</b>                       |
|       | Розробка проектного рішення та його обґрунтування   | Написання проектної частини (розділ 4.)  | Виготовлення планової основи для основного варіанту проекту   | <b>10</b>        | <b>Викон.</b>                       |
|       | Еколого-економічне обґрунтування проекту. Розробка пропозицій щодо реалізації проекту. Розробка питань з охорони праці та захисту населення. Розробка питань з охорони природи. | Написання економічної частини проекту висновків і пропозицій з реалізації проекту, питань охорони праці і захисту населення та охорони природи. Кінцеве редагування пояснювальної записки. | Оформлення кінцевого варіанту проекту та інших графічних матеріалів, які представляється до захисту в ДЕК | <b>20</b>        | <b>Викон.</b>                       |
|       | Кінцеве оформлення дипломної роботи   | Здача пояснювальної записки керівнику ДР. Виправлення його зауважень. Здача ДР. На рецензування  | Кінцеве оформлення ілюстративних матеріалів, таблиць  | <b>10</b>        | <b>Викон.</b>                       |
|       | Підготовка до захисту в ДЕК. Пробний захист на випускній кафедрі  | Написання доповіді й погодження її з керівником ДР.  | Виправлення зауважень у графічній частині   | <b>5</b>         | <b>Викон.</b>                       |

Студент \_\_\_\_\_ Бриковський Н.В.  
 (підпис) (прізвище та ініціали)

Керівник проекту (роботи) \_\_\_\_\_ Смолярчук М.В.  
 (підпис) (прізвище та ініціали)

## УДК 332.3

Особливості регулювання земельних відносин у сучасних умовах. Кваліфікаційна робота. Кафедра земельного кадастру. Бриковський Н.В. Дубляни, Львівський національний університет природокористування, 2024. – 67 ст. текст. част., 7 табл., 14 рис., 27 джерел.

Регулювання земельних відносин, містобудівна документація, землевпорядна документація, проект землеустрою, адміністративні послуги у сфері земельних відносин.

Метою кваліфікаційного дослідження стали аспекти дослідження земельних відносин, їх особливостей на різних етапах розвитку земельної реформи у тому числі моніторинг їх розвитку в умовах воєнного стану.

Здійснено аналіз моніторингу земельних відносин – як одного із інструментів цифрової трансформації.

Обґрунтовано регулювання земельних відносин при визначенні статусу прибудинкової території за багатоквартирними житловими будинками та оформленні права постійного користування на земельну ділянку прибудинкової території багатоквартирному будинку.

Обґрунтовано технічні аспекти, які слід буде врахувати при розробці проекту землеустрою для відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

## ЗМІСТ

|          |   |              |
|----------|---|--------------|
|          | Вступ.....  | 6-7          |
| <b>1</b> | <b>НАУКОВО-ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ РОЗВИТКУ<br/>ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН .....</b>   | <b>8</b>     |
| 1.1      | Вплив земельної реформи на розвиток земельних відносин.....   | 8-15         |
| 1.2      | Загальні засади розвитку земельних відносин.....  | 15-19        |
| 1.3      | Зарубіжний досвід розвитку земельних відносин.....  | 19-25        |
| <b>2</b> | <b>СУЧАСНИЙ СТАН ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН.....</b>  | <b>26</b>    |
| 2.1      | Реєстри у земельних відносинах.....   | 26-28        |
| 2.2      | Цифрова трансформація земельних відносин.....   | 28-35        |
| 2.3      | Адміністративні послуги у сфері земельних відносин  | 35-28        |
| <b>3</b> | <b>РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ПРИ<br/>НАБУТТІ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ<br/>ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ.....</b>  | <b>39</b>    |
| 3.1      | Регулювання земельних відносин при визначенні статусу прибудинкової території за багатоквартирними житловими будинками .....  | 39-44        |
| 3.2      | Розробка технічної документації із землеустрою щодо оренди земель для досліджуваного об'єкту .....  | 44-47        |
| 3.3      | Розрахунок орендної плати для досліджуваного об'єкт<br>Прийняття проектного рішення для розробки проекту землеустрою для відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку..... | 48-53        |
| <b>4</b> | <b>ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА.....</b>  | <b>54-60</b> |
|          | Висновки і пропозиції.....  | 61-63        |
|          | Список літератури.....  | 64-67        |

## ВСТУП

Обрана тема є актуальною, адже дослідження стосується розвитку земельних відносин в процесі формування української держави, а також особливостей регулювання земельних в умовах воєнного часу.

Нині зважаючи навіть на значний обсяг вітчизняних наукових досліджень, присвячених формуванню права власності на земельно-майнові відносини, проблема залишається актуальною та все ж недостатньо дослідженою. Це зумовлено як складністю та багатоаспектністю предмету дослідження, і в той же час відсутністю чіткого та системного законодавчого регулювання земельно відносин. Статистика земельних відносин в Україні є досить заплутаною, застарілою і неповною. Проблемою залишається і неузгодженість даних Державного земельного кадастру та Державного реєстру прав на нерухоме майно.

Земельні відносини є тим важливим інститутом суспільних відносин, що визначають соціально-економічний розвиток держави в цілому. Регулювання цих відносин має суттєвий вплив на різноманітні сфери життя, від сегменту агропромислового комплексу до просторового планування та містобудування.

Земельні відносини нашої держави зазнають значних змін із початком повномасштабного вторгнення країни агресора (росії) на територію нашої країни. Особливої актуальності набувають питання правового статусу земельних ділянок, порядку їх набуття, використання та відчуження, а також механізмів вирішення земельних спорів за таких непростих обставин. Так у 2022 році набуває чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану», покликаний врегулювати земельні відносини під час введення військового стану в державі.

Метою кваліфікаційного дослідження стали аспекти дослідження земельних відносин, їх особливостей на різних етапах розвитку земельної реформи у тому числі моніторинг їх розвитку в умовах воєнного стану.

Для досягнення мети поставлені наступні завдання:

- дослідження проблемних аспектів розвитку земельних відносин після реформування з метою пошуку оптимальних шляхів їх вирішення в сучасних умовах;

- вивчення науково-теоретичних аспектів сутності земельних відносин;

- аналіз нормативно-правового забезпечення земельних відносин;

- врахування зарубіжного досвіду у вітчизняній практиці управління земельними ресурсами;

- обґрунтування застосування інструментів цифрової трансформації для розвитку земельних відносин, зокрема публічного моніторингу земельних відносин;

- досліджено процесуальний порядок одержання однієї із адміністративних послуг щодо земельних відносин - реєстрації ділянки в земельному кадастрі – державна реєстрація обмежень у використанні земель з видачею витягу

- обґрунтовано регулювання земельних відносин при визначенні статусу прибудинкової території за багатоквартирними житловими будинками;

Об'єктом дослідження виступили процеси розвитку земельних відносин в сучасних умовах.

Предмет дослідження є процес регулювання земельних відносин при набутті права постійного користування на земельну ділянку прибудинкової території.

# 1. НАУКОВО-ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

## 1.1 Вплив земельної реформи на розвиток земельних відносин

Створення ефективного механізму реалізації громадянами свого права у сфері земельних відносин загалом, та розпорядження земельними ресурсами є запорукою розвитку демократичної держави.

Втілення змін стосовно розвитку земельних відносин в нашій державі проходило в рамках їх реформування – перебігу земельної реформи.

Історичний аналіз земельної реформи в Україні свідчить про тривалу домінанцію державної власності на землю. Права громадян, можемо стверджувати, у цій сфері були більше декларовані, ніж забезпечені. Зі встановленням нового Земельного кодексу Україна перейшла до ринкової моделі земельних відносин, де пріоритетом стала рівність прав власності на землю для всіх суб'єктів. Однак, на практиці реалізація цих прав все ще довгий час стикалася із певними викликами.

Головними завданнями реформи з початку незалежності стали:

- ❖ Децентралізація — процес при якому державні землі перейдуть у повноцінне розпорядження територіальних громад;
- ❖ Дерегуляція землеустрою — поліпшення процедур у сфері земельних відносин;
- ❖ Впровадження переважного права - переважне право на придбання земельних ділянок з боку орендаря;
- ❖ Просторове планування - комплексне планування територій громад та створення прозорих умов для залучення інвестиційних потоків в тому числі й закордонних;
- ❖ Прозорість системи управління земельними ресурсами - публічність та відкритість інформації про земельні ресурси;



- ❖ Впровадження електронних земельних торгів - механізм відкритих земельних аукціонів;

- ❖ Усунення корупційних ризиків та земельного рейдерства [11].

Ключові завдання земельної реформи полягали та й досі полягають у дебіюрократизація процедур, запобігання корупційним проявам, створення рівних умов для всіх учасників ринку землі та стимулювання інвестицій у агропромисловий комплекс.

Частина означених завдань уже почала виконуватися, проте більшість з них супроводжується низкою перешкод та проблемних моментів. За словами міжнародних експертів, Україна з початку своєї незалежності недовикористовувала один із своїх найпотужніших активів – землю, що зараз із воєнними діями на її території ще більше загострилося.

Багато чого можна списати на існуючий десятиліттями мораторій. Мораторій, який достатньо у порівнянні із європейськими країнами існував в нашій державі спровокував тіньовий ринок, низькі показники у сільському господарстві, розкрадання землі через схеми, присутність корупційних схем на ринку землі. Довготривалість в цілому земельної реформи тазатяжного мораторію зокрема, стримування розвитку земельних відносин за усі ці роки, значною мірою пов'язане з тим, що за цей час було запропоновано різні моделі відкриття ринку земель. Законодавці перебрали всю палітру моделей ринку земель, починаючи від найбільш ліберальних та закінчуючи повним мораторієм, який прижився в державі понад 20 років.

Важливими етапами земельної реформи, які мали вплив на розвиток земельних відносин слід відзначити наступні:

- 1) 1990 р. – 1992 р. - збереження монополії права державної власності на землю та надання її іншим суб'єктам виключно в користування;

- 2) 1992 р. – 1994 р. поступовий відхід від принципу виключної монополії права державної власності на землю та легалізація права колективної та приватної власності на землю;

3) 1994 р. – 1996 р. - паювання земель сільськогосподарського призначення та продаж земель несільськогосподарського призначення;

4) 1996 р. – 2002 р. проголошення юридичних, фізичних осіб, держави та територіальних громад суб'єктами права власності на землю в Конституції України;

5) 2001 рік ухвалення Земельного кодексу, введення мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення до 1 січня 2005 року. Пізніше його дію продовжили, дію мораторію «розширювали» і його норми змінювали декілька разів. Проте, надія на зняття мораторію завжди залишалася.

6) 2002 р. – 2004 р. введення інституту комунальної власності на земельні ділянки одночасно з існуючими - приватною та державною);

7) 2011 рік до розгляд законопроекту «Про ринок земель» 9001-д від 07 грудня 2011 року, проте у 2012 році, його відхилення Парламентом та зняття з розгляду.

Законопроектом 9001-д передбачалося впровадження земельної реформи та запровадження ринку землі на початку 2013 року. Також цей законопроект передбачав зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення і заборону продажу землі іноземцям та створення Державного земельного банку.

8) 31 березня 2020 року Верховна Рада України ухвалила проект Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» (введення в Україні ринку землі).

Мораторій був офіційно скасований у 2020 році, а повністю ринок землі відкрився для всіх категорій покупців у 2024 році. Його мета полягала в тому, щоб запобігти масовому продажу українських земель іноземним компаніям та зберегти сільськогосподарські угіддя в руках українців.

Як можемо спостерігати, в процесі проведення земельної реформи реформування земельних відносин теж зазнає розширення кола прав на

земельні ресурси. А ще варто сказати, що проведений такий ретроспективний аналіз земельної реформи вказує на відсутність чіткої концепції та прогнозування її наслідків. Реформа розпочалася без достатнього наукового обґрунтування, що призвело до низки проблем.

Головними складовими земельних відносин на наш погляд, на усіх зазначених етапах земельної реформи можна вважати (рис.1.1).

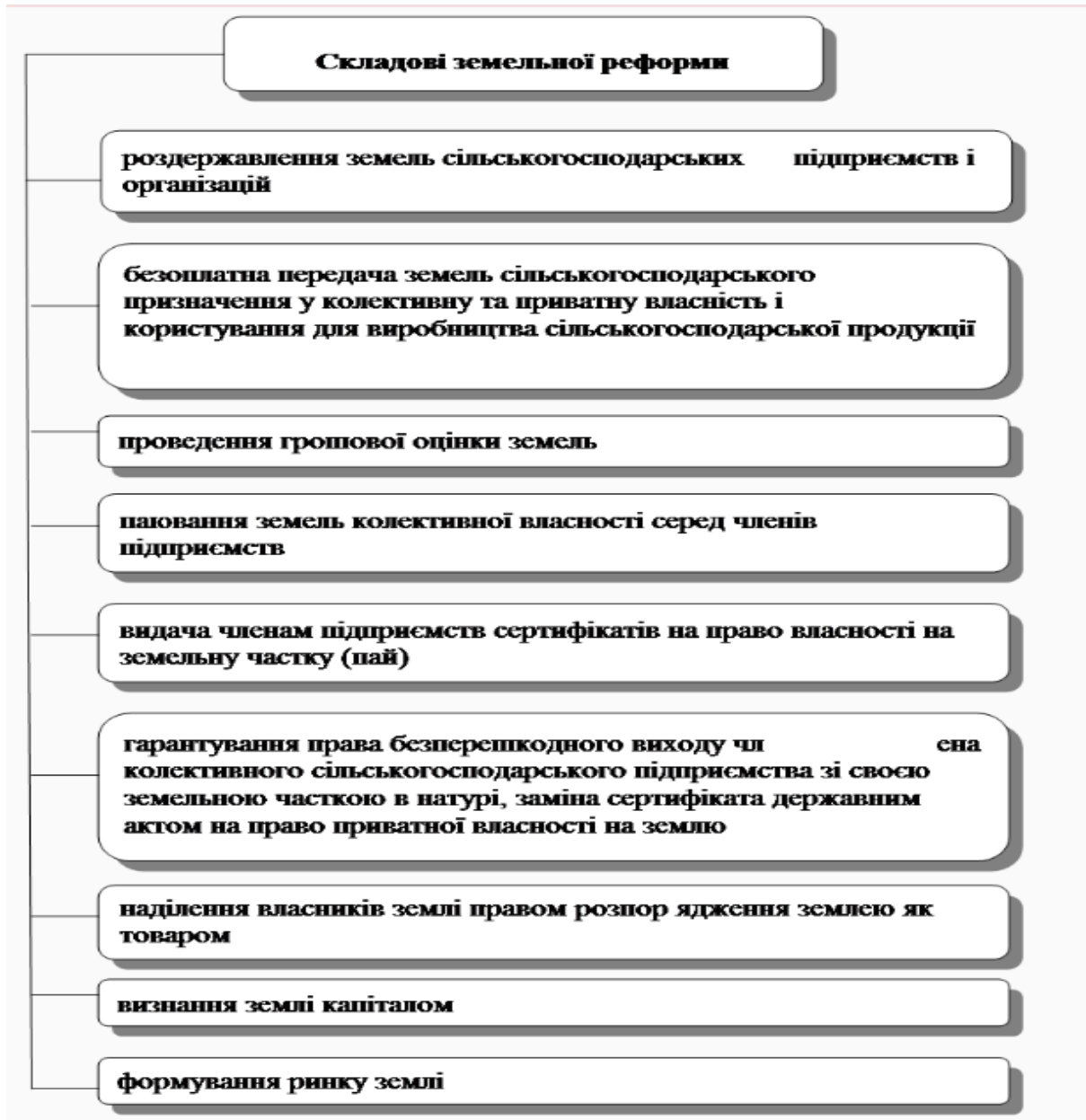


Рисунок 1.1. Складові земельної реформи [25]

Так для кожного етапу земельної реформи специфічними із набуттям нового змісту ставали земельні відносини, які або стрімко розвивались, як це було з початком роздержавлення на першому етапі реформи, чи навпаки гальмувались через накладене вето на продаж земель сільськогосподарського призначення та інші причини, серед яких мало місце недостатність правового регулювання тієї чи іншої складової земельних відносин у країні.

Не дивлячись на скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення – одного із завдань проведеної земельної реформи, бачимо що реформа в державі не є закінченою та набуває нового характеру, що зазначалось ще у Стратегії сталого розвитку «Україна - 2020» [21]. Завдання щодо забезпечення розвитку земельних відносин виконують шляхом удосконалення Державного земельного кадастру, розвитку землевпорядкування сільських територій, охорони та підвищення родючості ґрунтів, удосконалення системи моніторингу земель та земельних відносин в цілому.

Будь-яка земельна реформа повинна бути спрямована на розвиток здорових конкуренто-спроможних земельних відносин. А отже, засобами досягнення позитивних її результатів є наступні складові (рис.1.2) [25].

Ефективна земельна політика неможлива без чіткого законодавчого регулювання земельних відносин. Комплекс заходів у цій сфері має бути спрямований на реалізацію державної політики та раціональне використання земельних ресурсів. Передувати цьому має розроблення стратегічних планів і схем прогнозування та визначення пріоритетів розвитку територій, з врахуванням регіональних особливостей і загальнонаціональних інтересів.

Кожна держава, а досвід деяких європейських країн ми розкриємо в наступному пункті нашого дослідження, проводячи земельну реформу, ставила мету та визначала шляхи реформувань, бачила їх перспективи.



Рисунок 1.2 Засоби досягнення мети земельної реформи

Всі реформи супроводжувалися відповідним прогностичним і конкретним завданням розвитку земельних відносин держави.

Для успішного розвитку земельних відносин слід розробляти обґрунтований державою прогностований курс земельної реформи. Нижче пропонуємо розглянути (рис. 1.3) основні складові комплексної регуляторної політики щодо розвитку земельних відносин. Де важливим вважаємо, реформування різних її сегментів.

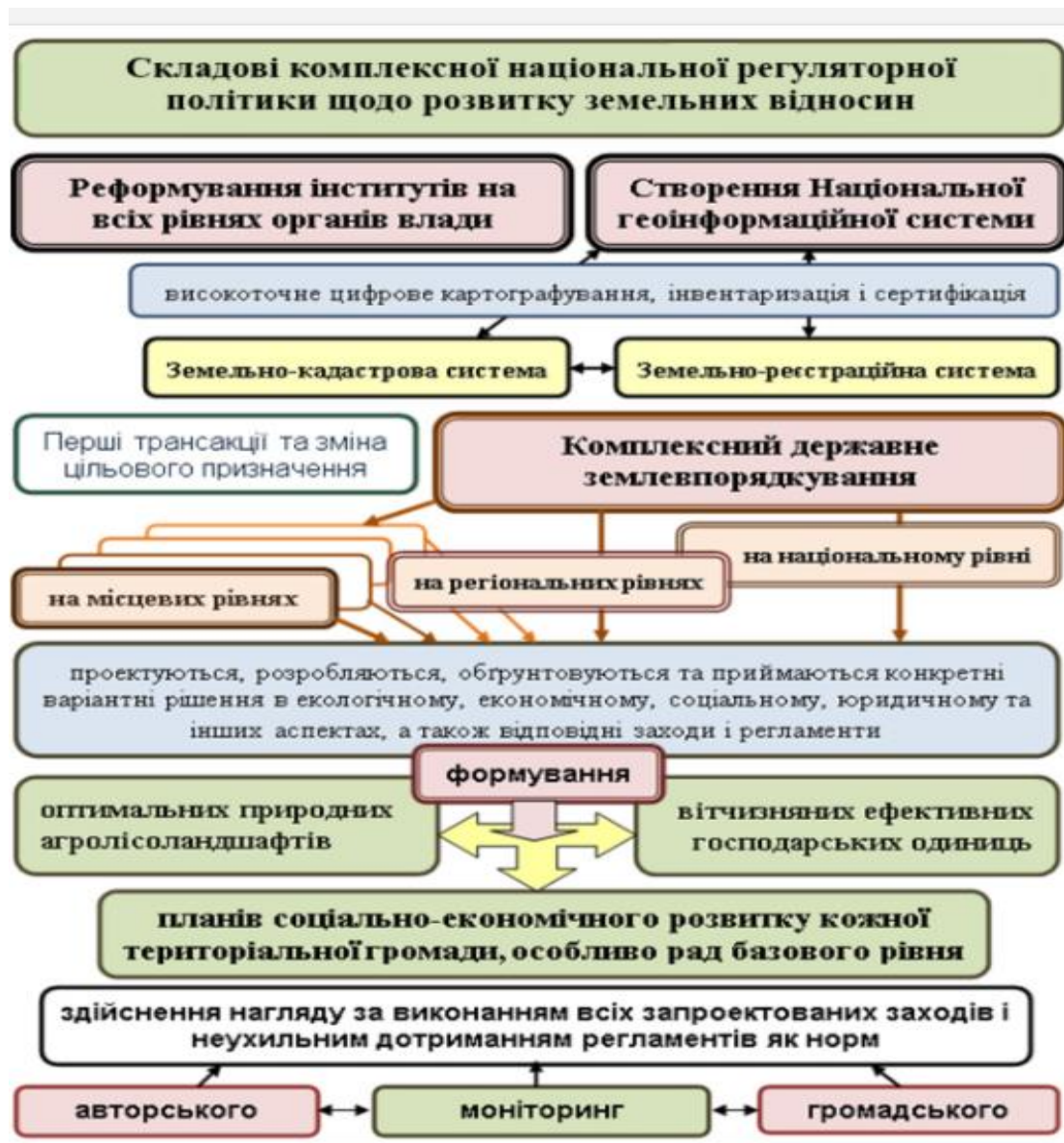


Рисунок 1.3 Схема комплексної регуляторної політики щодо розвитку земельних відносин

Варто наголосити, що прогнозоване регулювання та управління земельними відносинами, особливо до часу завершення уже нової земельної реформи (складової частини), стосовно використання землі та її природних ресурсів як природних об'єктів права власності народу повинно бути виключною прерогативою держави.

Слід сказати, що в результаті земельної реформи відбувається трансформація земельних відносин, що проявляється в посиленні ролі приватної власності на землю, розвитку ринку землі, вдосконаленні системи управління земельними ресурсами, підвищенні інвестиційної привабливості територій. Проте її вплив земельної на розвиток земельних відносин є неоднозначним і супроводжується як позитивними, так і негативними наслідками. З одного боку, реформа сприяє підвищенню ефективності використання землі, з іншого – породжує нові виклики, такі як концентрація земель у великих власників, спекуляція земельними ділянками та соціальна нерівність.

Тому саме держава має здійснювати регулятивний вплив на земельні відносини, застосовуючи різного роду правові механізми, формувати поведінку учасників земельних відносин, адаптовуючи до умов сьогодення, спрямовувати їх на досягнення таких цілей, як подолання продовольчої кризи, становлення ринку землі тощо.

## **1.2 Загальні засади розвитку земельних відносин**

Актуальність проблеми ефективного використання землі зумовлена її обмеженістю як природного ресурсу. Аналіз наукових досліджень, який ми намагалися дослідити в нашому дослідженні, свідчить про те, що земельні відносини є визначальним фактором, який впливає на рівень ефективності землекористування в економічній системі сьогодення.

Засади розвитку земельних відносин є багатограним і складним феноменом, який охоплює широкий спектр дисциплін, від економіки та соціології до екології та права. Земля, як фундаментальний ресурс, відіграє ключову роль у розвитку суспільства, тому розуміння закономірностей її використання та управління є надзвичайно важливим. А їх регулювання є окремою функцією їх управління, сутність якої полягає в упорядкуванні та

корегуванні розвитку об'єкта управління відповідно до визначених норм за допомогою застосування санкцій та стимулів.

На нашу думку, історія розвитку земельних відносин говорить, про те що суть реформ, шляхи їх здійснення ніколи не можуть мати однозначної оцінки. В кожний конкретний період свого розвитку характер і зміст земельних відносин буде суттєво різнитися. Земельні відносини можна трактувати у різних аспектах і як матеріальні, як суспільні і звичайно із позиції власності, що можна спостерігати на схемі нижче поданого рисунку 1.4.

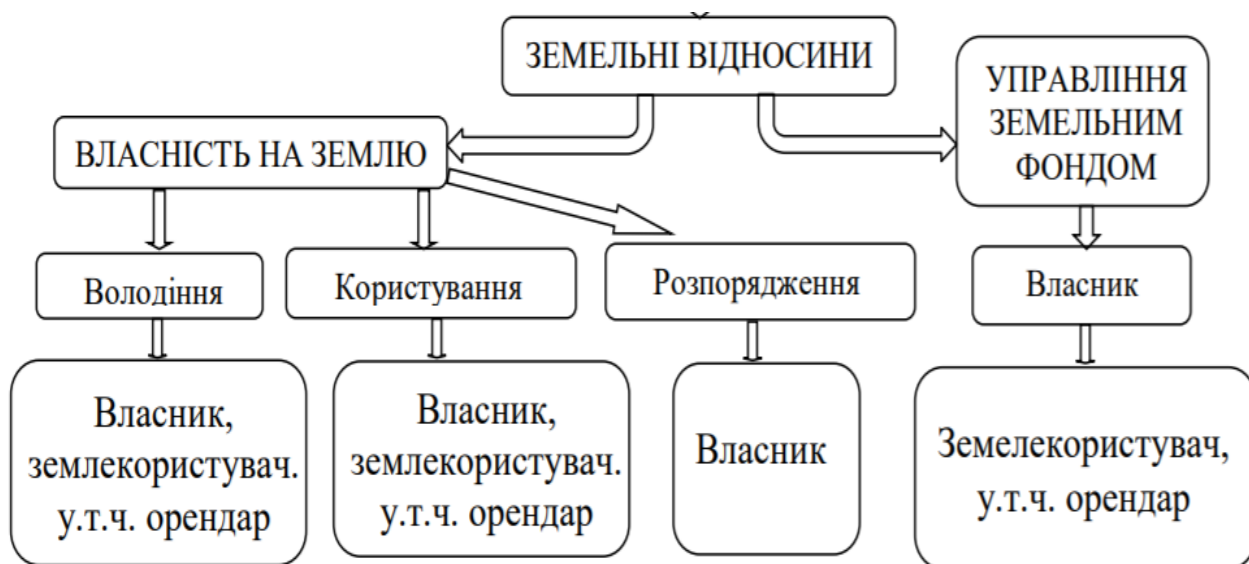


Рисунок 1.4 Схема трактування земельних відносин з позиції власності

Критерії ефективності, які стосуються володіння, розпорядження, охорони, відновлення та використання земель, визначаються за словами Алли Крисак взаємодією правових, організаційно-економічних, соціальних, екологічних та інституціональних чинників [13].

Так, в результаті встановлення множинності форм власності на землю, включення певної частини земель в систему ринкового обігу шляхом укладення цивільно-правових угод із землею ці відносини, залишаючись по суті земельними, набувають майнового характеру.



Важливим аспектом при вивченні земельних відносин виступає розуміння суті об'єкту і суб'єкту. Нижче на схемі можна бачити, хто є суб'єктом, а що є об'єктом земельних відносин в умовах ринку (рис. 1.4).

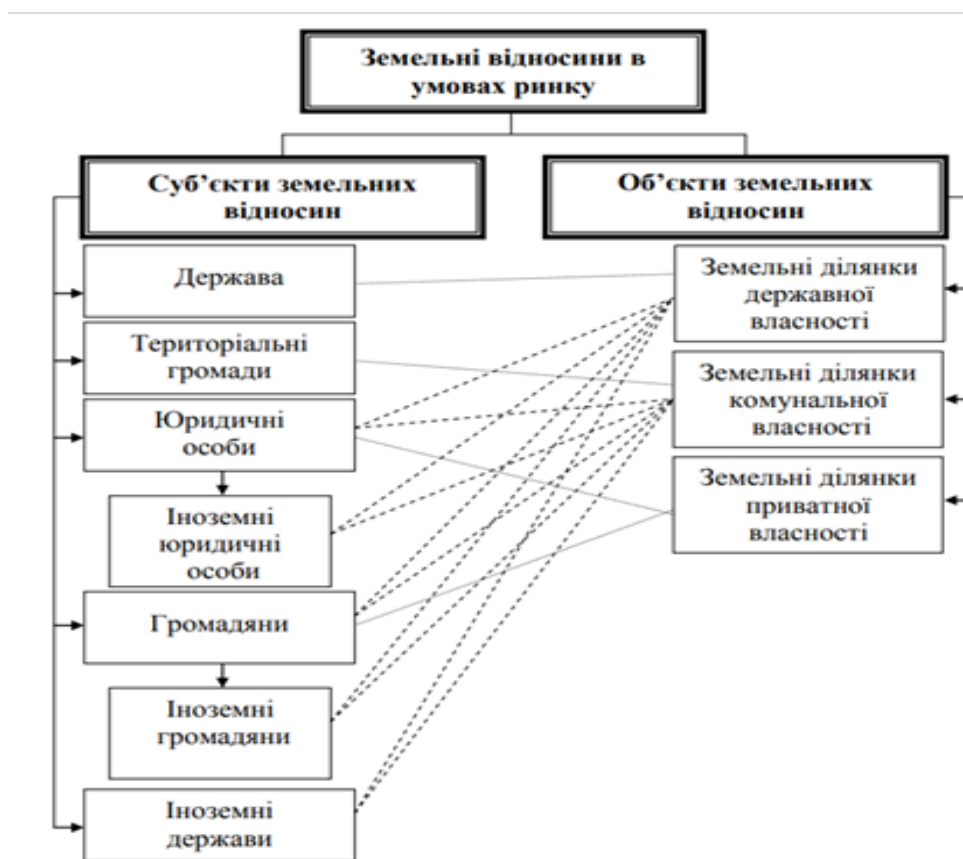


Рисунок 1.4 Суб'єкт і об'єкт земельних відносин

Рівень ефективності земельних відносин виступає об'єктивним чинником досконалості земельних відносин і завершеності процесу їх змін відповідно до існуючих умов.

У нас в державі передбачається різні варіанти розгляду земельних відносин у контексті процедури й методики визначення їх ефективності.

Для всебічної оцінки ефективності регулювання земельних відносин слід застосувати системний підхід, що передбачає використання різноманітних показників. Такий підхід дозволить узагальнювати різноманітні аспекти регулювання земельних відносин та забезпечити їх комплексну оцінку.

Третяк А.М. трактує наступні критерії ефективності земельними відносинами:

-соціальні і соціально-психологічні, головна мета - підвищення соціальної активності людей;

-економічні, прояв економічних стимулів (дотації, пільгове кредитування та ін);

-правові, регламентовані земельним законодавством та є обов'язковими для виконання;

-землепорядні, як комбінація правових, соціальних економічних та інших методів, шляхом яких встановлюються обмеження у використанні земель, землеохоронні регламенти;

-організаційно-адміністративні, передбачають адміністративний вплив та прямі директивні вказівки [27].

Незважаючи на новий етап земельної реформи в державі все ж таки й надалі проблемними залишаються незавершеність еколого-економічних і правових відносин власності між власниками земельних ділянок, територіальними громадами та ін., відсутність землеустрою, спрямованого на вирішення питань комплексного просторового планування, недостатність коштів на землеохоронні та меліоративні заходи.

Труднощі з якими стикнулася наша держава через війну з росією, все ж як виявилось не перепона розвитку земельних відносин, які попри це все продовжують все ж таки рухатись в сторону ринково орієнтованих, беручи курс на країни, де держава виступає гарантом цивілізованих земельних відносин.

Так побоювання, які висловлювали впродовж більш як тридцятилітнього періоду щодо впровадження ініціатив запуску ринку земель, насправді, не справдилися, бо як бачимо, навіть в умовах війни ринок працює та маємо надію, продовжить функціонувати, і тим самим залишиться ключовим елементом масштабної економічної реформи, яку ініціювала наша

держава. Якщо говорити саме про землі сільськогосподарського призначення, то навіть попри воєнний стан ринок за оцінками аналітиків виглядає ліквідним і привабливим в тому числі як для вітчизняних так і зарубіжних інвесторів.

Тому, як бачимо, очевидністю залишається необхідність подальшої трансформації існуючої системи управління земельними ресурсами, зорієнтованої на ідеологію капіталізації землі як головного національного багатства для нашої держави.

### **1.3 Зарубіжний досвід розвитку земельних відносин**

Нами запропоновано провести аналіз зарубіжного досвіду розвитку земельних відносин на прикладі європейських країн та інших розвинутих країн світу. Значну увагу ми приділили вивченню досвіду країн колишнього постсоціалістичного табору, зокрема Литви та Молдови. Будь-який досвід стане корисним у вітчизняній практиці розвитку земельних відносин, проте ефективними такі дії будуть при умові врахування умов внутрішньої економічно-політичної ситуації в країні.

Якщо розглядати практику розвитку земельних відносин Румунії, слід відмітити, що значний поштовх у їх розвитку розпочинається після приєднання до Європейського Союзу, адже країна поставила для себе за основну мету, впровадження єдиного кадастру для всіх адміністративно-територіальних одиниць (UATs), незалежно від їхнього статусу (громада, місто чи муніципалітет), відповідно до вимог Союзу та нормативні акти, укладені з цього приводу, серед яких згадуємо Кадастрову декларацію Європейського Союзу, прийняту у 2002 році на Конгресі в Гранаді (Іспанія) [15].

Національна програма кадастру та земельної книги спрямована на безкоштовну реєстрацію всієї власності в Румунії в інтегрованій системі кадастру та земельної книги, реалізацію кадастрового плану та відкриття земельних реєстрів на рівні всіх територіальних адміністративних одиниць.

Розвиток земельних відносин Румунії характеризується наступними особливостями:

- Більша частина сільськогосподарських земель в Румунії перебуває у приватній власності.
- Румунські землеволодіння характеризується дрібною роздрібненістю, що подекуди може ускладнювати ефективне ведення сільського господарства.
- Існує тенденція до об'єднання дрібних румунських господарств у кооперативи для підвищення ефективності виробництва.
- Обмеження на продаж землі іноземцям. Як і в нашій країні в Румунії впродовж певного періоду діяли обмеження на придбання сільськогосподарських земель іноземцями, які на даний час, починаючи із 2020 року врегульовані та є можливість придбання іноземними резидентами із певними обмеженнями щодо площі та подальшого цільового використання придбаних земель.

Регулювання земельних відносин в Литві ініційовано з прийняттям Закон про землю Литовської Республіки від 21.02.2004 року. Даним нормативним документом врегульовано відносини власності, управління та користування землею, землеустрою та управління землею в Литві. При реалізації земельної політики держави, земельні відносини формуються таким чином, щоб створювати сприятливі умови для задоволення потреб суспільства, фізичних і юридичних осіб щодо раціонального використання земель, провадженні господарської діяльності із збереженням і поліпшенням

природних умов навколишнього середовища, природної та культурної спадщини, захисту прав власності, управління та користування землею.

Земельна реформа Литви задекларувала такі основні способи набуття права власності на землю, які є в державі:

1) відновлення права власності на землю шляхом повернення її в натурі або шляхом безоплатної передачі чи надання у власність земельної ділянки відповідно до Закону про відновлення права власності громадян на наявне нерухоме майно;

2) безоплатне надання у власність із земель державної форми власності;

3) продаж земель державної форми власності;

4) цивільні правочини громадян щодо землі.

У Литві аналогічно як і в Україні регулювання земельних відносин провадить спеціальна служба, в нас в країні – це Служба Держгеокадастру, а в Литві - Національна земельна служби при Міністерстві сільського господарства. Одним із інструментів, моніторингу земельних відносин за підтримки Національної земельної служби при Міністерстві сільського господарства Литви є інтерактивний електронний сервіс – «Laisvos žemės fondas» (Фонд вільної землі) [16]. Електронний сервіс сприяє ідентифікації ділянок вільного земельного фонду в державі, в першу чергу ділянок земель державної власності, наданих у тимчасове користування. Сервіс дозволяє публічним користувачам переглядати та аналізувати вільний земельний фонд, а зареєстрованим користувачам – надавати інформацію та плани сформованих площ вільного земельного фонду. Сервіс, за нашими спостереженнями схожий на Публічну кадастрову карту нашої країни, роботу якої нагадаємо було призупинено в публічному доступі з початком повномасштабного вторгнення росії. Зараз доступ є можливий за умови одержання спеціальних дозволів від Держгеокадастру (рис.1.2) [16].

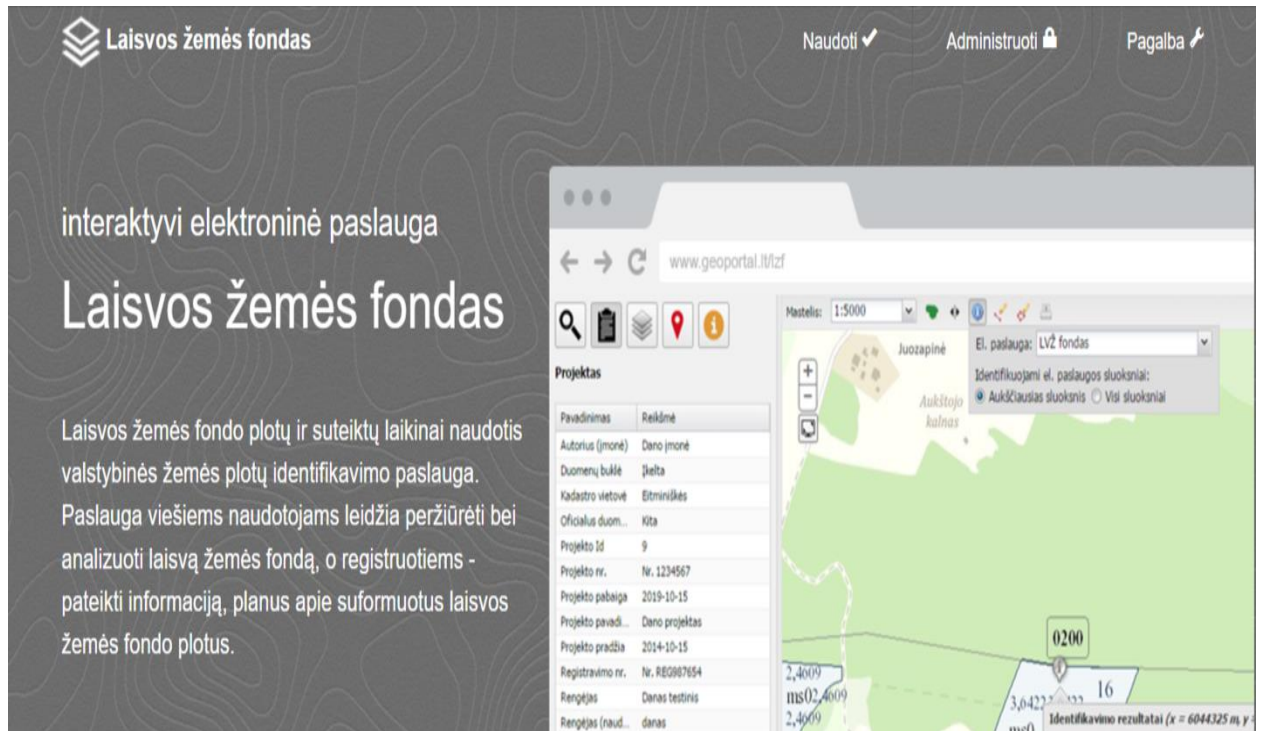


Рисунок 1.2 Фрагмент інтерактивного електронного сервісу Литви – «Laisvos žemės fondas» (Фонд вільної землі) [16]

Сервіс дозволяє користувачам здійснювати просторовий аналіз наборів даних земельного фонду в браузері карти вільного земельного фонду, обирати розмір, тип, місце розташування вільної ділянки, отримувати інформацію про конкретні площі, які відповідають запиту користувача та ін.

Для прикладу в Молдові розвиток земельних відносин є досить схожим на вітчизняну модель їх розвитку. Достатньо довго в країні діяли обмеження на продаж сільськогосподарських земель. Це було пов'язано з бажанням уряду зберегти сільськогосподарське виробництво та запобігти концентрації землі в руках великих землевласників. Поясненням цього є те, що країна перебувала під впливом радянської тоталітарної системи. Досі незважаючи на значні зусилля держави, все ж таки проблема оформлення прав власності на землю в Молдові залишається актуальною. Багато земельних ділянок не мають чітко визначених меж, а документи на власність часто втрачені або оформлені з порушеннями.

Розвиток земельних відносин Молдови припадає

В Молдові Реалізація Програми розмежування державної та комунальної власності адміністративно-територіальних одиниць припало на 2014-2018 роки. Даний вид робіт провадився за рахунок бюджетних коштів, які щорічно виділялися з бюджету Молдови та був покладений на Інститут проектування території у взаємодії з Агентством земельних відносин та кадастру Молдови, спільно з органами державного управління центральними та місцевими органами державного управління. В таблиці можемо бачити динаміку зміни форм власності на землю в Молдові в цей період розмежування [3].

Таблиця Динаміка змін форм власності на землю в Молдові

| Роки | Всього земель усіх форм власності | Державна |       | Приватна |       |
|------|-----------------------------------|----------|-------|----------|-------|
|      |                                   | га       | %     | га       | %     |
| 2002 | 2538,7                            | 692,7    | 27,28 | 1846,0   | 72,72 |
| 2005 | 2521,6                            | 678,8    | 26,92 | 1842,8   | 73,08 |
| 2007 | 2511,8                            | 667,3    | 26,57 | 1844,5   | 73,43 |
| 2010 | 2501,1                            | 657,1    | 26,27 | 1844,0   | 73,73 |
| 2018 | 2498,3                            | 654,7    | 26,21 | 1834,6   | 73,79 |

З таблиці, можемо бачити як впродовж досліджуваних років зростала частка земель, які перебували до того у державній власності у період 2002-2018 років. Таким чином, з 1846,0 (72,72%) у 2002 зросла до 1834,6 (73,79) у 2014 році.

В роботі також досліджено досвід сусідньої держави Польщі щодо розвитку земельних відносин.

З переходом до ринкової економіки на початку 90-х років минулого століття розпочалася масштабна земельна реформа, спрямована на повернення землі колишнім власникам або їхнім спадкоємцям. Цей процес супроводжувався низкою проблем, пов'язаних з визначенням прав власності, розподілом земель та компенсацією за втрачені володіння.

Сучасна система земельних відносин в Польщі базується на приватній власності на землю. Однак, існують певні обмеження щодо обігу саме земель сільськогосподарського призначення, спрямовані запобіганню концентрації землі в руках великих агрохолдингів. Крім того, існує ряд інструментів державного регулювання земельних відносин, таких як просторове планування, охорона земель захист земель від забруднення та ін. [3].

Більшість законодавства польського сусіда щодо власності на нерухоме майно, в тому числі й на землю суперечить сутності права власності як такого, адже право вільного розпорядження, користування та володіння в Польщі повністю врегульоване польським законодавством і залежне від державних інтересів. Право власності на землю поширюється на простір над і під ним відповідно до добрих звичаїв і соціально-економічного призначення земельної ділянки.

Проте на практиці «власник» землі в Польщі мало що може зробити без згоди держави. Наприклад, вам потрібен дозвіл, щоб побудувати власний будинок на власній землі та за власні гроші. Саме посадова особа повідомляє вам, де і що можна будувати, і перевіряє, чи дозволено вам жити в будинку, який ви будете.

В Польщі більша частка земель перебуває у приватній власності, що складає близько 80% усіх земель.

При аналізі земельних відносин важливо врахувати диференціацію індивідуальних господарств Польщі щодо кількості земельних ділянок (табл. 1.2).



Таблиця 1.2 Структура індивідуальних господарів щодо кількості земельних ділянок (Польща)

| Кількість ділянок у господарстві | Кількість ділянок у господарстві, % | Частка с.-г. угідь, % |
|----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| 1                                | 24,9                                | 15,4                  |
| 2-3                              | 38,5                                | 29,8                  |
| 4-5                              | 18,5                                | 21,0                  |
| 6-9                              | 12,2                                | 19,2                  |
| 10 і <                           | 5,9                                 | 14,6                  |

З вище неведених даних, робимо висновок, що найбільша роздрібненість сільськогосподарських угідь характерна для півдня Польщі. Наприклад, у Малопольському воєводстві на одне індивідуальне господарство припадає в середньому 8 земельних ділянок. Значна роздрібненість індивідуальних господарств Польщі суттєво обмежує їх товарність, а отже, і конкурентоспроможність. Тому здійснення системи заходів щодо концентрації сільськогосподарських угідь до технологічно конкурентних розмірів є надзвичайно актуальним для Польщі [29].

Проведене наше дослідження польського досвіду дозволило нам спостерігати й зміни в земельних відносинах щодо оренди земель. Так із прийняттям Закону «Про оренду сільськогосподарської продукції» очікувані зміни стосуються врегулювання питань договорів оренди, які подекуди як показує польська практика укладаються в усній формі, без реєстрації, а це позбавляє потенційних орендарів, претендувати на національні та субсидії від Євросоюзу, адже Польща є її членом. І хоча зараз такі зміни на етапі пілотного проекту, а нові правила набудуть чинності з 2026 році, проте уже навіть зараз спостерігаються позитивні результати.

Як можемо бачити, кожна з досліджуваних країн проходила етап труднощів у розвитку земельних відносин. Зауважмо, що є дуже багато позитивних моментів, у зарубіжному досвіді земельних відносин, які можуть бути прийнятні у вітчизняній практиці управління земельними ресурсами.

## 2. СУЧАСНИЙ СТАН ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

### 2.1 Реєстри у земельних відносинах

Право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав. Узаконення майнових прав шляхом укладення цивільно-правових угод із землею відбувається в нашій державі через наступні основні реєстри в земельних відносинах (рис. 1.5).

Слід зауважити, що у січні 2013 року в нашій країні припинили свою роботу деякі з реєстрів, які стосуються прав на нерухоме майно, зокрема це:

- *Реєстр прав власності на нерухоме майно;*
- *Єдиний реєстр заборон відчуження об'єктів нерухомого майна;*
- *Державний реєстр іпотек;*
- *Державний реєстр правочинів; та*
- *Державний реєстр земель.*

Після 2013 року функції вищеназваних реєстрів перейняв на себе новий єдиний реєстр, відомий як – Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (Реєстр прав).

Таким чином, на сьогоднішній день діючими залишаються два основні реєстри, а саме: Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, тобто – Державний земельний кадастр. Хоча останній по факту й не є реєстром та запровадження Реєстру прав не означало припинення роботи Земельного кадастру. Можна сказати, що фактично в тому ж 2013 року відбулося розмежування функцій, які покладались на кожний із названих реєстрів, а саме:

Зауважмо, що Державний реєстр прав передбачає реєстрацію речових прав та їх обтяження на земельні ділянки, об'єкти нерухомого майна, які є розташованими на ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та

зміни призначення, а саме: житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення, меліоративні мережі, складові частини меліоративної мережі. Завдяки цьому реєстру можна перевірити, чи є земельна ділянка обтяжена іпотекою або іншими правами третіх осіб. Тобто в Держреєстрі прав можуть реєструватись передбачені законом речові права та їх обтяження на об'єкти незавершеного будівництва та в тому числі майбутні об'єкти нерухомості [5].

Відмітимо, що земельні відносини щодо Державної реєстрації речових прав на земельну ділянку проходять виключно після державної реєстрації ділянок у системі Державного земельного кадастру. Тут варто зауважити, що реєстрація ділянок в Державному земельному кадастрі гарантує захист прав власності чи користування земельними ділянками.

Щодо земельних відносин суборенди, сервітутів, які поширюються на частину земельної ділянки, то Державна реєстрація прав здійснюється аналогічно після внесення відомостей про таку частину ділянки із сервітутом до Державного земельного кадастру.

На схемі 2.1 можемо бачити схему основних реєстрів у земельних відносинах

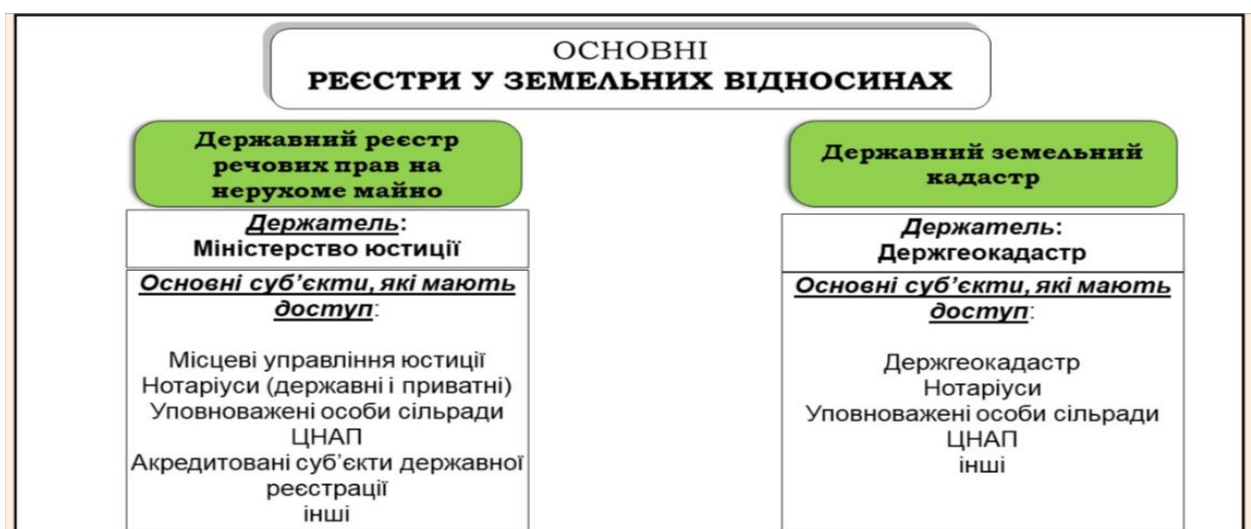


Рисунок 1.5 Схема основних реєстрів у земельних відносинах

Держателем Державного земельного кадастру є Служба геодезії, картографії та земельного кадастру, а Реєстру прав - відповідно Міністерство Юстиції.

Слід сказати, що великою мірою завдяки розвитку інформаційних технологій, доступ до земельних реєстрів, про які ми згадували став більш відкритим і зручним. Адже на сьогодні більшість інформації можна отримати онлайн, чи ознайомитись з інформацією про земельну ділянку навіть не виходячи з дому. Це значно спрощує процедури купівлі-продажу нерухомості, оформлення спадщини та вирішення інших питань, пов'язаних із землею.

Отже, реєстри земельних відносин відіграють ключову роль у забезпеченні прозорості та ефективності управління земельними ресурсами, набуття права власності та права користування. Вони є незамінним інструментом для держави, бізнесу та громадян.

## **2.2 Цифрова трансформація земельних відносин**

Прискорення темпів розвитку економічних процесів, геодезії та землеустрою обумовлені значною мірою розвитком високо-точних технологій, які вимагають переорієнтації: налагодження сучасних цифрових каналів зв'язку, розвитку омніканальності, задіяння штучного інтелекту для обробки великих масивів даних, що підвищить продуктивність співробітників

Цифрова трансформація земельних відносин являє собою масштабний процес, який охоплює перехід від традиційних паперових систем управління земельними ресурсами до сучасних цифрових платформ, які підвищують ефективність розвитку земельних відносин в цілому. Цей перехід відкриває нові можливості для ефективнішого управління земельними ресурсами,

підвищення прозорості та доступності інформації, спрощення процедур та послуг для громадян і бізнесу.

Сучасні земельні відносини уже не можуть існувати без цифрових технологій. До головних чинників, які впливають на їх розвиток в руслі цифрової трансформації, відносяться глобалізація, урбанізація, електронне урядування, технології 3D візуалізації, інтеперабельність та ін [20].

Пропонуємо нижче розглянути схему складових цифрової трансформації (рис. 2.2) [1].

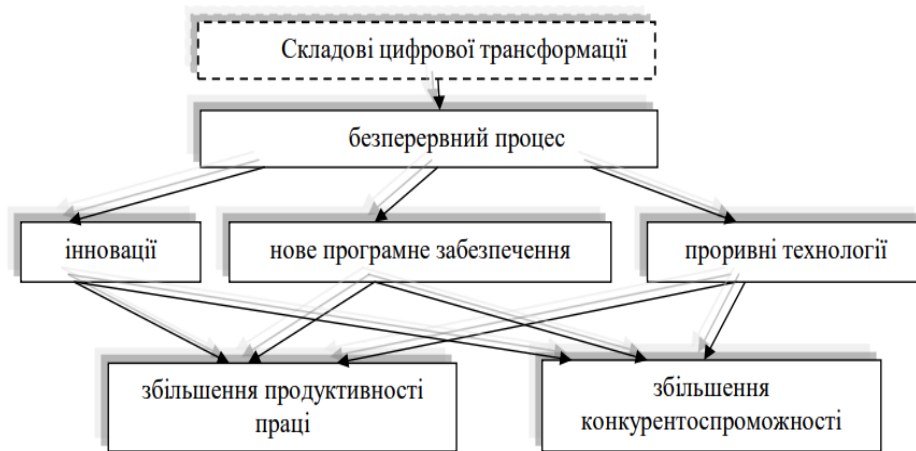


Рисунок 2.2 Складові цифрової трансформації [1]

В цілому цифрова трансформація та застосування інноваційних підходів та технологій зумовлює трансформацію форм і методів діяльності суб'єктів земельних відносин, що дозволяє збільшувати функціональні можливості, захисту даних та звичайно зменшення витрат.

Вперше у нас в державі запроваджено проєкт з цифровізації земель моніторинг земельних відносин який інноваційно як інструмент комплексного аналізу щодо стану та розвитку земельних відносин в країні ще у 2013 році. Його впровадження відповідало задекларованим принципам Добровільної директиві ФАО з управління земельними ресурсами. Дослідження в ході проєкту акумулювали дані шести різних державних відомств: Держгеокадастру, Мін'юсту, Державної фіскальної служби, Держстату, Держводагентства, Державної судової адміністрації (рис.2.3).



Рисунок 2.3 Структура автоматизованої системи моніторингу земельних відносин до 2023 року

На той час проект покликаний був для підтримки прийняття обґрунтованих економічних та політичних рішень у галузі земельних відносин та внормований Постановою КМУ № 639 від 23 серпня 2017 р. «Про реалізацію пілотного проекту щодо проведення моніторингу земельних відносин та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України»[18]. Слід зауважити, що в означеному проекті на той час були визначені механізми взаємного обміну інформацією між суб'єктами інформаційної взаємодії – суб'єктами земельних відносин. Основна мета полягала у систематизації та узагальненні інформації щодо володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, крім того систематизувались відомості, обмін якими здійснювався у процесі такої взаємодії. Проект моніторингу земельних відносин періоду 2017 року передбачав систематизацію відомостей із 65-ти показників. Означені показники гармонізовані із міжнародними стандартами та відповідають рекомендаціям Світового банку (LGAF, 2013) [14]. У свою чергу, Держгеокадастр щодо даного проекту на той час вніс інформацію про процес передачі державних с/г земель у власність територіальним громадам (ОТГ) та статистичну інформація, яка до початку повномасштабного вторгнення перебувала у відкритому доступі. Даний проект передбачав опис ходу

земельної реформи в Україні. Проте Постанова втратила свою чинність 16.05.2023, підстава - 474-2023-п. Відповідно, було прийнята нова Постанова від 12.05.2023 року – Постанова «Про публічний моніторинг земельних відносин», яким затверджено «Порядок здійснення публічного моніторингу земельних відносин та моніторингу ринку земель у його складі» [19]. Слід сказати, що в даному проекті інформаційні взаємодія здійснюється за участю більшої кількості суб'єктів, то ж на відміну від попереднього залученими є окрім тих які й залишаються й інші державні служби такі як: Держрибагентство, Держлісагентство, Міністерство інфраструктури та відповідні адміністратори інформаційних систем.

Характеристику базових даних, які використовуються для провадження публічного моніторингу земельних відносин та в його складі моніторингу ринку земель наведено нижче. Пропонуємо розглянути лише базовий перелік даних від Міністерства інфраструктури. Це дані містобудівного кадастру, такі як:

- результати моніторингу стану розробки, затвердження містобудівної документації місцевого рівня: комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад, генпланів, детальних планів території.
- вид містобудівної документації;
- назва та код адміністративної одиниці;
- назва та код конкретного населеного пункту;
- позначення, про те, чи містобудівна документація та будь-які зміни, що розроблялись щодо території за межами населеного пункту (виключно у випадку розроблення детального плану території);
- площу території, на яку розроблятиметься та буде затверджуватись містобудівна документація, гектари;
- дата розроблення містобудівної документації (змін до неї);

– вказання дати затвердження містобудівної документації та дати при умові можливих внесених змін до неї.

А відповідно держателем автоматизованої системи публічного моніторингу земельних відносин залишається й надалі Держгеокадастр [4].

Попри навіть військово-політичну ситуацію в країні адміністратором автоматизованої системи публічного моніторингу земельних відносин провадяться заходи із забезпечення розробки та впровадження програмного забезпечення автоматизованої системи публічного моніторингу земельних відносин. У функції адміністратора входить забезпечення технічного обслуговування та безперебійного функціонування автоматизованої системи (АС) публічного моніторингу земельних відносин.

Отже, такий моніторинг земельних відносин здійснюється шляхом оброблення публічної інформації, яка подається у формі відкритих даних та оприлюднюється на Єдиному державному веб-порталі відкритих даних [2] (рис.2.4), де для оприлюднення наборів даних моніторингу земельних відносин використовуються такі формати (табл.2.1).

The screenshot shows the Open Data Portal interface. At the top, there is a navigation bar with 'Дія' and 'Відкриті Дані' buttons, and a search bar. Below the navigation bar, the main content area displays the title 'Довідник показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів'. Underneath the title, there are tabs for 'Набір даних', 'Групи', 'Активність', and 'Пропозиції'. The main content is divided into two columns. The left column, titled 'Дані та ресурси', lists four datasets with download buttons and file formats (JSON, XLSX). The right column, titled 'Довідник показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів', shows a rating of 0 and 8 signatures, and a 'Розпорядник' section with the logo of the State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre.

Рисунок 2.4 Фрагмент відкритих даних моніторингу земельних відносин з Єдиного державного веб-порталу відкритих даних [2]



Таблиця 2.1 Формати даних для оприлюднення наборів даних моніторингу земельних відносин

| Тип даних     | Формат даних   |
|---------------|--|
| Текстові      | TXT, RTF, ODT, DOC(X), PDF (X)HTML*                                  |
| Структуровані | RDF*, XML*, JSON*, CSV*, XLS(X), ODS*, YAML*                         |
| Графічні      | GIF*, TIFF, JPG (JPEG)*, PNG*  |
| Геопросторові | GeoTIFF, SHP, DMF, MID/MIF, DXF, XML, GeoJSON, GPX, LOC, ARINC, AIXM |
| Архівні       | ZIP*, 7z*, Gzip*, Bzip2*   |

Можемо бачити з рисунку 2.4, де представлено фрагмент відкритих даних моніторингу земельних відносин з Єдиного державного веб-порталу відкритих даних, зокрема, наведено як приклад довідник показників НГО (нормативної грошової) оцінки, де присутні різні формати даних. Це і JSON, XLS(X).

Нижче пропонуємо (рис. 2.5) аналіз із офіційного сайту Держгеокадастру в розділі моніторинг земельних відносин, де можемо спостерігати помісячну динаміку відносно кількості, площі, та середньої вартості відчужених земельних ділянок. Дані, як можемо бачити систематизовані станом на жовтень поточного року (2024 рік) [4].

Для прикладу на офіційному сайті Держгеокадастру в розділі моніторинг земельних відносин, на кінець листопада 2024 року можемо спостерігати такі цифри щодо моніторингу земельних відносин. Зауважмо, що оновлюються вони що два тижні, табл. 2.2.

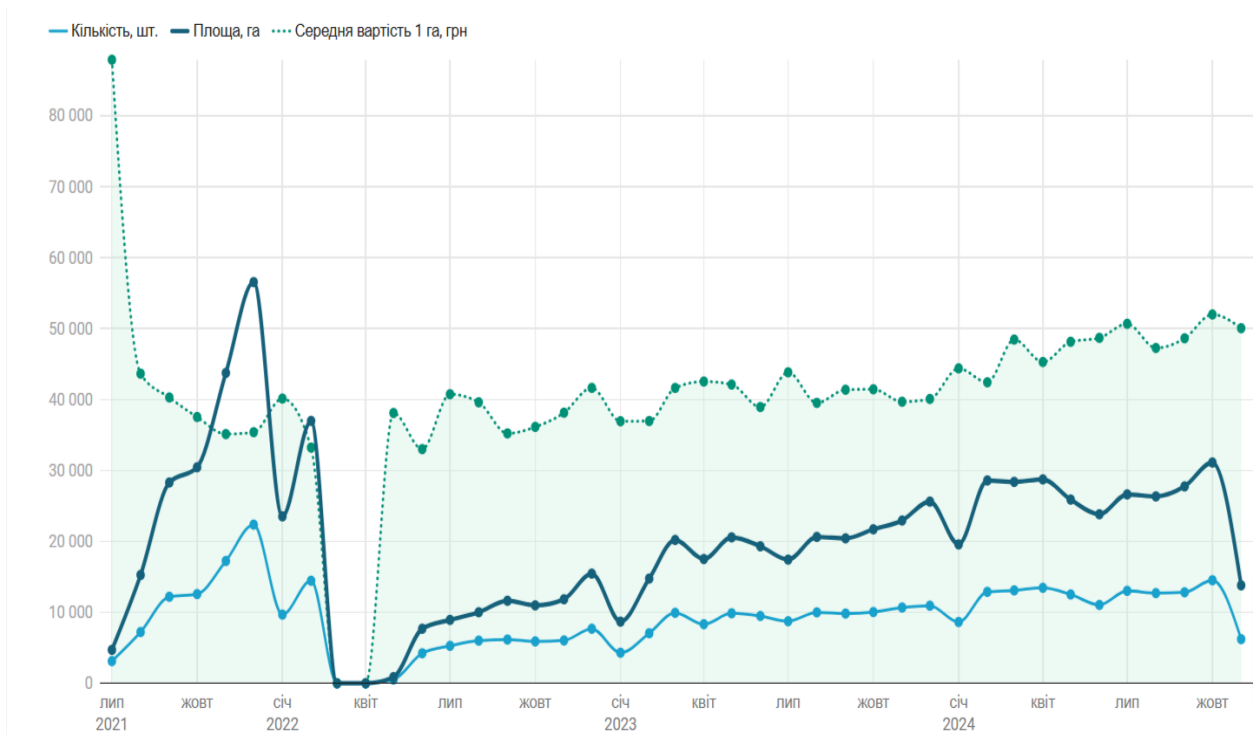


Рисунок 2.5 Аналіз помісячної динаміки відносно кількості, площі, та середньої вартості відчужених земельних ділянок

Таблиця 2.2 Аналіз основних даних моніторингу земельних відносин [4]

| Показник  | Цифра  |
|---|--------|
| Кількість відчужених земельних ділянок, од.             | 386375 |
| Площа відчужених земельних ділянок, га                  | 843873 |
| Середня вартість 1 га відчужених земельних ділянок, грн | 42550  |

Можемо відмітити, на кінець листопада 2024 року дані моніторингу земельних відносин, свідчать про те, що кількість відчужених земельних ділянок склала 386375 одиниць, загальною площею 843873 гектари.

Необхідність створення Моніторингу земельних відносин продиктована тим що усі суб'єкти земельних відносини зацікавлені у повній, достовірній та максимально відкритій інформації про стан земельних ресурсів, процеси, набуття прав, вартості земельних ділянок, пропозицій щодо земельних ділянок які, виставляються на земельні торги, в тому числі й права оренди та інших процесів, які впливають та в перспективі впливатимуть на розвиток земельних відносин країни.

### **2.3 Адміністративні послуги у сфері земельних відносин**

Варто згадати про ще один дуже позитивний момент цифрової трансформації земельних відносин, а саме - надання адміністративних послуг у сфері земельних відносин. Одним з основних повноважень центральних органів виконавчої влади, які в різний час забезпечували реалізацію державної політики у сфері земельних відносин статті 151 чинного Земельного кодексу України, стало надання адміністративних послуг [10].

Адміністративні послуги щодо земельних відносин є важливим інструментом реалізації державної політики у сфері земельних відносин. За їх допомогою держава може регулювати використання земельних ресурсів, забезпечувати їх раціональне використання та ін. Їх надання саме у сфері земельних відносин сприяє підвищенню інвестиційної привабливості територій, а чіткі та прозорі правила сприяють мінімізації бюрократичних процедур, створюючи при цьому міцне підґрунтя для інвестування в земельні ресурси.

Адміністративні послуги у сфері земельних відносин ще до початку вторгнення, з початку січня 2015 року можна було отримати через суб'єкти надання адміністративних послуг, а саме: Цнапи і Єдиний державний веб-портал відкритих даних (рис. 2.4). Державна служба України з питань

геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) виступає розпорядником значної частини інформації у сфері земельних відносин [9].

Нами обґрунтовано процесуальний порядок, послідовність одержання однієї із адміністративних послуг із реєстрації ділянки в земельному кадастрі – державна реєстрація обмежень у використанні земель з видачею витягу.

Послугу можна отримати у будь-якому із ЦНАПів або в інший спосіб – через портал відкритих даних – ДІЯ. У відповідний спосіб заповнюється заява, за стандартним зразком, або в онлайн форматі або безпосередньо за самостійною участю в приміщенні обраного ЦНАПУ. Отже, звернутися може будь-яка фізична особа чи юридична особа, в тому числі й представницький орган місцевого самоврядування.

Підставою отримання саме цієї адмінпослуги стає внесення до Державного земельного кадастру відомостей про такі обмеження.

Результатом та способом отримання по одержанню адміністративної послуги, яку нами вище названо стане:

- ❖ Витяг з Державного земельного кадастру про обмеження у використанні земель;
- ❖ Рішення про відмову у державній реєстрації обмеження у використанні земель.

При умові замовлення будь-якої іншої послуги результатом одержання стане або довідка щодо отриманих земель, або витяг з державного земельного кадастру про право власності, витяг про (НГО) нормативну грошову оцінку, витяг про реєстрацію в кадастрі, витяг про обмеження та ін.

Слід сказати, що саме другий результат стане наслідком подання неповного пакету документів, які описано в інформаційні картці надання адміністративної послуги - державна реєстрація обмежень у використанні земель з видачею витягу (рис. 2.5). Проте за умови виконання усіх умов

можна буде отримати витяг із ДЗК про реєстрацію обмежень у використанні земель.

| <b>ІНФОРМАЦІЙНА КАРТКА АДМІНІСТРАТИВНОЇ ПОСЛУГИ</b><br><b>З ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ</b><br><b>З ВИДАЧЕЮ ВИТЯГУ</b><br>(назва адміністративної послуги) |  |   |
|--|--|---|
| <b>Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру</b><br>(найменування суб'єкта надання послуги)   |  |   |
| <b>Інформація про центр надання адміністративних послуг</b>  |  |   |
| Найменування центру надання адміністративних послуг, в якому здійснюється обслуговування суб'єкта звернення  |  |   |
| 1.   | Місцезнаходження центру надання адміністративних послуг  | вул. Дніпровська набережна, 19-Б, м. Київ, 02081  |
| 2.   | Інформація щодо режиму роботи центру надання адміністративних послуг                                   | Понеділок - Четвер – 9.00-20.00;<br>П'ятниця 9.00-16.45;<br>Субота – 9.00-18.00   |
| 3.   | Телефон/факс (довідки), адреса електронної пошти та веб-сайт центру надання адміністративних послуг    | Телефон: (044) 202-60-46, (044) 202-60-47<br>Call-центр (044) 202 60 38, (044) 202 60 39<br>факс (044) 202-60-47<br>E-mail: unap@kievcity.gov.ua  |
| <b>Нормативні акти, якими регламентується надання адміністративної послуги</b>   |  |   |
| 4.   | Закони України   | Стаття 28 Закону України "Про Державний земельний кадастр"  |
| 5.   | Акти Кабінету Міністрів України  | Пункти 69–75, 77–79, 101–103 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051<br>Розпорядження Кабінету Міністрів України від 16 травня 2014 р. № 523-р "Деякі питання надання адміністративних послуг органів виконавчої влади через центри надання адміністративних послуг" |
| 6.   | Акти центральних органів виконавчої влади  |   |
| 7.   | Акти місцевих органів виконавчої влади/органів місцевого самоврядування                                |   |
| <b>Умови отримання адміністративної послуги</b>  |  |   |
| 8.   | Підстава для одержання адміністративної послуги  | Заява про внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про обмеження у використанні земель   |
| 9.   | Вичерпний перелік документів, необхідних для отримання адміністративної послуги, а також вимоги до них | 1. Заява про внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) за формою, встановленою Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р.  |

Рисунок 2.5 Фрагмент інформаційної картки адміністративної послуги сфери земельних відносин

Вартість та термін надання описаної вище послуги буде складати 0,055 розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб, що врегульовано законом на 1 січня календарного року, станом на який і буде

надана дана адміністративна послуга. Зауважмо що адміністративний збір станом на цей рік складає 160,60 гривень. Термін виконання послуги - 1 робочий день.

Слід відмітити, що саме адміністративні послуги сфери земельних відносин перебували та й досі перебувають на важливому еволюційному шляху, стаючи тими сучасними електронними е-сервісами, функціонування яких вимагає безумовного дотримання принципів державної політики у сфері надання адміністративних послуг та принципів адміністративних процедур, визначених у нашій країні.

Цифрова трансформація земельних відносин, яка проходила та й досі проходить у нас в державі стосувалась розробки та запуску порталу нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель, функціонуванні електронних земельних торгів, розвитку сучасного цифрового земельного кадастру та інших електронних сервісів містобудівного та земельного кадастру, що потребує організації збереження інформації про всі земельні ділянки нашої країни.

### **3. РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ПРИ НАБУТТІ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ**

#### **3.1 Регулювання земельних відносин при визначенні статусу прибудинкової території за багатоквартирними житловими будинками**

В дослідженні ми запропонували зробити акцент саме на регулюванні земельних відносин при узаконенні права користування прибудинковою територією власників ОСББ. Як приклад, обґрунтовано проблемні питання та процесуальний порядок оформлення права постійного користування території багатоквартирного житлового будинку. Досліджений об'єкт знаходиться на території Львівської міської ради, то ж прийняття проектного рішення щодо розробки проекту землеустрою для відведення саме такої земельної ділянки супроводжувалось аналізом містобудівної, землевпорядної документації, рішень та ухвал Львівської міської ради, яка в подальшому надаватиме усі необхідні дозволи та погодження щодо даного рішення.

Найперше, із посиланням на ст. 42 Земельного кодексу земельні ділянки, що мають розташовані на їх території багатоквартирні будинки, чи належні їм будівлі, споруди та прибудинкова територія, які перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, згідно чинного законодавства можуть передаватися на безоплатній основі або у власність або у постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку (ОСББ) [23].

Проте, є безліч суперечливих питань законодавчого характеру, що регулюють порядок надання земельної ділянки прибудинкових територій у власність останнім, водночас неоднозначною є практика застосування порядку надання у різних містах України. Тому виходячи з того, що за об'єкт дослідження обрано регулювання земельних відносин при передачі земельної ділянки ОСББ за місцем знаходження у місті Львові, про що більш детально опишемо в наступному пункті роботи, то ж опиратися будемо саме на

Тимчасовий порядок надання об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків земельних ділянок у постійне користування, ухвалений Львівською міською радою від 13.07.2018 № 3772 [17,26].

За результатами дослідження, можна відзначити, що досить часто місцева влада йде назустріч співвласникам багатоповерхових будинків у регулюванні земельних відносин щодо реалізації права на прибудинкову територію ОСББ, проте є й випадки коли створює ряд різних бюрократичних перепон, та навіть подекуди взагалі створює заборони для такої можливості мешканцям багатоквартирного будинку.

Слід розібратись, що ж включають у себе прибудинкові території багатоквартирних житлових будинків:

- ❖ територія безпосередньо під будинком чи декількома житловими будинками якщо такі є;
- ❖ проїзди та тротуари;
- ❖ озеленені території (міні сквери, газони, квітники та ін.);
- ❖ ігрові майданчики для дітей;
- ❖ майданчики для відпочинку населення;
- ❖ майданчики передбачені для фізичних вправ та оздоровлення населення;
- ❖ майданчики для зберігання автомобілів (тимчасове зберігання);
- ❖ майданчики передбачені для господарських цілей;
- ❖ майданчики передбачені для вихову тварин;
- ❖ інші території, пов'язані з утриманням та експлуатацією будинків та інших пов'язаних з ними об'єктів».

Розміри і конфігурація земельної ділянки, на якій розміщений багатоквартирний будинок, визначаються на підставі відповідної землевпорядної та містобудівної документації.



Керуючись Земельним кодексом, зокрема статтею 116 мешканці усіх багатоквартирних будинків мають безпосереднє право на відведення земельної ділянки для подальшого постійного користування, тим самим регулюючи земельні відносини [7,10].

Таке право для багатоквартирних будинків може набуватись незалежно від того було створено чи ні ОСББ. Проте, при варіанті відсутності його створення, відведення ділянки відбувається лише за згодою усіх без виключення власників житлових і нежитлових приміщень такого будинку. Як показує практика досягти на практиці такої згоди між власниками багатоквартирного будинку досить складно та майже неможливо.

При умові наявного ОСББ, рішення про оформлення земельної ділянки слід приймати на зборах співвласників, де відповідно має бути складений протокол, що надалі згідно процесуального порядку, знадобиться для оформленні земельної ділянки.

На зборах визначаються представник чи представники, які представлятимуть в подальшому усі інтереси ОСББ, та при оформленні земельної ділянки прибудинкової території діятимуть від імені об'єднання:

- оформлення документів;
- підпис договорів;
- позови щодо клопотань та ін.

Варто пам'ятати і про прибудинкові території до якої входить не один, а декілька житлових будинків і саме тут, як показує практика починає виникати більше проблем ніж щодо території, яка включає лише один багатоквартирний житловий будинок. Такими прикладами сьогодні є досить багато житлових комплексів (ЖК) навіть в місті Львові, які мають спільну прибудинкову територію. Фактично, земельна ділянка таких (ЖК) житлових комплексів повинна складатися із декількох ділянок прибудинкових територій. Проте, з точки зору витрат на оформлення, доречніше, усю

територію багатоквартирних будинків оформляти як єдину земельну ділянку. Єдиного правильного рішення щодо оформлення по суті й немає і вказівок від місцевої влади також щодо оформлення. Не виключено, що від представників таких ОСББ вимагатимуть окремого оформлення ділянки на кожен будинок, тобто окремого договору оренди щодо кожної ділянки прибудинкової території.

Насамперед, слід зрозуміти, що оформлення земельної ділянки прибудинкової території – це важливий крок для власників багатоквартирних будинків, який забезпечує їхні права на використання землі та захищає від неправомірних дій третіх осіб. Цей процес передбачає низку юридичних та технічних процедур, які необхідно виконати у встановленому законом порядку. Вважаємо, що напевно однією із головних причини, через які ОСББ приймають рішення щодо оформлення прибудинкової території є узаконення прав власників такого житлового будинку. Наступна причина, у більшості випадків, біля будинків ОСББ є інфраструктура (дитячі майданчики, міні-сквери тощо), яка знаходиться під загрозою знищення, перебуває в незадовільному стані чи є наміри для її розміщення, чи навіть у багатьох випадках є об'єктом посягання на неї, як приклад це –.

Оформлена в установленому порядку земельна ділянка ОСББ захистить власників багатоквартирного будинку від «посягань» на цю територію суміжних землекористувачів чи будь яких осіб, які претендують на прибудинкову територію земельної ділянки, де знаходиться Ваш житловий будинок.

Отже процес оформлення земельної ділянки прибудинкової території включатиме такі основні етапи, починаючи від розробки технічної документації і закінчуючи державною реєстрацією речових прав на земельну ділянку:

I етап – надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у разі формування нової земельної ділянки.

II етап – присвоєння земельній ділянці кадастрового номера.

III етап – затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у разі формування нової земельної ділянки.

IV етап – державна реєстрація речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку) [26].

В будь-якому випадку, навіть попри узаконене оформлення права на земельну ділянку прибудинкової території, власникам такого ОСББ слід пам'ятати про зобов'язання щодо подальшої сплати земельного податку чи орендної плати, відповідно до норм Податкового кодексу, статті 274 [23]. Опираючись на цю норму, ставка податку на земельні ділянки, нормативна грошова оцінка (НГО) була проведена, визначається не менше трьох відсотків їх нормативної грошової оцінки. Тут слід пам'ятати і про коефіцієнт місця знаходження земельної ділянки, адже нормативна грошова оцінка в центрі міста буде у більшості випадків вищою, Та все ж для кожного населеного пункту буде визначатись В табл. 3.1 пропонуємо для подальшого врахування сплати земельного податку враховувати наступні показники розмірів ставки податку на земельні ділянки

Таблиця 3.1 Розмір ставки податку на земельні ділянки [12, 23]

| Групи населених пунктів із врахуванням чисельності населення, тис. осіб | Ставка податку, гривень за 1м <sup>2</sup> |
|---|--|
| до 3  | 0,24                                       |
| від 3 до 10   | 0,48                                       |
| від 10 до 20  | 0,77                                       |
| від 20 до 50  | 1,2  |
| від 50 до 100   | 1,44                                       |
| від 100 до 250  | 1,68                                       |
| від 250 до 500  | 1,92                                       |
| від 500 до 1000   | 2,4  |
| від 1000 і більше   | 3,36                                       |

Так як досліджуваний об'єкт, який ми обрали буде знаходитись у місті Львові, а Львів – населений пункт із чисельністю від 1000 і більше тис. осіб то при нарахуванні орендної плати буде враховуватись ставка податку 3,36 гривень 1м<sup>2</sup> та коефіцієнт, що застосовується у містах обласного значення, а саме - 3,0.

### **3.2 Оформлення права постійного користування на прибудинкову територію**

Як ми уже згадували предметом дослідження обрано процес регулювання земельних відносин при набутті права постійного користування на прибудинкову територію.

Надання ділянок у постійне користування для обслуговування багатоквартирних будинків здійснюється відповідно до чинного законодавства на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок. Це зауважмо, при умові якщо земельна ділянка прибудинкової території не є зареєстрованою у Державному земельному кадастрі (ДЗК) та Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, тобто земельна ділянка не була сформована відповідно до норм Земельного кодексу та Закону України «Про землеустрій» [6,8,14].

Відповідно до чинного законодавства ОСББ належить передача земельної ділянки прибудинкової території на правах постійного користування (довгострокова оренда).

Як уже вище згадувалось оформленню права постійного користування на прибудинкову територію передують попередні рішення прийняте на зборах співвласників, де визначаються представник чи представники, які представлятимуть усі інтереси ОСББ.

Уповноважені особи, представники ОСББ, які найперше мають одержати дозвіл на розробку проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки у постійне користування, повинні звернутись із відповідною заявою до Львівської міської ради, оскільки наш об'єкт дослідження перебуває на території міста Львова. Нагадаємо, що адміністративні послуги щодо регулювання земельних відносин можна отримати через центри надання адміністративних послуг, у нашому такому випадку з подачею заяви на ім'я голови Львівської міської ради.

Заява передбачає зазначення орієнтовної локації земельної ділянки прибудинкової території із вказанням орієнтованої площі.

Пропонуємо звернути увагу ще на достатньо вагомий момент при оформленні права постійного користування прибудинкової території - це визначення конфігурації земельної ділянки.

Є наступні основні методи визначення конфігурації земельної ділянки прибудинкової території:

1) врахування проектів будівництва, знайдених в архіві, із зазначеними в ньому інфраструктурними складовими та нормами озеленення;

2) розподіл наявної території кварталу опираючись на містобудівну документацію (генеральний план, детальний план території тощо);

Щодо містобудівної документації, яка є підставою оформлення права постійного користування земельної ділянки прибудинкової території слід враховувати наступні моменти [7]:

- перспективна забудова – проєктовані до будівництва об'єкти;
- існуючі та проєктні комунікації;
- зонування території та інше.

3) новий розрахунок прибудинкової території із врахуванням відповідних санітарних та будівельних норм.

Останній спосіб, з однієї сторони може спричинити зменшення площі земельної ділянки, а з іншого може передбачати й збільшення, якщо передбачити можливість створення прибудинкової інфраструктури й значного зростання кількості автомобілів жителів багатоквартирного будинку, що порушує питання в додатковій потребі розширення земельної ділянки для облаштування паркінгу та проектування доріг для маневрування. Водночас, саме цей метод в багатьох випадках наштовхується на брак вільних площ в загальній структурі міського землекористування.

Як розмір так і конфігурація земельної ділянки прибудинкової території, де розміщено багатоквартирний будинок, завжди визначено у розробленій землевпорядній документації.

Отже, ще одним важливим моментом, який слід врахувати при подачі заяви це пакет необхідних документів у вигляді:

- витяг зі Статуту ОСББ;
- плану земельної ділянки масштабу 1:500;
- письмову згоду землекористувачів на ім'я голови в нашому випадку, Львівської міської ради, щодо вилучення з користування земельної ділянки або її частини у разі долучення земельної ділянки (її частини) із земель цих землекористувачів (згода має бути засвідченою нотаріально, причому станом на поточний рік);
- акту прийомки-передачі будинку з балансу комунального підприємства з обслуговування житлового фонду (Львівське комунальне підприємство) чи забудовника земельної ділянки (стосовно новозбудованих житлових багатоквартирних будинків) на баланс ОСББ;
- витягу з протоколу рішення зборів ОСББ, де вказано, про прийняття будинку на баланс;

- витягу з протоколу зборів ОСББ про прийняття рішення щодо оформлення документів на земельну ділянку для обслуговування багатоквартирного житлового будинку.
- архівних документів (при наявності): технічний паспорт будинку; технічний паспорт прибудинкової території; та інших наявних документів [26].

Наступним кроком стане надання або відмова у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки відповідної прибудинкової території.

В разі відмови, слід переглянути причини, які вказують на невідповідність місця розташування земельної ділянки затвердженому генплану, в нашому випадку міста Львова, чи невідповідність будь-якій іншій містобудівній документації.

Після скерування клопотання до управління архітектури та урбаністики департаменту містобудування буде надано висновок щодо відповідності місця розташування земельної ділянки містобудівній документації, а лише після висновок надійде на розгляд управлінню земельних ресурсів департаменту містобудування, в нашому випадку Львівської міської ради.

У разі відповідності місця розташування земельної ділянки містобудівній документації, управління земельних ресурсів департаменту містобудування готує проект ухвали про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та подає на розгляд міської ради.

Отже, надання дозволу є тим першим етапом щодо оформлення права постійного користування на прибудинкову територію багатоквартирному будинку.

В наступному розділі нашого дослідження обґрунтуємо уже технічні аспекти, які слід буде врахувати при розробці саме такого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

### **3.3 Прийняття проектного рішення для розробки проекту землеустрою для відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку**

Досліджувана територія знаходиться за адресою м. Львів вулиця Варшавська 23. В нашому випадку це багатоквартирний будинок, де створено ОСББ – «Варшавське -23».

Підставою розроблення проекту стануть:

Ухвала Львівської міської ради

Заява про надання дозволу

Договір між замовником та розробником.

Оскільки ми досліджуємо лише технічні аспекти розроблення такого проекту землеустрою, то ж у підставі не вказуємо розробника, а в самому дослідженні пропонуємо враховувати проектні моменти щодо регулювання земельних відносин при відведенні земельної ділянки в постійне користування на прикладі одного із ОСББ.

При розробці проекту землеустрою слід враховувати наступні вихідні дані:

- матеріали вибору місця розташування земельної ділянки за адресою м. Львів вулиця Варшавська 23
- розмір земельної ділянки (0.1667 га).
- вкопювання з генплану чи іншої містобудівної документації;
- наявні обмеження чи земельні сервітути;
- умови надання земельної ділянки: відповідно до містобудівних обмежень та сервітутів щодо користування земельною ділянкою №2401-вих-18521 від 05.03.2020р.



- рекомендований вид наступного користування - постійне користування.

Розробка проекту землеустрою включатиме складання технічного завдання, де представимо загальні характеристики досліджуваної ділянки. В таблиці 3.1 наведемо характеристику досліджуваної ділянки.

Таблиця 3.1 Характеристика досліджуваної ділянки

| Показник                               | Опис показника  |
|--|---|
| Місце розташування                     | Львівська область, місто Львів, вул. Варшавська, 23                   |
| Землекористувач                        | ОСББ «Варшавське»   |
| Форма власності                        | комунальна  |
| Цільове призначення (існуючий стан)    | 16.00 землі запасу  |
| Цільове призначення (проектне рішення) | для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку |
| Розмір земельної ділянки               | 0,1667 га   |
| Викопіювання з кадастрової карти       | власність, постійне користування, оренда із зазначенням строк         |

Досліджувана земельна ділянка розташована по вул. Варшавська, 23 м. Львів та межує:

З півночі - землі загального користування, вул. Варшавська, вул. Білоруська;

З сходу землекористування ОСББ «Варшавська -21»;

З півдня - землекористування ЛКП «Варшавське-407»;

З заходу - землекористування гр. Демчук Т.І. та землекористування гр. Колб В.З.



Обмеження щодо регулювання забудови в межах червоних ліній вулиць для земельної ділянки немає, адже ділянка знаходиться за межами червоних ліній вулиці.

Врахувати слід обмеження щодо будівництва на земельній ділянці відносно інженерних мереж: охороні зони мереж, розміщених на ділянці та суміжних територіях;

При складанні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки що знаходиться за адресою м. Львів, вул. Варшавська, 23, площею 0,1637 га. Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, виявлено ряд наступних обмежень:

В таблиці 3.2 пропонуємо характеристику існуючих обмежень щодо використання земель.

Таблиця 3.2 Характеристика існуючих обмежень у використанні земель

| Код   | Назва зони   | Площа, га |
|-------|--|-----------|
| 01    | Охоронна зона  |           |
| 01.04 | Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкту зв'язку             | 0,0009    |
| 01.08 | Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (водопроводу) | 0,0161    |
| 01.08 | Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (каналізація) | 0,0469    |
| 01.08 | охоронна зона навколо інженерних комунікацій (газопровід)  | 0,0056    |
|       | Разом  | 0,0695    |

Провівши характеристику існуючих обмежень у використанні земель, можемо зробити висновок, що загальна площа їх складає 0,0695 га. Згідно містобудівної документації, робимо висновок, що обмеження на досліджуваній ділянці – Варшавська, 23 це передбачувана 01 охоронна зона навколо лінійних об'єктів: зв'язку, водопроводу, каналізації та газопроводу.

В розроблюваному робочому проекті землеустрою слід враховувати обмеження щодо нового будівництва і реконструкції та іншого використання земельної ділянки.

Вивчивши наявну містобудівну документацію та існуючі обмеження у використанні земель, які можна бачити в таблиці 3.2, робимо висновок, що на даній можна:

- дозволити реконструкцію і капітальний ремонт при умові дотримання вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- відповідно до схеми зонування за історико-архітектурним регламентом визначена як ІА-5, зона регулювання забудови;
- відповідно до схеми зонування за санітарно-гігієнічним регламентом визначена як СЗЗ з умов шуму (САН-2);
- відповідно до схеми зонування за планувальним регламентом визначена як ІІІ — перша середня зона,  $K = 1,25$  (коефіцієнт цінності);
- відповідно до схеми зонування за природньо-заповідним регламентом визначена як зона екологічного каркасу міста ЕКО-2

Обмеження щодо суміжних землекористувачів: використання території повинно здійснюватися з врахуванням меж суміжних ділянок і їх забудови з дотриманням нормативних вимог.

Після закріплення земельної ділянки землекористувач зобов'язаний використовувати територію за функціональним призначенням відповідно до існуючої містобудівної документації, затвердженого плану зонування Шевченківського району.

На рисунку 3.2 пропонуємо розроблений кадастровий план земельної ділянки, який є невід'ємною частиною розробленого нами проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки прибудинкової території співвласникам багатоквартирного будинку.

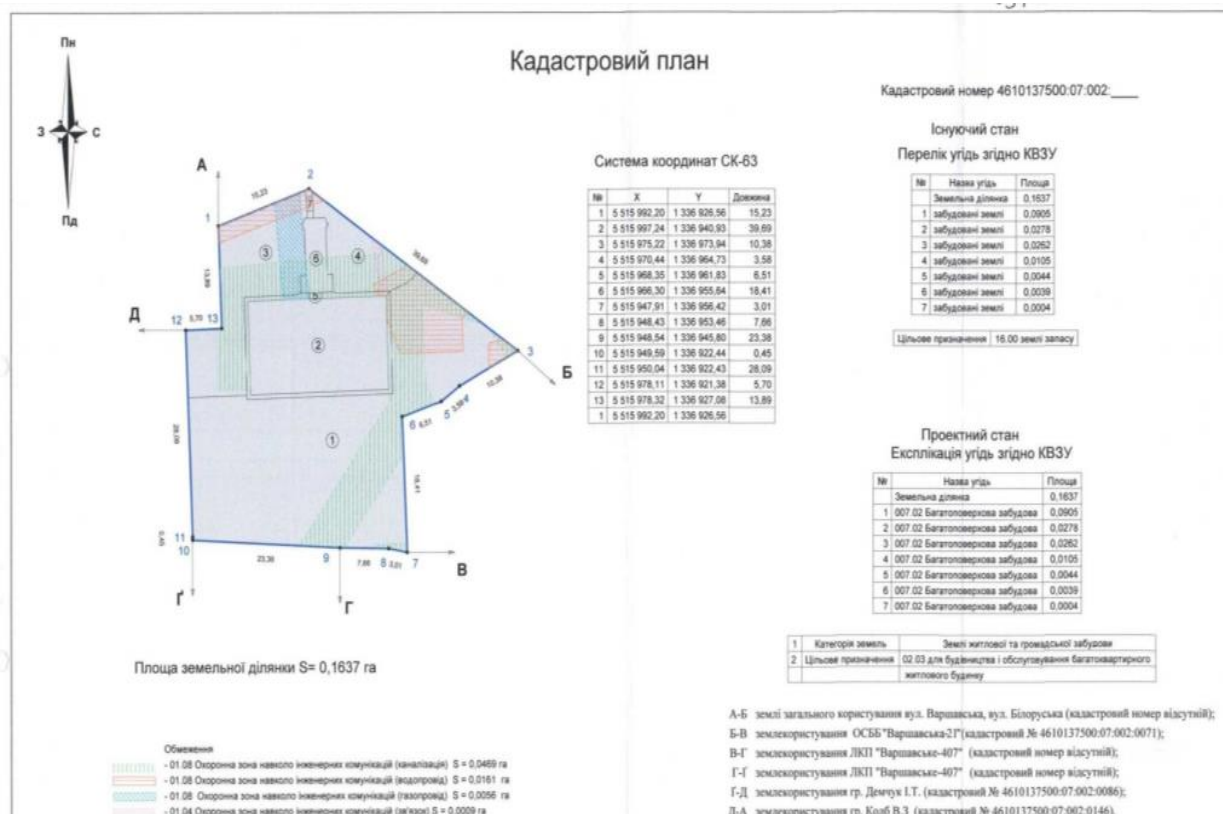


Рисунок 3.2 Кадастровий план земельної ділянки

Розроблений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки 02.03 для будівництва і обслуговування житлового багатоквартирного будинку ОСББ «Варшавське 23» дозволить сформулювати земельну ділянку та внести відомості про неї в систему Державного земельного кадастру. Після присвоєння кадастрового номеру ділянки уповноважені від ОСББ зможуть здійснювати усі інші етапи робіт, про які ми згадували у попередньому розділі, та претендувати на оформлення права постійного користування земельною ділянкою прибудинкової території за адресою Варшавська 23.

Таким чином, нами проведено обґрунтування моменту регулювання земельних відносин при оформленні права постійного користування ОСББ.

#### 4. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

Одним з головних факторів, що визначають цінність окремих ділянок території міста, є їх екологічний стан. Його оцінка здійснюється на основі визначення концентрації того чи іншого забруднювача в навколишньому середовищі і відображає екологічну якість території оцінюваних районів.

Екологічний стан території окремих ділянок міста може бути виражений інтегральним індексом. Він агрегує в собі показники дії різних екологічних факторів на якість території. Основними серед них можна назвати: рівень забруднення повітря, акустичне, електромагнітне та радіаційне забруднення території, забруднення води та ґрунту.

Не всі перераховані вище фактори піддаються достовірній кількісній оцінці в умовах міста. Так, неможливо чітко ідентифікувати вплив рівня забруднення води того чи іншого міського району на його екологічний стан в цілому. Пояснюється це невідповідністю в розташуванні джерел постачання води та місць її споживання.

Виходячи з умов міста Львова, довкілля оцінювалося за рівнями атмосферного, акустичного та електромагнітного забруднення. Оцінка довкілля міста Львова виконувалася на основі таких матеріалів:

- переліку підприємств і організацій, зобов'язаних сплачувати платежі за забруднення навколишнього природного середовища, наданого міською санітарно-епідеміологічною станцією;
- санітарно-захисних зон підприємств та установ міста, наданих міською санітарно-епідеміологічною станцією міста Львова;
- схеми узагальненої транспортної мережі міста;
- схеми руху автобусів;
- матеріалів генплану.

Атмосферне забруднення. Екологічну ситуацію міста можна вважати достатньо благополучною.

Основним джерелом забруднення водного басейну на території міста є неочищені поверхневі стічні води, що скидаються через випуски дощової каналізації в межах забудови.

Джерелом шумового дискомфорту на території міста є автомобільний транспорт, що рухається шляхами міста. Рівень шумового дискомфорту коливається в межах 50-60 ДБА.

Електромагнітне забруднення. Головним джерелом випромінювання енергії електромагнітного поля в місті Львова є високовольтні лінії електропередач, транспортні підстанції та підстанції, розташовані на території міста.

Розрахунок індексу екологічного стану оціночних районів, виконувався на основі:

- визначення зон впливу джерел забруднення довкілля;
- розрахунку агрегованої бальної оцінки стану довкілля з урахуванням переважаючого виду функціонального використання території оціночних районів;
- розрахунку індексів екологічної якості оціночних районів.

В умовах високої щільності вулично-дорожньої мережі та вузьких вулиць центральна частина міста знаходиться під великим негативним впливом на довкілля від автомобільного транспорту.

Основними напрямками екологічної політики в галузі раціонального природокористування і екобезпеки в державі та особливо в містах має бути інвестиційна, цінова, податкова, рентна та інші політики з допомогою яких можна стимулювати ефективне використання природних ресурсів, утилізацію відходів збереження в чистоті природного середовища.

За рахунок державного інвестування повинні здійснюватись і інші заходи і, насамперед, ліквідація тих екобезпечних виробництв, які загрожують великими аваріями, катастрофами, різними викидами, які можуть завдати великої шкоди здоров'ю населення. Інші природоохоронні заходи на державних і недержавних підприємствах можуть фінансуватись із фондів екобезпеки. Стимулювання різних заходів по охороні оточуючого природного середовища можна здійснювати із допомогою цінової політики. Зокрема необхідно стимулювати збільшення

виробництва екологічно чистої, вітамінозної і дієтичної продукції. Державні і ринкові ціни на виробництво високоякісної і екологічно чистої продукції повинні бути значно вищими, ніж на міндобривах та із застосуванням пестицидів і гербіцидів.

Податкова політика держави теж може зіграти велику стимулюючу роль в охороні природного середовища і підвищенні екобезпеки населення. Зменшення податків для тих підприємств і господарств, які здійснюють заходи по охороні природного середовища, тобто постійно вдосконалюють свої технології, впроваджують безвідходне і маловідходне виробництво, в максимальній мірі намагаються утилізувати відходи, здійснюють рекультивацію порушених земель і озеленення територій. Маючи значно менші податки господарюючі суб'єкти можуть виділяти більше коштів на охорону довкілля і екобезпеку населення.

Потрібно відзначити, що неоціненним скарбом населення є його здоров'я і на його зміцнення виправдані любі затрати, якими великими вони б не були. Вони не завжди можуть бути виражені в конкретних показниках їх економічної ефективності – в показниках валового, чистого чи національного доходу. Тому крім тих, що ідуть на охорону оточуючого середовища необхідні великі кошти для інвестування закладів охорони здоров'я, тобто на будівництво нових медичних закладів і лікарень, поліклінік, амбулаторій, санаторіїв та будинків відпочинку і спортивних комплексів. Україна має багаті рекреаційні ресурси, які повинні бути в максимальній мірі задіяні для створення широкої мережі лікувальних закладів і спеціалізованих оздоровчих комплексів. Економіка природокористування обґрунтовує використання земельних, водних, мінерально-сировинних і біологічних ресурсів, але і рекреаційних. Інвестування рекреаційного і оздоровчого комплексу повинно здійснюватись за рахунок державного бюджету.

Успішне розв'язання екологічних проблем і екобезпеки не можливе без широкого міжнародного співробітництва. Це зумовлено спільністю з сусідніми країнами екологічних проблем. Міжнародне співробітництво пов'язане з глобальним характером багатьох екологічних проблем: транскордонним характером забруднення; вигодами від міжнародного обміну інформацією, новими



технологіями виробництва і досвідом в охороні довкілля, можливим залученням міжнародних фінансових ресурсів, міжнародними зобов'язаннями України щодо охорони довкілля.

В умовах, коли держава не має відповідних коштів для розвитку рекреації і охорони здоров'я, необхідно по можливості залучати кошти іноземних інвесторів, в максимальній мірі зберегти ті природні ландшафти, де можливий розвиток рекреації в перспективі.

Для визначення економічної ефективності інвестицій в охорону довкілля і конкретних затрат на здійснення окремих заходів, економічною наукою розроблені критерії і показники та методичні підходи до їх визначення. При реалізації затрат системи природоохоронних заходів враховують:

- 1) економічний науково обґрунтований рівень основних виробничих фондів;
- 2) можливе зниження затрат на відтворення і підтримання темпів приросту продукції в промисловості, рослинництві, тваринництві і лісівництві;
- 3) зниження числа днів непрацездатності з причин професійної захворюваності;
- 4) підвищення реального доходу сім'ї за рахунок скорочення затрат на відновлення здоров'я населення району;
- 5) підвищення продуктивності праці за рахунок зміцнення здоров'я працюючих; 6) підвищення нормального показника рентабельності використання вторинної продукції, одержаної із відходів виробництва (як відношення прибутку від її реалізації до собівартості);
- 6) розвиток системи цін в економіці природокористування (диференціація цін в сільському господарстві, промисловості, потреб кооперації та інших галузях);
- 7) рівень організації по кооперуванню і координації природоохоронних заходів між господарюючими суб'єктами регіону;
- 8) співвідношення площі землі до площі, зайнятої водою;
- 9) питома вага підприємств регіону, які працюють за сезонними планами;
- 10) ступінь впливу на стан природного середовища регіону, який досліджується в інших регіонах та ін.

Під економічними механізмами (інструментами) екологічної політики ми розуміємо комплекс організаційних, нормативних та правових заходів, спрямованих на оптимальну взаємодію економіки та навколишнього середовища по відношенню до людини. Іншими словами, економічні механізми екологічної політики являють собою систему державного стимулювання, попередження та обмеження різноманітних видів діяльності, пов'язаної з небезпечним для людини впливом на навколишнє середовище.

Фінансові механізми екологічної політики, як складова частина економічних механізмів екологічної політики, являють собою комплекс організаційних та інституційних заходів, спрямованих на кредитно-фінансове забезпечення формування та реалізації екологічної політики відповідно до рівня розвитку продуктивних сил і соціальних пріоритетів щодо якості довкілля й раціонального природокористування.

Основним інвестором загальнодержавних природоохоронних програм є Державний бюджет України. Так, питома вага коштів державною бюджету у фінансуванні будівництва природоохоронних об'єктів становить 23,2%.

Основу фінансування природоохоронних програм на місцевому рівні складають кошти фондів охорони навколишнього природного середовища. Відбувається розпорошення коштів між чисельними, малими за розмірами фондами, то не дозволяє фінансувати практичні заходи по ліквідації та зменшено забруднених. В умовах дефіциту фінансових можливостей країни це не може бути виправданим. Як показує проведений науковцями аналіз фондів охорони навколишнього природного середовища, кошти використовуються нераціонально. Незважаючи на обмеженість коштів на природоохоронну діяльність, має місце значний залишок невикористаних коштів на кінець року. Причому це стосується як місцевих, так і Державного фондів охорони навколишнього природного середовища.

Власні кошти підприємств є основою фінансування локальних та регіональних екологічних програм. У структурі витрат на охорону навколишнього природного середовища 2017 р. найбільшу питому вагу займали поточні витрати –

82,4% (2248,7 млн. грн.), капітальні вкладання та капітальний ремонт становили відповідно – 11,2% (350,0 млн. грн.) і 6,4% (175 млн. грн.) Поточні витрати, що здійснювалися власним коштом підприємств і організацій збільшилися і становили 2822,0 млн. грн., хоч відповідна частка власних коштів підприємств у структурі загальних витрат на охорону навколишнього природного середовища залишилась, порівняно з 2016 р., незмінною.

Одним з можливих шляхів залучення фінансових ресурсів для реалізації природоохоронних програм є отримання кредитів через банківські установи. Залучення комерційних кредитів під відсоткову ставку понад 30% для природоохоронних проектів є не реальним. Але існують спеціальні банківські установи, що фінансують місцеві громади та відповідні проекти за зниженою відсотковою ставкою.

Інший шлях до кредитних ресурсів пролягає через використання можливостей кредитних спілок, які активно діють, в Україні. Так, для створення передумов для нагромадження коштів на реалізацію природоохоронного проекту можливим є заснування кредитної спілки на самостійних засадах або як філії вже існуючої. Кредитна спілка може бути ініційована як місцевою владою так і громадськими організаціями або малим бізнесом. Головне – мати незаперечні об'єднуючі цілі та реальне уявлення щодо вирішення поставлених природоохоронних задач.

Одним з найменш розроблених на практичному та методичному рівнях є шлях залучення внутрішнього інвестування через добровільні пожертви населення або через нагромадження коштів, що надходять до місцевих екофондів. Останній спосіб виявився реалістичним відносно недавно, але він ще не має чіткого організаційно-адміністративного механізму реалізації. За нинішніх умов, нагромадження коштів на рахунках екофондів ще не є цілком безпечним для накопичувачів, бо ці фонди, як зазначалося вище, є частиною бюджетів відповідних рівнів і адмініструються Держказначейством.

Добровільні пожертви на природоохоронну справу поки ще не мають чіткої системи управління як нагромадженням, так і розподілом коштів. Якщо ці внески

будуть надходити до екофондів, то треба мати на увазі, що відповідні обсяги коштів, отриманих фондами охорони навколишнього природного середовища від добровільних внесків, не фіксуються статистичною звітністю. Окрім того, включення фондів навколишнього природного середовища до складу бюджетів фактично призвело до ситуації, при якій, як уже зазначалося вище, бюджетні фонди працюють без статусу юридичної особи. Вони не мають свого управління, окремих позабюджетних рахунків, і мало чим відрізняються від інших складових бюджетів. Тому добровільні внески на конкретні природоохоронні цілі можуть “розчинитися” в бюджеті.

Отже, на часі створення фінансових механізмів цільового залучення коштів, до реалізації природоохоронних проєктів. Залучати кошти від громади можна лише через прошарки населення, які реально мають відносно вільні фінансові ресурси, це – підприємці. Бо сподіватися на активність населення нині ще марно. Підприємців треба заохочувати до фінансування природоохоронних проєктів і місцева влада має для цього деякі важелі – інвестиційна, цінова, податкова, рентна та інші політики. Так, можливе надання більш привабливих ділянок для розташування торговельних точок або будмайданчиків для підприємців, які активно включаються до внутрішнього природоохоронного інвестування, створення специфічних місцевих привілеїв для підприємців, звільнення їх від частини місцевих податків і зборів тощо. Головне – це активний пошук механізмів, які можуть стати ефективними попри вади чинного законодавства.

## ВИСНОВКИ І ПРОПОЗИЦІЇ

Кваліфікаційна робота виконана на факультеті землевпорядкування та туризму кафедри земельного кадастру ЛНУП. Актуальність дослідження стосується розвитку земельних відносин в процесі формування української держави, а також особливостей регулювання земельних в умовах воєнного часу.

Метою дослідження стали аспекти дослідження земельних відносин, їх особливостей на різних етапах розвитку земельної реформи у тому числі моніторинг їх розвитку в умовах воєнного стану.

Досягнення мети досягалось вирішенням завдань, про що й були зроблені наступні висновки та запропоновані представлені проектні пропозиції.

Досліджено загальні засади розвитку земельних відносин. Рівень ефективності земельних відносин виступає об'єктивним чинником досконалості земельних відносин і завершеності процесу їх змін відповідно до існуючих умов.

Досліджено вплив земельної реформи на розвиток земельних відносин в нашій країні. Так, для кожного етапу земельної реформи специфічними із набуттям нового змісту ставали й земельні відносини, які або стрімко розвивались, як це було з початком роздержавлення на першому етапі реформи, чи навпаки гальмувались через накладене вето на продаж земель сільськогосподарського призначення та інші причини, серед яких мало місце недостатність правового регулювання тієї чи іншої складової земельних відносин у країні.

Здійснено аналіз зарубіжного досвіду розвитку земельних відносин на прикладі європейських країн. Значну увагу ми приділили вивченню досвіду

країн колишнього постсоціалістичного табору, зокрема Литви, Молдови та ін. На нашу думку, будь-який досвід стане корисним у вітчизняній практиці розвитку земельних відносин, проте ефективними такі дії будуть лише за умови врахування внутрішньої економічно-політичної ситуації в країні.

Обґрунтовано значущість земельних реєстрів у земельних відносинах. На сьогоднішній день діючими залишаються два основні реєстри, а саме: Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, тобто – Державний земельний кадастр. Земельні відносини щодо Державної реєстрації речових прав на земельну ділянку проходять виключно після державної реєстрації ділянок у системі Державного земельного кадастру. Реєстри земельних відносин відіграють ключову роль у забезпеченні прозорості та ефективності управління земельними ресурсами, набуття права власності та права користування. Вони є незамінним інструментом для держави, бізнесу та громадян.

Обґрунтовано роль цифрової трансформації для розвитку земельних відносин. Проведено аналіз із офіційного сайту Держгеокадастру в розділі моніторинг земельних відносин, де можемо спостерігати помісячну динаміку відносно кількості, площі, та середньої вартості відчужених земельних ділянок

Проаналізовано процесуальний порядок отримання адміністративної послуги щодо земельних відносин. Досліджено одержання однієї із адміністративних послуг із реєстрації ділянки в земельному кадастрі – державна реєстрація обмежень у використанні земель з видачею витягу. саме адміністративні послуги сфери земельних відносин перебували та й досі перебувають на важливому еволюційному шляху, стаючи тими сучасними електронними е-сервісами, функціонування яких вимагає безумовного

дотримання принципів державної політики у сфері надання адміністративних послуг та принципів адміністративних процедур, визначених у нашій країні.

Обґрунтовано регулювання земельних відносин при визначенні статусу прибудинкової території за багатоквартирними житловими будинками.

Вивчено основні етапи процесу оформлення земельної ділянки прибудинкової території. Вони включають процеси, починаючи від розробки технічної документації і закінчують державною реєстрацією речових прав на земельну ділянку ОСББ.

Обґрунтовано зміст регулювання земельних відносин при оформленні права постійного користування на прибудинкову територію.

Обґрунтовано технічні аспекти, які слід буде врахувати при розробці проекту землеустрою для відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

В дипломній роботі також розкрито питання охорони довкілля і охорони праці.

## СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Артемов В., Мовчан Т., Бахчеван Е., Данько Т. Принципи цифрової трансформації і впровадження її в геодезії та землеустрої. [Електронний ресурс]. Режим доступу : <http://lib.osau.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/2795/1/18.pdf>
2. Веб-портал відкритих даних - [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://se.djia.gov.ua/opendata>
3. Височанська М.Я. Зарубіжний досвід використання земельних ресурсів / АГРОСВІТ № 15, 2015. - [Електронний ресурс]. Режим доступу : [http://www.agrosvit.info/pdf/15\\_2015/13.pdf](http://www.agrosvit.info/pdf/15_2015/13.pdf)
4. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру / Моніторинг земельних відносин. [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://land.gov.ua/monitorynh-zemelnykh-vidnosyn/>
5. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» 1 липня 2004 року № 1952-IV
6. Закон України № 858-IV від 22 травня 2003 року «Про землеустрій» - [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>
7. Закон України «Регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 року № 3038-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>
8. Закон України № 2247-IX від 12.05.2022 року Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану - [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text>
9. Земельні адміністративні послуги: від паперових реєстрацій до сучасних Е-сервісів - [Електронний ресурс]. Режим доступу :



<https://unba.org.ua/publications/9421-zemel-ni-administrativni-poslugi-vid-paperovih-reestracij-do-suchasnih-e-servisiv.html>

10. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768- III: у ред. від 01.07.2015. [Електронний ресурс]. Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2768-14.2>.

11. Земельна реформа — стратегічно важливий шлях економічного розвитку України - [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://dn.gov.ua/news/zemelna-reforma-strategichno-vazhlij-shlyah-ekonomichnogo-rozvitku-ukrayini#:~:text>

12. Земельний ринок в Україні / Аналітичний огляд 2024 [Електронний ресурс]. Режим доступу : [https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/05/land\\_report\\_april2024.pdf](https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/05/land_report_april2024.pdf)

13. Крисак А. Таксономічний аналіз як методологічний прийом оцінювання ефективності регулювання земельних відносин - [Електронний ресурс]. Режим доступу : [ecan\\_2014\\_17\(1\)\\_12\(1\).pdf](ecan_2014_17(1)_12(1).pdf)

14. Моніторинг земельних відносин в Україні, 2016-2017: відкриті дані про земельні ресурси - [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://agropolit.com/news/9972-svitovaiy-bank-prezentuv-monitoring-zemelnih-vidnosin-v-ukrayini-2016-2017-vidkriti-dani-pro-zemelni-resursi#>

15. Національна програма кадастру та земельного реєстру - [Електронний ресурс]. Режим доступу : - <https://oportunitati-ue.gov.ro/program/programul-national-de-cadastru-si-carte-funciara/>

16. Офіційний сайт Laisvos žemės fondas - [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://www.geoportal.lt/lzf>

17. Офіційний сайт Львівської міської ради: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://city-adm.lviv.ua>

18. Постанова Кабінету Міністрів України № 639 від 23 серпня 2017 р. «Про реалізацію пілотного проекту щодо проведення моніторингу

земельних відносин та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України» - [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/474-2023-%D0%BF>

19. Постанова Кабінету Міністрів України № 474 від 12 травня 2023 р. «Про публічний моніторинг земельних відносин» - [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/474-2023-%D0%BF>

20. Пришляк, Буряк Л. Цифрова трансформація у сфері земельних відносин // Матеріали ІХ міжнар. наук. практ. конф. Вектори інноваційного розвитку освіти, науки і бізнесу в умовах глобальних змін - [Електронний ресурс]. Режим доступу : <http://dspace.wunu.edu.ua/bitstream/316497/42830/1/0%BB%D1%96%D1%8F.pdf>

21. Про Стратегію сталого розвитку «Україна-2020» - [Електронний ресурс]: Указ Президента України від 12.01.2015 р. № 5/2015. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/>

22. Реформи ефективні навіть під час війни - [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://ukurier.gov.ua/uk/articles/reformi-efektivni-navit-pid-chas-vijni/>

23. Податковий кодекс України - [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>

24. Сидоренко Т.Ф. Еволюція розвитку земельно-майнових відносин в Україні Випуск № 7 / 2016 ЕКОНОМІКА І СУСПІЛЬСТВО. - [Електронний ресурс]. Режим доступу : [https://economyandsociety.in.ua/journals/7\\_ukr/26.pdf](https://economyandsociety.in.ua/journals/7_ukr/26.pdf)

25. Теоретичні засади розвитку земельних відносин в Україні - [Електронний ресурс]: <http://kadastr.ua/zemelni-vidnosini/186-teoretichni-zasadi-rozvitku-zemelnikh-vidnosin-v-ukrajini.html>

26. Тимчасовий порядок надання об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків земельних ділянок у постійне користування, затверджений ухвалою міської ради - [Електронний ресурс]. Режим доступу : [https://www8.city-adm.lviv.ua/inteam/uhvaly.nsf/\(SearchForWeb\)/C76F65EE51D2333EC22582D5004736F7?OpenDocument](https://www8.city-adm.lviv.ua/inteam/uhvaly.nsf/(SearchForWeb)/C76F65EE51D2333EC22582D5004736F7?OpenDocument)
27. Третяк А.М. Стратегічні напрямки розвитку земельних відносин в Україні на 2015-2025 роки / Землевпорядний вісник 12 (2014): - [Електронний ресурс]. Режим доступу : [Zv\\_2014\\_12\\_7\(1\).pdf](#)
28. Управління використанням земельних ресурсів у світовому господарстві - [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://iap.gov.md/repository/files/original/d20aba115a7c50e709b0362f29610900c02f5355.pdf>
29. Фох В., Казьмір Л. Просторова структура сільських територій Польщі та стратегічні напрями її удосконалення [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://ird.gov.ua/irds/vldauzzk200811032.pdf>