

Міністерство освіти і науки України
Київський національний університет імені Тараса Шевченка
Географічний факультет
Кафедра геодезії та картографії

На правах рукопису
УДК 332.2:332.3

СУЧАСНІ ТА ПЕРСПЕКТИВНІ НАПРЯМИ РОЗВИТКУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ В УКРАЇНІ

Рівень вищої освіти – другий (магістерський)
Галузь знань 19 – “Архітектура та будівництво”
Спеціальність 193 – “Геодезія та землеустрій”
Освітня програма – “Землеустрій та кадастр”

Випускна кваліфікаційна робота магістра
студентки 2 курсу магістратури
Бойко Олени Юріївни

Науковий керівник –
доктор географічних наук, професор
Бондаренко Едуард Леонідович

Допущено до захисту:

Протокол засідання кафедри № _____ від « ____ » _____ 2023 року

Завідувач кафедри

проф. Даценко Л.М.

Київ – 2023

ЗМІСТ

РЕФЕРАТ	3
ВСТУП.....	4
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ПИТАННЯ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ..	7
1.1 Вихідні поняття та етапи розвитку регулювання земельних відносин та раціональної організації територіального планування.....	7
1.2 Означення та завдання землеустрою.....	11
1.3 Об'єктно-суб'єктний склад землеустрою	14
1.4 Методологічні основи землеустрою	17
РОЗДІЛ 2. ВИВЧЕННЯ ДОСВІДУ ТА СУЧАСНИЙ СТАН РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ТА РАЦІОНАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ.....	19
2.1 Вітчизняний досвід регулювання земельних відносин та раціональної організації територіального планування.....	19
2.2 Зарубіжний досвід землеустрою	25
2.3 Сучасний стан землеустрою в Україні.....	30
2.4 Необхідність раціоналізації та вдосконалення земельних відносин та раціональної організації територіального планування.....	36
РОЗДІЛ 3. НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ЗЕМЛЕУСТРОЮ В КОНСТЕКСТІ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ В УКРАЇНІ.....	42
3.1 Земельна реформа в Україні та її завдання.....	42
3.2 Розвиток регулювання земельних відносин та раціональної організації територіального планування у контексті земельної реформи в Україні.....	46
3.3 Приведення законодавства України з питань землеустрою у відповідність до норм Європейського Союзу.....	48
3.4 Перспективні напрями розвитку землеустрою	51
РОЗДІЛ 4. ПРАКТИЧНІ ПИТАННЯ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ТА РАЦІОНАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ НА ПРИКЛАДІ МІСТА ІВАНО-ФРАНКІВСЬК	53
4.1 Характеристика соціально-економічного розвитку міста.....	53
4.2 Розрахунок оцінки стану земельних відносин населеного пункту.....	54
4.3 SWOT-аналіз внутрішніх та зовнішніх чинників, що впливають на розвиток території	59
4.4 Обґрунтування доцільності проведення заходів з вдосконалення економічного розвитку регіону	61
ВИСНОВКИ	65
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	69
ДОДАТКИ	72

РЕФЕРАТ

Розглянуто вихідні поняття та етапи розвитку регулювання земельних відносин та раціональної організації територіального планування. Досліджено досвід та сучасний стан регулювання земельних відносин та раціональної організації. На основі аналізу вітчизняного та закордонного досвідів землеустрою виявлено необхідність раціоналізації та вдосконалення земельних відносин та раціональної організації територіального планування.

Зроблено соціально-економічну характеристику розвитку, розраховано оцінку стану земельних відносин та SWOT-аналіз внутрішніх та зовнішніх чинників, що впливають на розвиток території для міста Івано-Франківськ. Також обґрунтовано доцільність проведення заходів з вдосконалення економічного розвитку регіону.

Проаналізувавши земельну реформу в Україні та її завдання, з розвитку регулювання земельних відносин та раціональної організації територіального планування у контексті земельної реформи в Україні, було виявлено доцільним орієнтуватися на досвід європейських країн та приведення законодавства України з питань землеустрою у відповідність до норм Європейського Союзу та запропоновані перспективні напрями розвитку землеустрою.

Ключові слова: землеустрій, земельні відносини, територіальне планування, земля, економічний розвиток.

ВСТУП

Актуальність теми. Чинним законодавством та традиціями, що склалися, загальнодержавний облік земель в Україні ведеться за категоріями земель і угідь без включення до земельного фонду земель внутрішніх морських вод і територіального моря. Метою державного обліку земель є отримання систематизованої інформації про кількість, якість та правовий статус земель на територіях, необхідної для прийняття управлінських рішень, спрямованих на забезпечення раціонального та ефективного використання земель.

Система землеустрою країни, що формується, враховує правові, політичні, організаційні, економічні, екологічні та соціальні умови країни і суспільства.

Економічні перетворення в Україні багато в чому визначили важливість управління земельними відносинами та земельними ресурсами. Це пов'язано з тим, що вона, крім своїх традиційних якостей (засобів виробництва, земельної бази, природних ресурсів тощо), стала об'єктом відносин власності та об'єктом нерухомості.

В Україні формування сучасної системи землеустрою є ключовою проблемою земельної реформи, яка досі не знайшла остаточного вирішення. Тому необхідно удосконалити теоретико-методологічні положення управління земельними ресурсами, які дозволяють збільшити базу оподаткування та збір надходжень до бюджету, залучити інвестиції в розвиток територіальних утворень і регіонів, створити ефективну систему забезпечення прав суб'єктів земельних відносин.

Управління земельними ресурсами включає такі аспекти: політичний, адміністративно-управлінський, правовий, науковий, техніко-технологічний. Отже, землеустрій є результатом певного поєднання об'єктивних і суб'єктивних факторів.

Дослідження Дорош О.С., Куйбіди В.С., Малюги Л.М. зробили значний внесок у вивченні зазначеної тематики, хоча багато теоретичних, методологічних та практичних питань є не вирішеними, у зв'язку з постійним реформуванням та тенденційними змінами, тому потребують подальшого вивчення.

Мета дослідження - полягає у дослідженні сучасного стану, основних напрямів та перспектив землеустрою в Україні.

Для досягнення поставленої мети необхідно виконати наступні **завдання:**

1. Вивчити етапи розвитку регулювання земельних відносин та раціональної організації територіального планування, його методологічні основи.

2. Проаналізувати вітчизняний і зарубіжний досвід регулювання земельних відносин та раціональної організації територіального планування.

3. Визначити сучасний стан вітчизняного землеустрою, необхідність раціоналізації і вдосконалення земельних відносин та організації територіального планування у його контексті.

4. Дослідити процеси регулювання земельних відносин та раціональної організації територіального планування під впливом земельної реформи в Україні.

5. Окреслити перспективні напрями землеустрою.

6. Обґрунтувати доцільність проведення заходів із вдосконалення економічного розвитку регіону (на прикладі міста Івано-Франківська).

Об'єкт дослідження – система заходів із регулювання земельних відносин та раціональної організації територіального планування під впливом земельної реформи в Україні.

Предмет дослідження – сучасні та перспективні напрями розвитку землеустрою в Україні.

Методологія дослідження - застосовано діалектичний метод пізнання для вивчення стану та розвитку сучасної землевпорядної науки;

монографічний метод — з метою опрацювання наукових робіт і науково-технічних публікацій, нормативно-правової бази, статистичних відомостей; абстрактно-логічний — для теоретичного узагальнення та формулювання висновків.

Використані матеріали. При написанні магістерської роботи було використано законодавчі інформативні акти, статті з журналів провідних сучасних вчених.

Науково-практичне значення роботи полягає в тому, що матеріали дослідження створюють підстави для подальшого вирішення питань та проблем земельних відносин під час їх реформування. Основні положення та результати магістерської роботи можуть бути використані у діяльності органів державної влади та місцевого самоврядування для підвищення ефективності державного управління територіями в умовах ринкової економіки, для розробки регіональних програм та стратегій соціально-економічного розвитку територій населених пунктів.

Структура магістерської роботи. Повний обсяг магістерської роботи – 80 сторінок комп’ютерного тексту, у тому числі 6 таблиць, 2 рисунки, перелік використаних джерел із 26 найменувань.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ПИТАННЯ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

1.1 Вихідні поняття та етапи розвитку регулювання земельних відносин та раціональної організації територіального планування

Земля як об'єкт власності в силу її потенційно високої ціни стає практично недоступною широкому колу землекористувачів. Водночас як об'єкт господарювання земельні ділянки більш привабливі, оскільки орендна плата (у будь-якій обґрунтованій системі орендних відносин) становить лише частину річного доходу, а оренда землі не потребує значних разових вкладень у її придбання. І не випадково, у світовій системі земельних відносин роль оренди (і так панує) неухильно зростає [3, с.56].

На нашу думку, українську земельну політику слід підпорядкувати не вирішенню завдання повсюдної зміни форм земельної власності, а формуванню комплексу факторів, що забезпечують збереження земель, їхнє ефективне використання. Ми згодні з усталеною думкою, що у землі має бути господар. Але в нашому розумінні, господар – це не обов'язково суб'єкт інституту приватної власності.

Ефективне виробництво на землях сільськогосподарського призначення в широкій практиці ведеться і без приватної власності, що підтверджує досвід країн з розвиненим орендним землекористуванням. У зв'язку з цим першочергову увагу слід приділяти не питанням власності на землю, а проблемам удосконалення управління земельними ресурсами.

Управління земельним фондом це розпорядча діяльність відповідних державних органів, спрямована на забезпечення раціонального використання та охорони єдиного земельного фонду країни. У забезпеченні раціонального використання та охорони земельного фонду, крім державного управління, істотне значення має також внутрішньогосподарське управління ним, яке можна розглядати як невід'ємний елемент державної системи управління

земельним фондом. Будучи об'єктом управління, земельні ресурси, своєю чергою, впливають функції управління цими ресурсами, визначають склад і обсяг інформації, яка потрібна на управління ними. Так, зміст багатьох функцій управління сільськогосподарським виробництвом та організаційної структури управління змінюється залежно від таких властивостей землі, як розмір, довжина, конфігурація землекористувань, оскільки земля у сільськогосподарському виробництві виступає як просторовий базис. Наприклад, організаційна структура управління сільськогосподарським підприємством багато в чому визначається структурою земельних угідь, від якої залежить спеціалізація господарства та обсяги виробництва, а трансформація земель, їх відчуження чи освоєння нових площ, розкиданість землекористування, порізаність території ярами, балками тощо. впливає кількість структурних підрозділів [11, с.172].

Крім того, управління земельними ресурсами неможливе без достовірної інформації про якісні характеристики кожного конкретного об'єкта будівництва, його біологічну та економічну родючість, оскільки ігнорування або неправильна оцінка їх потенціалу може звести нанівець результати планування, що є одним із головних завдань управління.

Регулююча функція управління земельними ресурсами найяскравіше проявляється у диференційованому доведенні планових завдань до структурних підрозділів землекористувачів; в оцінці своєї діяльності; при перспективному перебудові та реорганізації господарств; під час розподілу єдиного державного земельного фонду між галузями народного господарства. Основним інструментом регулювання земельних ресурсів має бути теорія ренти, що забезпечує об'єктивний диференційований підхід не лише до надання та використання землі, а й до оподаткування результатів діяльності на ній [1].

Процеси управління, за своєю внутрішньою сутністю, є інформаційними процесами, тобто єдині для всіх систем властивості управління засновані на найбільш загальних законах отримання, зберігання, перетворення та передачі

інформації. Таким чином, управління являє собою процес, в ході якого керуюча система отримує інформацію про об'єкт управління та стан зовнішнього середовища, накопичує цю інформацію і переробляє її в керуючі впливи, що передаються об'єкту управління.

Ефективність управління визначальною мірою залежить від якості його інформаційного забезпечення. Тому створення цілісної, ефективною та гнучкої системи управління неможливе без комплексної автоматизації збору даних, їх реєстрації, передачі, зберігання, обробки та доставки рішень до приміщень управління. Для цього необхідний набір технічних і програмних засобів, за допомогою яких можна автоматизувати інформаційні процеси, що виникають як у цілому соціально-економічних систем, так і в управлінні їх окремими ресурсами. Системний підхід до управління передбачає використання такого комплексу у межах автоматизованих інформаційних систем.

Під час проектування інформаційної системи з управління земельними ресурсами було враховано такі вимоги:

- функціонування на основі документів про правовий статус та режим використання земель, їх кількісні та якісні характеристики, а також кадастрових карт та планів;
- єдність принципів і методів ведення державного кадастру, уніфікація кодів нерухомого майна, системи земельно-кадастрових документів;
- використання електронних комунікаційних мереж між ланками системи різних рівнів;
- можливість оперативного доведення до органів влади та управління інформації про земельні ресурси;
- забезпечити сумісність даних з Реєстром нерухомого майна та укладеними з ним договорами, а також з інформаційними системами інших відомств, які базуються на застосуванні єдиної загальнодержавної системи ідентифікації земельних ділянок, застосуванні єдиних класифікаторів, кодів, форматів обмінних файлів;

- можливість нарощування потужності системи та її розвиток із використанням сучасних інформаційних технологій;
- захист даних від несанкціонованого доступу третіх осіб та їх копіювання на різні носії інформації під час аварії;
- функціонування кожного системного рівня в локальних комп'ютерних мережах;
- можливість використання інформаційного фонду системи для вирішення завдань ефективного використання земельних ресурсів [14].

Загалом інформаційна система управління земельними ресурсами має бути складовою ланкою єдиного інформаційного простору регіонального АПК та забезпечувати інформаційну базу завдань підвищення ефективності діяльності його структурних одиниць.

Земельна реформа, що проводиться в Україні, сутність якої полягала у денаціоналізації землі з подальшою її приватизацією, децентралізації та виникнення множинності форм права власності на землю, сприяла появі та розвитку різних організаційно-правових форм сільськогосподарських та агропромислових підприємств, але не забезпечила їх ефективного функціонування. Державну земельну політику слід підпорядковувати не вирішенню завдання зміни форм земельної власності, а формуванню комплексу факторів, що забезпечують збереження земель, їхнє ефективне використання. Досвід реформування аграрних підприємств дозволяє стверджувати, що зміна організаційно-правових форм господарювання як така не може забезпечити зростання ефективності виробництва. При цьому реалізація ідеї перетворення селян на власників землі через наділення їх земельними частками не викликала підвищення зацікавленості працівників у результатах колективної праці. Будучи об'єктом управління, земельні ресурси, своєю чергою, впливають на форми та методи управління цими ресурсами. Вони визначають склад та обсяг інформації, необхідної для управління ними. Зміст багатьох функцій управління сільськогосподарським виробництвом та організаційна структура управління змінюються залежно від таких

властивостей землі, як розмір, довжина, конфігурація землекористувань, оскільки земля у сільськогосподарському виробництві виступає як просторовий базис.

Ефективність управління визначальною мірою залежить від якості його інформаційного забезпечення. Створення цілісної, ефективної та гнучкої системи управління неможливе без комплексної автоматизації всіх інформаційних процедур.

Автоматизація інформаційних процесів, що виникають при управлінні агроекономічними системами та земельними ресурсами, зокрема, повинна базуватися на використанні автоматизованих інформаційних систем. Впровадження геоінформаційних систем потребує значних матеріальних витрат на придбання технічних засобів та створення інформаційного фонду, наявності висококваліфікованих фахівців для їх експлуатації, що є фактором стримування інформатизації землевпорядних органів. У той же час розроблена нами альтернативна інформаційна система, що реалізує основні функції управління земельними ресурсами, адаптована до умов районних землевпорядних служб та використання вже існуючого інформаційного фонду [26, с.95].

1.2 Означення та завдання землеустрою

Землеустрій є одним із завдань управління державним земельним фондом. Відповідно до статті 1 Закону про планування території землеустроєм є заходи, спрямовані на вивчення стану земель, планування і організацію раціонального використання земель та їх охорони, опис розташування ділянок землеустрою та/або визначення меж земельних ділянок району, організують раціональне використання земель громадянами та юридичними особами для ведення сільськогосподарського виробництва [7, с.12].

Документи, отримані в результаті землеустрою, називають документами із землеустрою. До видів документації із землеустрою належать: генеральний план землеустрою області України, план землеустрою територій, плани використання та охорони земель; Карти (плани) землеустрою ділянок; проекти внутрішньогосподарського землеустрою; проекти поліпшення сільськогосподарських угідь, освоєння нових земель, відновлення порушених земель тощо, (наприклад, карти (плани) об'єктів землеустрою - документи, які графічно та текстово відображають місце розташування, розміри, межі та інші ознаки об'єктів землеустрою). Землевпорядними ділянками є території регіональних утворень, населених пунктів, регіональних зон, зон з особливими умовами використання територій, а також частини окремих територій і зон.

Землеустрій здійснюється в обов'язковому порядку у разі: зміни меж об'єктів землеустрою; виявлення порушених земель та земель, що піддаються водній та вітровій ерозії, селям, паводкам, водоймам, вторинному засоленню, осушенню, ущільненню, забрудненню відходами виробництва та споживання, радіоактивними та хімічними речовинами, забрудненню та іншим негативним впливам; здійснення заходів з відновлення та збереження земель, реабілітація порушених земель, захист земель від ерозії, селів, повеней, водних об'єктів, вторинного засолення, осушення, ущільнення, забруднення відходами виробництва та споживання, радіоактивними та хімічними речовинами, забрудненням та іншими негативними впливами.

Підставами землеустрою є: рішення органів державної влади та муніципальних утворень про здійснення землеустрою; договори землеустрою; судові рішення. Офіційні рішення щодо розпорядження землею можуть прийматися в суспільних інтересах у порядку, встановленому Конституцією України [5, с.88].

Рішення суду можуть бути підставою для управління землеустроєм у двох випадках: при оскарженні громадянами та юридичними особами до суду дій і рішень органів влади, якщо вони відмовляють у використанні землі;

оскаржувати до інстанційного суду обов'язок громадян і юридичних осіб здійснити землеустрій, якщо це є обов'язковим за законом.

Суб'єктами договірних відносин є переважно спеціалізовані організації та громадяни та юридичні особи - власники ділянок, землевласники, землекористувачі (але не орендарі). Наразі дозвіл на проведення робіт з благоустрою землі не потрібен. Дозвіл потрібен тільки на здійснення геодезичної та картографічної діяльності (до набрання чинності чинним технічним регламентом).

Проте відповідно до закону про планування територій матеріали геодезичних і картографічних робіт є основою для проведення ґрунтових, геоботанічних та інших досліджень і досліджень, інвентаризації земель, оцінки якості земель, планування та раціонального використання земель, встановлення описів, розміщення об'єктів землеустрою та визначення меж ділянки, внутрішньогосподарський землеустрій. Отже, діяльність із землеустрою здійснюється безпосередньо без дозволів, а ґрунтується на інформації, отриманій організаціями, які отримали дозвіл [10, с. 82].

Відповідно до Указу про адміністративний контроль за використанням та охороною земель цей контроль здійснюється з метою забезпечення дотримання організаціями та громадянами вимог законодавства України при управлінні землеустроєм, як затверджені технічні умови землеустрою та вимоги до них. Відповідальними за нагляд є посадові особи регіональних громад. Під час нагляду визначена служба взаємодіє із зацікавленими органами виконавчої влади та їх регіональними органами, муніципалітетами, організаціями та громадянами. Нагляд здійснюється як у вигляді перевірок, так і у вигляді позапланових перевірок. Позапланові перевірки проводяться з метою контролю за виконанням приписів щодо усунення порушень, виявлених під час здійснення землеустрою, а також за отриманням від органів державної влади, органів місцевого самоврядування, організацій та громадян документів та інших доказів, що встановлюють ознаки порушення вимог законодавства України при проведенні землеустрою, у тому числі опису місця

розташування та (або) визначення межі об'єктів землеустрою на місцевості за заявою заінтересованої особи в нагляді.

Обстеження проводиться до закінчення робіт із землеустрою та передачі робіт замовнику. Якщо роботи із землеустрою виконані та результати робіт передані замовнику, необхідно забезпечити дотримання особами, які здійснюють землеустрій, вимог законодавства України та технічних умов. Під час моніторингу за місцем розташування ділянки землеустрою можуть проводитися обстеження ділянки землеустрою та виїзні перевірки робіт із землеустрою, пов'язаних із цією ділянкою [14].

Відомості із землеустрою та відомості з державного реєстру нерухомого майна, як правило, мають відкритий характер, за винятком відомостей, що становлять державну таємницю. Інший випадок правомірного обмеження надання відомостей про землеустрій - якщо відомості відносяться «до особи» власників, землевласників, землекористувачів та орендарів земельних ділянок. З одного боку, в силу Конституції України збирання, зберігання, використання та поширення інформації про приватне життя особи без її згоди не допускаються. З іншого боку, дані землеустрою не стосуються «особи» громадянина чи юридичної особи, а містять відомості про місцезнаходження та межі земельної ділянки. У разі відсутності офіційного роз'яснення цієї норми залишає можливість її довільного тлумачення відповідними посадовими особами.

1.3 Об'єктно-суб'єктний склад землеустрою

Слід зазначити, що на сьогодні державою визначено таку структуру управління земельними ресурсами України, яка представлена в таблиці 1.1 [4, с.15] (Додаток А), що відкриває широкі можливості для сценаріїв його використання. Але відсутність діючих нормативних документів (положень) та

існуючих, переважно відомчих, є причиною того, що існуюча система ще не створила реальних умов для розробки оптимальної стратегії землеустрою на державному рівні.

Важлива роль у вирішенні проблеми ефективного землекористування належить принципам управління земельними ресурсами, які, на думку І. Дороша [3, с.78], повинні базуватися на здійсненні заходів управління землею, цільовому призначенні що полягає в організації раціонального використання земельних ресурсів. та охорона земельних ресурсів, ведення державного реєстру земель, що має гарантувати захист прав на землю; у структурі органів земельних ресурсів мають бути враховані інтереси держави та територіальних громад.

Водночас О. С. Дорош [3, С. 80] пропонує доповнити такі принципи землекористування, як сталість землекористування, різним підходом до використання земель різних класів і регіонів; правовий захист і відповідальність.

Академік В. М. Трегобчук [4, С.156] пропонує реалізацію концептуальних основ управління земельними ресурсами, заснованих на принципах гармонізації антропогенного навантаження на навколишнє середовище з їх природним відтворенням, безвідходним виробництвом і реалізацією всіх видів економічної діяльності, які повинні враховувати фактори зовнішнього середовища.

Викладені вище принципи створюють для власників землі та землекористувачів сприятливі соціально-економічні умови для раціонального використання та охорони земельних ресурсів. Вони не втратили своєї актуальності сьогодні і, звісно, не втратять її в майбутньому, хоча потребують подальшого вдосконалення та ґрунтовних обґрунтувань, які б відображали динаміку останніх економічних, соціальних, екологічних та інших процесів у державі для сприяння їх розвитку. теоретичне, методологічне та практичне переосмислення [12, С.225]. У зв'язку з цим розглянемо детальніше принципи,

які, на нашу думку, є визначальними для ефективного використання земель сільськогосподарського призначення.

Отже, принцип адаптації процесу управління земельними ресурсами до особливостей відносин на ринку праці полягає в організації такого управлінського впливу на сферу, який дає змогу ефективно її використовувати відповідно до потреб господарської одиниці відповідно з чинними нормативними документами. Законодавство, яке дозволяє розвивати стале та гармонійне землекористування, сприяє переоцінці економічних інтересів землекористувачів щодо вимог екологічної безпеки [9, с. 204].

Науковий принцип дає змогу використовувати землю за її якісною оцінкою та економічною доцільністю, створює оптимальні умови для значного підвищення ресурсного потенціалу землі та робить її самостійним фактором економічного зростання. Принцип об'єктивності та повноти гарантує достовірність процесу державного регулювання землекористування, точну та достовірну інформацію, що відповідає дійсності. Цей принцип спрямований на забезпечення збалансованості земельних ресурсів з потребами регіону.

Принцип регіоналізму враховує регіональні відмінності в процесі землекористування. Важливою є інформація про тенденції розвитку регіонів, що дає змогу адаптувати інтереси регіонів та держави. Врахування особливостей та ресурсного потенціалу кожного регіону забезпечує оперативне реагування на зміни довкілля при розробці та реалізації державної земельної політики [9, с. 206].

Принцип відкритості та прозорості має вимагати, щоб усі дії були зрозумілими, а інформація – колегіальною, тобто рішення приймалися не одноосібно, а глобально. Слід зазначити, що запропоновані принципи державної земельної політики мають доповнювати одна одну та розглядатися цілісно.

1.4 Методологічні основи землеустрою

Земельна політика України має формуватися шляхом створення умов для підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва, що сприяє надходженню коштів до державного та місцевих бюджетів від землекористування, що гарантує умови раціонального використання та охорони земель.

Вирішити всі ці проблеми неможливо без урахування бюджетної політики країни, тим паче, що вона не враховує реального економічного становища сільськогосподарських товаровиробників, перешкоджає розвитку простого і розширеного відтворення, не дозволяє акумулювати кошти для будівництва, покращення гідромеліоративних споруд, докорінне поліпшення луків і пасовищ, придбання сільськогосподарської техніки та обладнання, обмеження можливостей використання досягнень науково-технічного розвитку тощо. Це свідчить про те, що ця політика має бути спрямована на узгодження розміру податків і обов'язкових платежів з фінансовими можливостями сільськогосподарських товаровиробників [15, с.63].

Загалом існує необхідність переходу від усталених адміністративних функцій до системи прогнозування землекористування, яка б використовувала місцеві можливості, залучаючи інвестиції та інші джерела фінансування від новостворених землекористувачів [13, с.127].

Аргументами, що підтверджують сучасну практику, спрямовану на перспективність використання земель сільськогосподарського призначення, є:

- забезпечувати недоторканність приватної власності на землю, засоби виробництва та отриману з них продукцію;
- забезпечити захист внутрішнього ринку сільськогосподарської продукції та створити сприятливі умови для її виходу на зовнішні ринки;
- підтримка сільськогосподарського виробництва через монетарну та фінансову політику, спрямовану на стабілізацію земельних послуг, пов'язаних з виробництвом;

- оптимізація взаємозв'язку продукції рослинництва та продукції тваринництва, що забезпечує синергію господарської діяльності;
- організація землекористування відповідно до інтересів власників і землекористувачів, що сприяє раціональному використанню та охороні земель.

На думку О.С. Петраковської, Я.І. Гузової [24, С.117], посилення впливу держави на розвиток сільськогосподарського землекористування слід розглядати як комплекс організаційних, фінансових, науково-технічних та інших заходів, спрямованих на створення права купівлі земельних ділянок, які мають право на купівлю сільськогосподарських земель. Органи державної влади або органи місцевого самоврядування у разі виявлення недобросовісних домовленостей щодо укладення договорів купівлі-продажу за заниженими цінами можуть вимагати довгострокового повернення позики, наданої державою на купівлю землі, якщо покупець продасть цю землю раніше встановленого законом строку; встановлення права держави на укладення договорів купівлі-продажу шляхом встановлення різниці між ціною купівлі та ціною продажу землі; законодавче встановлення вимог до уповноважених суб'єктів щодо придбання землі у власність.

Відомий в Україні економіст Ю. М. Дорош наголошує, що важливу роль у здійсненні реальної та ефективної земельної політики має відігравати держава [3, с.12]. А отже земельна політика держави має реалізовувати інтереси держави та суспільства щодо покращення його соціально-економічного становища шляхом раціонального використання та охорони земель, що підвищує потенціал усіх суб'єктів соціально-економічної регіональної системи. Системна реструктуризація національної економіки, у тому числі аграрного сектору, потребує необхідних інституційних змін, які уможливають, насамперед, децентралізацію прав і повноважень центральних органів влади та місцевого самоврядування з оптимальним поєднанням державного регулювання на регіональному рівні за участю органів місцевого самоврядування.

РОЗДІЛ 2. ВИВЧЕННЯ ДОСВІДУ ТА СУЧАСНИЙ СТАН РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ТА РАЦІОНАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ

2.1 Вітчизняний досвід регулювання земельних відносин та раціональної організації територіального планування

У результаті історичного розвитку, який відбувся з початку запровадження земельної реформи в Україні, сформувалася сучасна інституційна система землекористування та регулювання землекористування та права в сільському господарстві. Це свідчить про виняткове державне регулювання національної системи землекористування [19, С. 154].

Враховуючи значну еволюцію нормативно-правових умов функціонування системи землеустрою та землеустрою в цілому, суб'єкти земельних відносин у сільському господарстві стикаються з рядом проблем, таких як: неузгодженість законодавчих та програмних положень щодо розроблення землевпорядного механізму використання земель сільськогосподарського призначення; неузгодженість багатьох нормативно-правових актів у сфері землеустрою; надмірно забюрократизована процедура внесення відомостей до державного кадастру земель; необґрунтовані адміністративні перешкоди для землекористувачів на етапі підготовки проектів землеустрою щодо відведення ділянок; невизначена технічна сфера укрупнення сільського господарства тощо.

Коли при розподілі земельних ділянок було запроваджено принцип екстериторіальності погодження регіональними органами держгеодезії проектів землеустрою, почали з'являтися різні погляди на розробку таких документів. Процес проведення державної перевірки землевпорядної документації регулюється Земельним законом України, Законом України «Про державну перевірку землевпорядної документації», Методикою проведення державної перевірки землевпорядної документації та іншими нормативно-правовими актами у сфері державної влади. У 2016 році

постановою Кабінету Міністрів України від 31 серпня 2016 року №580 затверджено тимчасовий порядок взаємодії регіональних органів держгеодезії під час реалізації пілотного проекту щодо введення органів в експлуатацію. Про принцип екстериторіальності при погодженні Геокадастром проектів землеустрою, що стосується розподілу земель за межі території при погодженні проектів землеустрою щодо цього. За принципом екстериторіальності (через систему електронного документообігу) випадковим чином обирається регіональний орган Держгеокадастру, який погоджує проект планування території. Необхідність запровадження погодження проектів територіального планування за принципом екстериторіальності виникла у зв'язку з проявами корупційних ризиків на стадії погодження проектів територіального планування [18].

Такий принцип погодження документів із землеустроєм призвів до скорочення термінів оформлення документів в середньому до 5-7 робочих днів та майже припинив практику неодноразових відмов. Зокрема, із загальної кількості документів, які надійшли на погодження до регіональних органів Держгеокадастру у 2019 році, на повторну експертизу направлено лише 4,7 відсотка проектів, а втретє – лише 1 відсоток від загальної кількості [11].

Проте слід зазначити, що нормативно-правова база у сфері землеустрою не містить єдиної методики діяльності експертів із погодження проектів землеустрою. Нині на законодавчому рівні відсутні структура та зміст окремих видів землевпорядної документації, що призводить до формування в різних регіонах країни різних підходів до прогнозування, планування та організації землеустрою. Розумне використання та охорона земель, відновлення територій від сільськогосподарських підприємств, відновлення порушених земель та захист їх від ерозії, збереження деградованих і малопродуктивних земель тощо. Це, в свою чергу, призводить до зловживань з боку посадових осіб у сфері земельних відносин на етапі погодження та погодження земельної ділянки з розпорядчими документами. На цій основі необхідно було

систематизувати види землевпорядної документації, визначити її структурний зміст, створити чіткий порядок погодження та затвердження [11, с.6].

Важливу роль у захисті прав землевласників і землекористувачів у правовідносинах щодо землі та пов'язаного з нею майна відіграють суди. Спори з питань земельних відносин поділяються на адміністративні, цивільні та господарські. Серед адміністративних справ із земельних відносин найбільшу питому вагу мають справи із землеустрою та проведення державної перевірки землевпорядної документації (у 2018 році близько 81% від загальної кількості справ). Найбільш численні спори у справах, пов'язаних із міждержавними відносинами, становлять у середньому 95-98% усіх спорів, пов'язаних із міждержавними відносинами.

Велика кількість судових позовів у сфері міждержавних відносин може свідчити про прогалини в системі нормативно-правового забезпечення або про недостатньо розроблений інструментарій вирішення конфліктних ситуацій. В обох випадках динаміка зменшення цих конфліктів має збігатися зі збільшенням кількості внесених до державного реєстру земельних ділянок різних форм власності та відповідності їх меж об'єктам нерухомого майна. Таким чином, цей показник може бути використаний не лише для визначення необхідності зміни правового регулювання земельних відносин, а й для обґрунтування інших шляхів вдосконалення системи ведення державного реєстру земель та земельного кадастру.

У 2011 році було прийнято довгоочікуваний Закон України «Про Державний земельний кадастр», який має на меті створити правову, фінансову та організаційну основу діяльності державного земельного кадастру. Закон змінив суть і визначив порядок державної реєстрації країни. Так, якщо до прийняття закону державна реєстрація земельної ділянки здійснювалась у зв'язку з кожною земельною операцією та регламентувалася процедура видачі державних актів чи реєстрації договорів оренди, то ця процедура зводиться до питання про номер нерухомого майна.

Закон визначає підстави, порядок та умови державної реєстрації та визначає виключний перелік документів із землеустрою, на підставі яких може бути проведена така реєстрація [22, с. 231].

Це пояснюється тим, що на той час ні Земельний кодекс України, ні «Закон України про землеустрій» чітко не регулювали це питання, і на практиці в різних регіонах воно вирішувалося по-різному.

Однак ці випадки призводять до невідповідностей у документації із землеустрою, а отже іноді призводять до накладання ділянок. При цьому межі однієї ділянки перетинають іншу (іншу) ділянку, у такому разі частина сусідньої ділянки за документами на право власності переходить у власність іншої особи. Іншими словами, одна й та сама ділянка, розташована на певній території, відповідно до двох або більше різних документів із землеустрою фактично займає територію іншої, як правило, суміжної ділянки [20, с. 157].

Наразі внесення відомостей до державного кадастру земель, особливо при державній реєстрації землі, здійснюється виключно державним реєстратором відповідно до чинного законодавства. Площа за місцем розташування ділянки. Дуже часто зазначені відомості, які мають бути внесені заявниками через центри надання адміністративних послуг розпорядникам Державного реєстру нерухомого майна, особливо щодо реєстрації землі, повторюються, що призводить до зайвих витрат часу та матеріальних ресурсів. Тому, з метою спрощення процедури реєстрації відомостей у Державному реєстрі та скорочення часу на виконання цих функцій, пропонуємо надати кваліфікованим інженерам у сфері управління майном повноваження щодо реєстрації заяви в електронній формі. моніторинг та контроль з боку працівників земельної книги [9, с. 183].

Розглядаючи результати аналізу процесів деградації вітчизняних сільськогосподарських угідь та обґрунтування їх виведення з господарського обороту, важливим аспектом є правове регулювання такого інструменту землеустрою, як збереження земель деградованих та малопродуктивних. . . Основні положення щодо збереження деградованих та малопродуктивних

сільськогосподарських угідь викладено в Земельному законі України, Законі України «Про охорону земель» та детально в наказі Мінагрополітики України від 26 квітня 2013 р. 100 від 20 квітня 2013 р. 283 «Про затвердження Порядку консервації земель» [12, с. 30].

Зазначений порядок визначає організаційні засади збереження забруднених і малопродуктивних земель, господарське використання яких є екологічно небезпечним та економічно неефективним, а також техногенно забруднених територій, з яких неможливо отримати екологічно чисту продукцію, та населення на них. області. небезпечні для їх здоров'я. Охорона здійснюється на підставі договору з власником ділянки, припису уповноваженого органу (затверженого рішення) та проекту консервації ділянки. Охорона земель здійснюється в таких ситуаціях: порушення поверхні ділянок внаслідок землетрусів, зсувів, карстоутворення, повеней; еродовані землі, болотисті землі з підвищеною кислотністю або засоленістю, а також ґрунти, забруднені хімічними речовинами та іншими шкідливими для здоров'я людини речовинами; малопродуктивні землі, ґрунти яких характеризуються негативними природними властивостями, низькою родючістю; країни з ризиком опромінення, радіоактивно забруднені або забруднені важкими металами та іншими хімічними елементами.

У разі виявлення таких земель регіональні органи Держгеокадастру та/або регіональні органи Держгеоінспекції України видають власнику землі або землекористувачу припис (розпорядження) про припинення господарська діяльність. використовувати. Порядок охорони земель регулює також можливість охорони з ініціативи власників землі та землекористувачів. За зверненням власника чи користувача земельної ділянки, за поданням Держгеокадастру та/або регіональних органів Держгеоінспекції України або з власної ініціативи (за наявності права) уповноважений орган видає припис. (рішення) про створення комісії з розгляду матеріальних внесків (по району) та дає висновки щодо доцільності їх збереження.

На нашу думку, рішення щодо охорони земель має прийматися не на основі пропозицій спеціально створених науково-дослідних комісій, а на підставі висновку відповідних експертів. Для цього при вирішенні проблеми охорони земель необхідно проводити оцінку впливу на довкілля, оскільки існує реальна або потенційна загроза впливу цих земель на життя і здоров'я людей, стан природного навколишнього середовища. Відповідно до цього висновку також має бути вирішено питання про повернення ділянки до колишнього використання або продовження терміну її збереження [3, с.150].

Водночас ні землеохоронним, ні будь-яким іншим законодавством не врегульовано таке важливе питання, як заохочення землевласників (землекористувачів) до охорони деградованих і малопродуктивних земель. Хоча ст. Статтею 205 Земельного закону України передбачено відшкодування за рахунок бюджетних коштів зменшення доходів власників землі та землекористувачів у зв'язку з тимчасовим володінням деградованими та малопродуктивними землями незалежно від його боку, але механізм компенсації. інших деталей не надається.

За нашим розумінням, виплата компенсації з бюджетних коштів за зменшення доходів землевласників і землекористувачів через тимчасову охорону деградованих і непродуктивних земель є наслідком висновку оцінки впливу на навколишнє середовище Фінляндії. проект землеустрою. в плані збереження земель. Для цього необхідно на рівні постанови Кабінету Міністрів України затвердити порядок фінансового стимулювання заходів щодо раціонального використання та охорони земель, в якому порядок компенсації падіння доходів громадян власників та землекористувачів у зв'язку з тимчасовим захистом деградованих та малопродуктивних земель від земель необхідно чітко описати та внести відповідні зміни до Податкового кодексу України.

2.2 Зарубіжний досвід землеустрою

Проблеми розвитку міждержавних відносин досліджувалися широкою групою вітчизняних і зарубіжних дослідників, таких як В. Куйбіда, Невська Т.О., Мовчан Т.В., Свиридова Л. А. та ін. [8, 14, 19]. Протягом усього часу існування держави вони прагнуть створити власний план землеустрою, розробити план охорони земель, розробити заходи щодо поліпшення використання земельних ресурсів, провести різноманітні дослідження з питань землекористування, використання та охорони земель, прав на землю тощо [21].

В останні роки зарубіжними вченими показано необхідність державного використання та охорони (землеустрою) землі як основи реалізації державної земельної політики. Це означає, що реалізація основних засад земельної політики щодо активізації ролі земельного капіталу в економіці землекористування неможлива без поєднання функцій землекористування та землеустрою [22].

В останні роки деякі країни посилили державне управління використанням та охороною земель. Для цього використовувався механізм окупації землі. Таким чином, на практиці вони не мають проблем із виділенням землі для державних і громадських потреб, збереженням оптимального співвідношення сільського, лісового, природоохоронного та населеного пункту, недопущенням «виведення земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб». Такі дії позитивно впливають на економічне зростання цих країн.

Заходи щодо планування та організації раціонального землекористування та охорони земельних ресурсів адміністративно-регіональних одиниць реалізуються в Генеральній системі землеустрою України, Планах землеустрою міст та інших адміністративно-територіальних одиниць, системі землеустрою та охорони [7, с.205].

У зарубіжних країнах поняття «землепорядкування» не існує. Подібним до цього в англійській мові є поняття Land Use Planning - Планування використання землі (територіальне зонування), Physical Planning - територіальне планування, Land Management - управління землею, Land Survey - розмежування, геодезія землі (кадастрові роботи та картографія), Land Administration - управління земельними ресурсами. У французькій мові існує поняття, близьке до «землепорядкування», яке називається «Aménagement Foncier», у німецькій – «Flurbereinigung». Така різниця в поняттях існує через особливості становлення земельних відносин і власності на землю, а також через різні судження вітчизняних і зарубіжних вчених [23, с.246].

У Німеччині, де планування доріг, іригаційних систем, сівозміни було необхідним у великих землеволодіннях, внутрішньогосподарське землеустрій як вид робіт на сільськогосподарських угіддях з'явилося на початку XIX ст. Зараз ринок землі сільськогосподарського призначення в цій країні перебуває під державним контролем, щоб запобігти спекуляції землею. Понад 90% земель є приватними [7, с.52].

Законодавство забороняє дроблення лісових і сільськогосподарських ділянок, їх відчуження та самовільну зміну цільового призначення. Велику роль тут відіграє контроль за раціональним використанням землі. Німеччина є федеративною державою. Кожна федеральна земля розробляє свій комплекс (план) заходів щодо розвитку землекористування на підконтрольних територіях. Кожен план обговорюється на громадських слуханнях. Міжгосподарський землеустрій в основному представлений консолідацією земель та регулюванням землекористування [10, с.14].

У Фінляндії адміністративні рівні поділяються на центральний, регіональний і місцевий. Фінське законодавство надає муніципалітетам право купувати нерухомість заздалегідь, це можна зробити для захисту інтересів муніципального уряду. Цікаво, що у Фінляндії досить сприятлива екологічна обстановка, що позитивно позначається не тільки на землі, але і на якості

виробленої продукції. Метою державної політики є зведення рівня сільськогосподарського виробництва до рівня самозабезпечення.

Землепорядкування належить до компетенції державних і муніципальних органів. Регіональне планування здійснюється на державному, районному та муніципальному рівнях. Землекористування в сільській місцевості орієнтоване на природоохоронні заходи [6, с. 382].

У Сполучених Штатах SOPR (Служба захисту природних ресурсів, технічна агенція Міністерства сільського господарства) відповідає за оцінку сільськогосподарських земель. Ця послуга використовує три системи для оцінки якості сільськогосподарських угідь - класифікацію найважливіших земель для сільського господарства, систему оцінки та класифікації та оцінку ґрунтів та їх потенціалу. Розроблено загальну класифікацію найцінніших природних ресурсів, в основу якої покладено найкращі та унікальні сільськогосподарські угіддя, а також сільськогосподарські угіддя загальнодержавного та місцевого значення. В результаті на найкращій землі створюються найкращі агроекологічні умови, можна вирощувати найрізноманітніші культури, унікальні ґрунти придатні для вирощування певних рослин. Категорії «землі загальнодержавного значення» та «землі місцевого значення» відіграють важливу роль в економіці держави чи району [19, с. 95].

Планування та організація землекористування в Канаді має спільні риси з англійським порядком і має ієрархію - федеральну, провінційну (одиницею адміністративно-територіального поділу Канади є провінція) та місцеву. У Канаді більше 90% землі належить державі. Більшість сільськогосподарських угідь (близько 98%) перебувають у приватній власності. Законодавство (в основному) приймається урядом провінції. У деяких провінціях запроваджено дуже суворі заходи у разі порушення сільськогосподарського землекористування (Британська Колумбія, Ньюфаундленд, Квебек) [17, с.44]. Кадастром у Канаді безпосередньо керує Служба земельної інвентаризації. Межування земель проводиться в системі кадастру - відведення земельної

ділянки відповідно до її можливостей. Виділено оцінку та класифікацію земель за можливостями використання в сільському, лісовому господарстві, рекреації та розведенні диких копитних і водоплавних птахів [19, с.81].

У Великобританії основним землевласником є королівський уряд, тому основним видом земельних операцій в країні є купівля-продаж прав на землю. Зміна дозволеного використання підлягає жорсткому державному контролю, оскільки безпосередньо змінює ціну землі.

Французька республіканська система розрізняє центральну, регіональну та місцеву адміністрацію. Уряд Франції регулює продаж і купівлю землі, щоб запобігти спекуляції. Земельна структура в основному представлена зонуванням території [4, с. 42]. Земельна політика представлена планом землеустрою та планом розвитку міста. Зонування цих планів визначатиме динаміку цін протягом наступних п'яти років.

Міністерство транспорту та житлово-комунального господарства реалізує земельну політику. Заходи з організації раціонального землекористування базуються на проектах землеустрою, розроблених різними підприємствами. Загалом у Франції переважає оренда, орендарям навіть допомагають у виборі землі, дають пільги кредитами на розвиток сільськогосподарської діяльності. Проте орендар також піддається жорсткому відбору – влада звертає увагу на його професійний досвід роботи в сільському господарстві, наявність початкового капіталу (те саме практикується в Англії, Австрії та Голландії) [11, с. 216].

В Україні існує потреба у вдосконаленні земельних відносин у системі землеустрою з метою досягнення ефективної та ефективної взаємодії тем щодо раціонального землеволодіння та землекористування, що є необхідною умовою сталого розвитку у сфері використання природних ресурсів. На сучасному етапі соціально-економічного розвитку України вдосконалення управління земельними ресурсами ускладнюється багатьма об'єктивними та суб'єктивними факторами.

Раціональне використання та охорона земельних ресурсів неможливе без з'ясування справжнього власника, що в свою чергу забезпечується розвитком відносин власності у сфері землі та природних ресурсів. Це змушує керівників, дослідників та суб'єктів землеустрою переосмислити цілі земельної реформи та вжити заходів для гармонізації економічних, екологічних та соціальних орієнтирів для збалансованого використання земельних і потенційних ресурсів України.

Одним із основних напрямів формування та розвитку збалансованої системи землекористування, на думку О. П. Ботезат, є вдосконалення механізмів розвитку земельних відносин, що складається з адміністративно-правових, організаційних, економіко-економічних аспектів та соціально-психологічних механізмів, спеціальні засоби покращення екологічного, економічного та соціального ефекту у сфері використання земельних ресурсів.

Механізм розвитку земельних відносин в Україні має вирішити важливі проблеми суспільних відносин, пов'язаних із володінням, використанням, охороною та відтворенням землі [2, С. 53], зокрема:

- проведення генеральної інвентаризації території держави.
- рівень землекористування в аграрній реформі має бути підвищений.
- автоматизація системи земельного кадастру та підвищення ефективності.
- завершення процесу паспортизації землі.

Тому землеустрій активно фінансується за кордоном, а функції землеустрою постійно розширюються. Збільшується кількість банків, які хочуть співпрацювати з аграрним сектором економіки та надавати кредити на дуже вигідних умовах. Державні земельні субсидії в Україні дуже низькі порівняно з країнами Європейського Союзу та США. З боку зарубіжних країн спостерігається висока технічна оснащеність землевпорядного процесу. Тому запропоновані зарубіжні та вітчизняні інноваційні форми управління земельними ресурсами, їх раціонального використання та охорони, нові форми

планування території та власності на землю сприятимуть вирішенню актуальних проблем України.

2.3 Сучасний стан землеустрою в Україні

Тектонічні зміни в аграрному господарстві України почалися на початку 90-х років ХХ ст.. Зараз в державі відбувається процес переходу землі з однієї форми власності в іншу, площа якої сягає 6% площі Європи, має 41,3 млн га сільськогосподарських угідь, або 19% площі Європи. , орні землі якої займають 32,7 млн. га, це 27% території Європи. Площа землі на одиницю населення також вдвічі перевищує середньоєвропейський показник і становить 0,9 га, а в Європі – 0,44 га. Тобто Україна посідає лідируючі позиції за кількісно-площинними показниками в Європі та є важливим гравцем на міжнародному ринку сільськогосподарської продукції [7, с.162].

На відміну від форм власності на землю, структура землі в Україні не зазнала суттєвих змін після земельної реформи. Хоча деякі зміни в структурі земельного фонду відбулися внаслідок продовження руйнування територій, переведення пасовищ і сіножатей в рілля та урбанізації міст, що значно підвищило ціни на прилеглу землю, зміни від ріллі, пасовища, сіножаті до багаторічних насаджень (садів).

Проаналізувати динаміку структури земельного фонду України в розрізі земель сільськогосподарського призначення з першого етапу реформування земельного сектору з 1994 р. до 2020 р., коли Україна фактично була готова до переходу до наступного етапу трансформації земель сільськогосподарського призначення, а саме запуску повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення можна зробити висновок, що загальна площа сільськогосподарських угідь зменшилась на 1% з 41890,4 тис. га до 41310,9 тис. га, площа лісів збільшилась на 0,6% у загальній площі земель [15, с.14].

Найбільшу динаміку спостерігає категорія «забудовані землі», яка сягнула 2,2%, збільшившись з 2386,2 тис. га у 1994 р. до 3767,5 тис. га у 2020 р. На цю динаміку вплинуло багато факторів, зокрема економічні процеси в цілому. трансформація, політика денаціоналізації, зміни цільового призначення землі, процес урбанізації навколо міст з мільйонним населенням, приватизація землі та підвищення її вартості внаслідок зміни цільового призначення категорій сільськогосподарських земель на категорію земель «землі житлової та громадської забудови», що механічно збільшувало варіативність використання земель і, відповідно, вартість земельного фонду. Хоча в цілому земельний фонд в Україні зберіг свою структуру часів незалежності в умовах реформування держави [17, с.54].

Переважну більшість сільськогосподарських угідь становлять орні землі – рілля, що дорівнює 79 %, а рівень розораності сільськогосподарських угідь становить 78 %, що є найвищим показником у Європі. Такий рівень є наслідком масштабної політики розвитку, яка характеризувала радянську добу в історії України. Значно менші площі займають сіножаті, пасовища та перелоги відповідно 6%, 13% та менше 1% і все ще мають тенденцію до зменшення (рис. 2.1).

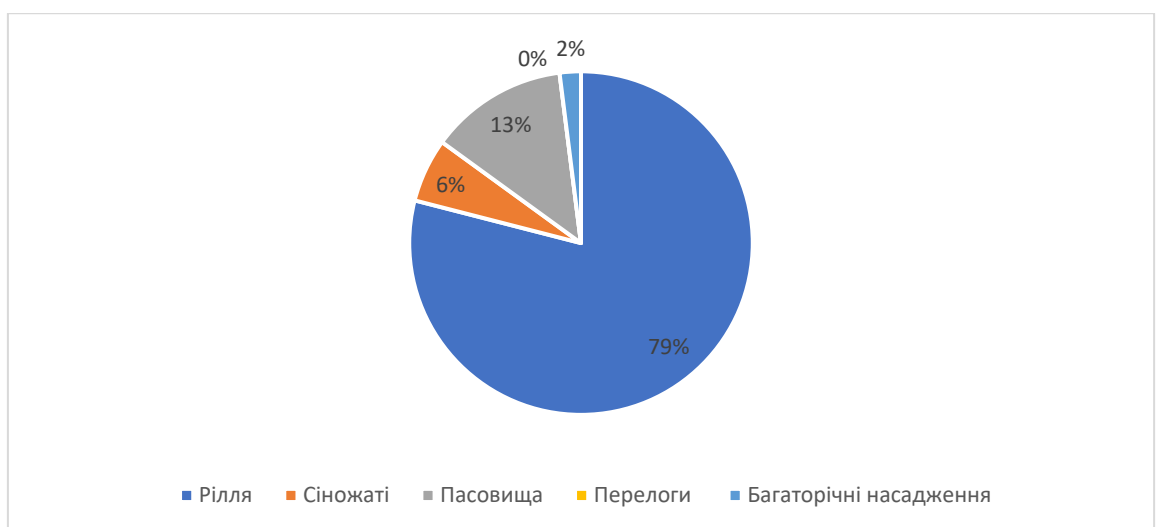


Рис. 2.1 Структура земель сільськогосподарського призначення станом на 2021 р.

Завдяки політиці тотальної приватизації земель сільськогосподарського призначення та введення в сільськогосподарський обіг земель, які раніше були резервом. Багаторічні насадження становлять лише 2% загальної площі земельного фонду і не впливають суттєво на загальну частку сільськогосподарського виробництва, але цей тип земель почав накопичуватися поблизу великих міст у зв'язку з можливістю освоєння земель цільового використання, підвищуючи тим самим корисність і цінність цих земель для людей [18, с. 203].

Водночас існують значні відмінності в структурі земельних ресурсів і землекористуванні країни, поглиблення яких може становити загрозу навколишній природі та навколишньому середовищу, а також ефективності сталого розвитку усієї національної економіки. Сучасна ситуація вимагає оптимізації земельного фонду України, особливо здійснення спеціальних заходів щодо виведення з інтенсивного обробітку деградованих і малопродуктивних земель. До цих земель належать сільськогосподарські угіддя низької родючості, господарське використання яких на даний час є економічно неефективним.

В Україні в господарських цілях використовується понад 92 % площ. Розораність дуже висока і сягає понад 54% [11, с.37].

Аналізуючи показники площі ріллі та питомої частки сільськогосподарських угідь за регіонами, можна зробити висновок про наявність прямого зв'язку між показниками більшості регіонів. Найбільшою площею сільськогосподарських угідь характеризуються південні області, особливо Одеська, Дніпропетровська, Запорізька, Миколаївська та Херсонська і найвищий рівень розораності в традиційно аграрно-індустріальних регіонах України.

Найменші площі сільськогосподарських угідь і відповідно найнижчий коефіцієнт розораності ґрунту на початок 2021 року спостерігались у трьох

адміністративних областях, особливо в Закарпатській, Чернівецькій та Івано-Франківській, які традиційно вважаються рекреаційними зонами країни.

Результатом земельної реформи в Україні є формування різноманітних організаційно-правових форм господарювання на основі приватної власності. Динаміку змін у розподілі земель сільськогосподарського призначення в Україні за категоріями господарств у період 2018-2021 рр. наведено на рисунку 2.2.

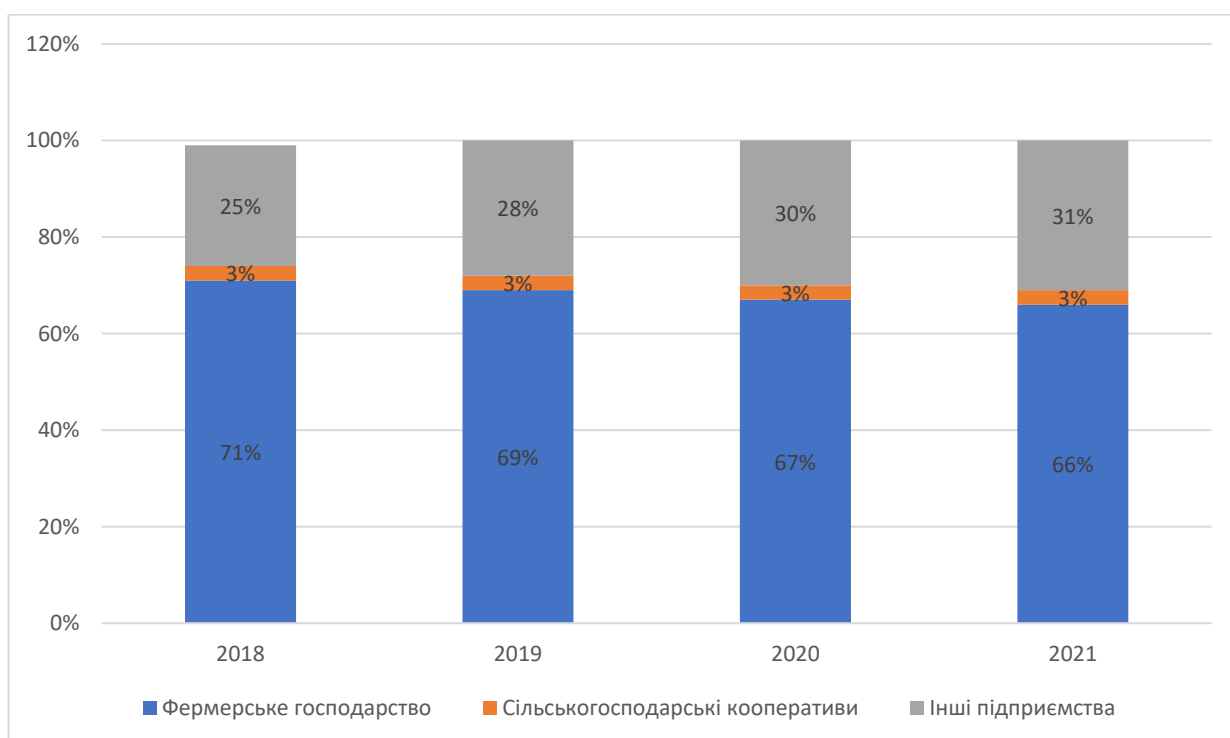


Рис. 2.2 Динаміка структури зміни кількості сільськогосподарських землекористувачів

Примітка: сформовано на основі даних Державної служби статистики України [19, с.32]

Слід зазначити, що за останні дев'ять років кількість підприємств із земельним фондом понад 10 тис. га зросла до 118 одиниць, а їх загальний земельний фонд становить 6228,85 тис. га.[19, с.33] (табл. 2.1).

Динаміка земельного фонду агрохолдингів в Україні 2015–2021 рр.

Назва агрохолдингу	Роки							
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2021/2015
«Кернел» груп	390	385	430	550	530	530	510	130,77
Ukrlandfarming	654	605	605	570	500	500	475	72,63
Агропросперіс	430,0	430,0	602,5	400,0	396,0	300,0	300,0	69,77
КонтиненталФармер зГрупп	180	185	185	165	195	195	195	108,33
Миронівський хлібопродукт	360	370	370	370	370	370	370	102,78
ІМК	136,7	137,0	137,0	129,6	123,9	123,9	120,0	87,78
Астарта-Київ	180	185	151	250	250	235	220	122,22
HarvEast	150	151	137	137	127	127	127	84,67
УКРПРОМІНВЕСТ АГРО	122,0	122,0	122,0	116,5	120,0	120,0	120,0	98,36
Епіцентр Агро	0	0	116	111	121,4	160	160	137,93
РАЗОМ	2602,7	2570,0	2855,5	2799,1	2733,3	2660,9	259,7	90,95

Слід зазначити, що рейтинг 10 найбільших фермерських господарств змінюється з року в рік, хоча головні підприємства залишаються лідерами з виробництва сільськогосподарської продукції в Україні та за обсягом земельного фонду. Хоча в рейтингу є й нові імена, зокрема компанія «Епіцентр Агро», земельна складова якої надзвичайно стрімко зростає. Вийшов на ринок у 2017 році з 116 тис. га, приріст земельного фонду за 5 років досяг 138%, що є випереджальним показником серед інших компаній-лідерів.

Сьогодні фермерські господарства відіграють важливу роль у формуванні аграрного ринку України. Частка фермерських господарств у загальному обсязі експорту перевищує частку інших сільськогосподарських підприємств у загальному виробництві цих рослин (крім сої). Ці тенденції загрожують розвитку підприємницького сектору в рослинництві, оскільки

перешкоджають малим і середнім сільськогосподарським підприємствам використовувати землю для господарської діяльності, особливо органічного землеробства [11, с.106].

Загалом реформування земельної сфери в Україні мало позитивні тенденції та вивело сільське господарство на пріоритетну сферу, сприяло розвитку різних економічних форм виробництва в сільській місцевості на основі поєднання нових сільськогосподарських підприємств та інших ринкових форм виробництва. Господарювання, побудоване на основі приватної власності на землю та майно, створило умови для діяльності індивідуального, сімейного та колективного сільського господарства - підприємницьких форм організації праці. Разом з тим, протягом кількох десятиліть в аграрному секторі сформувалася картина активного розвитку рослинництва як наряду спеціалізації господарських підприємств, а галузь тваринництва потребує дотаційної допомоги, хоча має значний потенціал розвитку в умовах нашої держави.

Тому використання земель сільськогосподарського призначення є важливою складовою економіки країни, її подальший розвиток і підвищення ролі в системі продовольчої безпеки на національному та світовому ринках залежить від покращення геополітичної ситуації у світі та Європі зокрема. Для повноцінного функціонування та розвитку цього структурно-функціонального сектору аграрної галузі економіки важливим є вивчення його галузевих та регіональних особливостей функціонування, які є предметом подальших досліджень.

Підсумовуючи результати земельної реформи та аналізуючи тенденції розвитку сільськогосподарського землекористування, можна відзначити наступні особливості. Ділянками землі, які передавалися селянам у власність і залишалися за ними, власники отримували право вільно розпоряджатися ними за своїм бажанням: створювати власне господарство, здавати в оренду і збирати оброк, передавати спадкоємцям, продавати. Аграрний сектор, як і більшість галузей економіки, має тенденцію до монополізації та укрупнення,

появи великої кількості агрохолдингів. Державне управління підтримує довгострокове володіння земельними активами, зокрема шляхом проведення виваженої фіскальної та законодавчої політики. У структурі договорів оренди зростає питома вага довгострокової оренди, а короткострокова практично зникла. Контракти діють 7 років; спостерігається позитивна тенденція зростання середньомісячної заробітної плати в сільському господарстві та розміру орендної плати, але, на жаль, з одночасною девальвацією гривні.

2.4 Необхідність раціоналізації та вдосконалення земельних відносин та раціональної організації територіального планування

Завдання землеустрою на кожному рівні поділяються на завдання законодавчої та виконавчої влади. Завдання управління здійснюють усі суб'єкти господарювання, мають суттєві відмінності в проблемах, пов'язаних із забезпеченням життєдіяльності окремих галузей, регіонів та перспективами їх розвитку. Тому необхідно розділити функції департаментів і регіонів, що допомагає визначити місце і роль кожної адміністративної одиниці в даному регіоні, щоб уникнути дублювання їх діяльності або відсутності системи управління важливим процесами землекористування.

Основними завданнями управління державними земельними ресурсами є:

- покладання на органи управління політичних та організаційно-регуляторних завдань, що забезпечують ефективний розвиток землекористування та суспільства в цілому;
- узгодження рішень органів державного управління;
- регулювання державними законами господарської, охоронної та комерційної діяльності суб'єктів земельних відносин;
- соціально-правовий захист суб'єктів внутрішньодержавних відносин;

- ведення державного реєстру, організації землеустрою та землеустрою;
- державний нагляд за використанням та охороною земель.

Дії в процесі управління земельними ресурсами формалізуються як конкретні заходи або функції.

Враховуючи передбачені завдання землеустрою, можна визначити функції, тісно пов'язані з реалізацією визначених завдань за допомогою стандартних процедур управління.

Слід враховувати, що управління земельними ресурсами відбувається у двох напрямках: прямому та опосередкованому. Перший пов'язаний зі створенням специфічних форм і умов землекористування (ділянок, споруд, агломерацій, центрів виробництва і відпочинку, змінами стану землі) і носить дискретний характер. Другий створює рамки (ліміти) землекористування шляхом створення нормативно-правової бази. Непряме управління, на відміну від прямого, є безперервним. Представлені в цих сферах функції управління проявляються по-різному [21, с.38].

До прямих завдань землеустрою слід віднести такі етапи:

- Збір та аналіз даних щодо об'єкта управління та процесів управління: обстеження земельних активів (польове обстеження, інвентаризація земель), ведення земельного кадастру (реєстрація, облік, оцінка) та моніторинг земель, створення та управління геоінформацією системи (ГІС));
- Розробка управлінського рішення: планування, прогнозування, планування та планування землекористування;
- Реалізація управлінських рішень: перерозподіл державної землі (передача, передача землі), організація та фінансування заходів щодо зміни форм власності на землю, розвиток і формування землекористування, регулювання продажу землі, фінансове заохочення раціонального використання;
- Нагляд за функціонуванням сформованого процесу та його адаптацією: нагляд за дотриманням землекористування та земельного

законодавства, вирішення земельних спорів, пов'язаних з виконанням управлінських рішень та функціонуванням сформованої організаційної системи землекористування.

Функції управління постають як окремі конкретні дії, що здійснюються різними організаціями в різний час. Найважливіші завдання землекористування та природоохоронного менеджменту визначені Земельним кодексом України (розділ 7). Під час обстеження земельного фонду проводяться вимірювання: обстеження території, аерофотозйомка та геодезичні роботи на ділянці; ґрунтові, геологічні, гідрогеологічні, геоботанічні, хімічні, радіологічні та інші дослідження; інвентаризація землі. При веденні земельної книги - реєстр земель, кількісний та якісний облік, оцінка земель, моніторинг земель, оцінка майна, що відноситься до земельних ділянок. При створенні та підтримці ГІС – створення бази даних та цифрових моделей рельєфу, їх підтримка на сучасному рівні. Зонування земель здійснюється в результаті проведення певних дослідно-оцінювальних робіт. Прогнозування, зонування, планування складаються як окремі документи, загальні схеми, техніко-економічні обґрунтування, діаграми, плани, карти, проекти землеустрою, що складаються як для всієї системи або для окремих форм землекористування, так і для окремих завдань.

Перерозподіл землі включає: відчуження, продаж, передачу землі. Пряме регулювання обороту ринку землі відбувається шляхом купівлі-продажу, оренди, цінового та податкового регулювання [3, с.78].

Економічне стимулювання раціонального використання землі складається з: оподаткування, кредитування, квотування виробничої діяльності, обмеження використання природних ресурсів. Державний контроль за використанням земель та вирішення земельних спорів є самостійними заходами.

До завдань опосередкованого управління належать: вивчення характеру земельних відносин, стану земельного законодавства та його моніторинг; розроблення та прийняття нормативно-правових актів (законів, постанов,

указів) та правил землекористування; здійснення заходів щодо зміни режиму використання земель, передбачених нормативно-правовими актами; поліпшення землекористування, зонування, регулювання землекористування; держава здійснює контроль за дотриманням законодавства країни; вирішення земельних спорів, пов'язаних із виконанням і дотриманням земельного законодавства та правил землекористування [11, с. 14].

Реалізація управлінських рішень, особливо при безпосередньому управлінні, здійснюється за допомогою директивних, правових і фінансових методів.

Перераховані вимоги та функції державного управління земельними ресурсами гарантують формування певних принципів, які постають як об'єктивна необхідність, характеризуючи певний об'єктивний зв'язок у системі. На основі цього закону має формуватися структура землекористування та кількість адміністративних об'єктів усіх рівнів з урахуванням обсягів робіт та змісту управлінських рішень [24, С. 157].

Водночас систематичне вдосконалення функцій і методів землекористування є однією з характерних рис управління, від якої залежить науково-технічний розвиток економіки країни. Таким чином, земельний кадастр пройшов шлях від найпростіших описів, що складаються з описів монастирів, церков та інших об'єктів, у Державному земельному кадастрі, що включає державну реєстрацію землі, облік кількості та якості землі та зонування, економічну цінність і вартість. Оцінка майна.

Розглядаючи особливості землі, деякі дослідники виділяють ще кілька принципів раціонального формування землекористування, які мають бути покладені в основу землеустрою. Вони запропонували такі загальні принципи [25, с. 204]. Водночас ці принципи мають бути доповнені такими принципами, як: принцип сталості землекористування, принцип диференційованого підходу до використання земель різних класів і районів, принцип забезпеченості та відповідальності [16, с.258].

Принцип сталості землекористування стосується як сталості прав у земельних відносинах на певну ділянку землі, сталості її використання, так і її просторової та регіональної сталості. Вона є необхідною умовою раціонального використання земель і має на меті гарантувати зацікавленість землекористувачів у розумному та економному розпорядженні землею. Сталість землекористування забезпечується тим фактом, що землекористування, як правило, має постійний характер (не визначено), і його обов'язкове припинення може бути лише в особливих випадках, визначених у 1999/2003 роках. Статті 140 та 141 Земельного закону України. Цей принцип поширюється і на формування екологічної стійкості землекористування.

Реалізація екологічних вимог у земельних відносинах дозволяє застосовувати природоохоронні технології виробництва, здійснювати заходи щодо захисту ґрунтів від негативних природних і техногенних процесів, таких як ерозія, засолення, зволоження, розміщення, забудова та експлуатація об'єктів, які негативно впливають на стан землі та призводять до її забруднення хімічними, радіоактивними, бактеріальними та паразитарними речовинами. Наприклад, в окремих випадках використовується такий засіб відновлення родючості, як охорона землі, тобто вилучення її з обігу. Це вимірювання найчастіше використовується для сильно еродованих, заболочених, сухих, засолених і малопродуктивних земель. Для вирішення цієї проблеми необхідно розробити умови передачі земель власникам та орендарям, розмір компенсації за втрату врожаю, що нараховується для них, їхні права та обов'язки щодо заповідних земель, охоронну оцінку та порядок компенсації власникам і орендарям. При охороні земель повинна бути передбачена можливість збереження водних джерел, прибережних зон, способу користування надрами на заповідних землях.

Принцип диференційованого підходу до управління землями різних класів і регіонів дає можливість широко використовувати в управлінні земельними ресурсами норми права з урахуванням економічних і природних особливостей земель, що належать до різних класів і регіонів [4, с. 97].

Принцип правової захищеності та відповідальності не допускає втручання в господарську діяльність суб'єктів земельних відносин, примусового припинення прав на землю, крім випадків, передбачених законом. З його допомогою можна визначити межі відповідальності суб'єктів державно-правових відносин за соціальні, економічні та інші наслідки своїх рішень і своєї діяльності.

РОЗДІЛ 3. НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ЗЕМЛЕУСТРОЮ В КОНСТЕКСТІ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ В УКРАЇНІ

3.1 Земельна реформа в Україні та її завдання

Земельна реформа в Україні стала однією з найбільш тривалих у світі, яка разом із організацією земельних правовідносин має розглядатися як частина комплексної державної політики розвитку сільського господарства та невіддільна від забезпечення пріоритетів розвитку [19, С. 4].

Земельна реформа - це комплекс заходів, спрямованих на вирішення комплексу проблем регулювання земельних відносин на засадах раціонального, ефективного та сталого використання землі. Гарантує громадянам і територіальним громадам право власності на землю, формування відкритого механізму розподілу та обігу земельних ресурсів, ефективної системи державного управління землекористуванням [12, С. 23].

Загалом процес зміни земельних відносин розпочався у 1990-х роках, коли Верховна Рада УРСР прийняла Постанову від 18 грудня 1990 року №563-ХІ «Про земельну реформу», якою земельна реформа була визначена як складова економічної реформи, що відбувалися в Україні того часу. Крім того, 30 січня 1992 р. було прийнято Закон України «Про форми власності на землю» №2073-ХІ, яким закріплено державну, колективну та приватну форми власності.

У 1995 р. видано Указ Президента України «Про порядок надання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» №720/95, згідно з яким вживалися невідкладні заходи щодо прискорення аграрної реформи на місцях. сільськогосподарського виробництва та уточнено порядок відведення земельних ресурсів та передачі їх у власність.

У перспективі можна виділити кілька етапів реалізації земельної реформи:

1) перший етап – у 2001 році було укладено Земельний кодекс України, яким проголошено мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення до 1 січня 2005 року, але потім його продовжено. Склалася така ситуація, що власники земель сільськогосподарського призначення були таким чином позбавлені права розпоряджатися землею та обмежені їх права. Виходить, що держава, зі свого боку, не забезпечила належного дотримання права приватної власності, яке є основою розвиненого, рівноправного та демократичного суспільства. У цьому контексті варто згадати висновок Європейського суду з прав людини (далі – ЄСПЛ) щодо цього питання. Так, у рішенні у справі «Зеленчук і Цицюра проти України» від 22 травня 2018 року Європейський суд з прав людини зазначив, що земельний мораторій є порушенням права людини розпоряджатися своїм майном, гарантованого ст.1 ст. Протоколу до Європейської конвенції з прав людини, а також статті 41 Конституції України, за відсутності ефективного ринку землі сільськогосподарського призначення. Заявники скаржилися, що постійне продовження мораторію робить його «фактично необмеженим» і що відповідне законодавство є непередбачуваним. Раніше Суд критикував українську владу за нездатність у певний термін врегулювати певні відносини та усунути правову невизначеність.

У той же час уряд не навів жодних причин, чому тимчасова повна заборона продажу землі повинна розглядатися як єдиний відповідний захід для досягнення бажаних соціальних та економічних цілей, якщо він фактично розглядав інші заходи для їх досягнення, крім повної заборони або оцінив пропорційність повної заборони переслідуючим цілям. Суд зазначив, що тягар невиконання органами влади встановлених цілей і термінів було покладено на заявників як на окремих осіб, і що цей тягар був надмірним. З огляду на це суд дійшов висновку, що держава-відповідач перевищила свої широкі повноваження у цій сфері та не змогла досягти справедливого балансу між загальними інтересами суспільства та майновими правами заявників [3].

2) другий етап – у 2011 році до Верховної Ради України (далі – ВРУ) було подано проект закону «Про ринок землі» від 7 грудня 2011 року, але у 2012 році він був відхилений. Він передбачав проведення аграрної реформи, створення на початку 2013 року ринку землі, скасування мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення та заборони продажу землі іноземцям, створення Державного земельного банку;

3) третій етап – 31 березня 2020 року Верховна Рада України прийняла довгоочікуваний законопроект «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо передачі земель сільськогосподарського призначення» (далі – закон), який надав землевласникам можливість купувати або продавати свою землю та набуті з 1 липня 2021 року.

Ініціаторами земельної реформи є: Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру, Міністерство розвитку економіки, торгівлі та сільськогосподарства України, Програма USAID з аграрного та сільського розвитку (АГРО), Кабінет Міністрів України та Офіс президента України.

На думку А. Мартина, основними завданнями земельної реформи є: перерозподіл земель з одночасною передачею їх у приватну та колективну власність; надати громадам повноцінне управління землею на своїй території; рівномірний розвиток різноманітних форм землеустрою, формування багатосистемної економіки; здійснення комплексного планування території громади; оцінка земель та збереження земель; забезпечити публічність та відкритість кадастрових систем; подолати прояви наземного нальоту [4].

Зі стартом ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні 1 липня 2021 року українські власники такої землі нарешті отримали право вільного розпорядження власними ділянками.

Серед усіх переваг від запровадження земельної реформи відчують саме власники землі, оскільки можна отримати додатковий капітал, а також встановити вищий розмір орендної плати. Крім того, власники землі мають можливість об'єднати свої ділянки із сусідніми і таким чином перетворити власні господарства на більш привабливий об'єкт для використання в

агропромислового комплексу. Крім того, власники землі мають можливість кредитувати землю. Мабуть, найголовніше те, що тепер навіть можна продавати землю. Але щоб це було справді прибутково, потрібно дочекатися, поки на ринку сформується вищі ціни.

Не можна не забувати і про фермерів, які теж мають певні переваги. Перш за все, вони мають переважне право на купівлю орендованої землі. Тому у випадках, коли орендодавець прийняв рішення про відчуження земельної ділянки, право її викупу спочатку має бути запропоновано орендарю. Важливо також, що аграрною реформою передбачено створення Фонду часткового гарантування кредитів у сільському господарстві, що дасть можливість отримати кредит малим фермерам, які обробляють ділянки до 500 га та не мають кредитних історій.

Що стосується ризиків реформи, то існує високий ризик концентрації великих масивів сільськогосподарської землі в руках великих компаній, які використовуватимуть сільське населення селищ як найманих робітників за низьку винагороду. Прихильники мораторію вважають, що його скасування призведе до утворення латифундій, які зараз існують у Латинській Америці. Слід зазначити, що через складну політичну та економічну ситуацію в Україні такі побоювання можна вважати виправданими. Разом з цим існує ризик спекуляції землею, якщо велика площа землі викупується у селян за невелику суму і виставляється на продаж із багаторазовим завищенням ціни [25, с.65]. Без урахування цих ризиків мораторій не може вважатися ефективною державною політикою, якщо при цьому не будуть усунені причини, які перешкоджають відкриттю вільного ринку.

Сама по собі заборона відчуження землі не є механізмом, який би вирішив проблему. У цьому випадку держава, зі свого боку, має зосередитись на створенні підтримки сільського населення, розвитку інфраструктури за межами міст та наданні дотацій і дотацій фермерам і селянським господарствам.

Таким чином, характеризуючи ситуацію, яка склалася в Україні внаслідок земельної реформи, ми виявили, що разом із відкриттям ринку землі відбулися й інші зміни. Зокрема, вони стосуються децентралізації, дерегуляції та цифровізації землеустрою.

- 1) Землевласники тепер можуть продавати свої ділянки. Крім того, вони мають можливість брати кредит під заставу землі;
- 2) зараз право купувати землю мають лише громадяни України. Після кінця 2023 року таке право можуть отримати і юридичні особи;
- 3) переважне право на її придбання мають орендарі землі;
- 4) введено заборону на продаж земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності;
- 5) процедури, пов'язані з реалізацією прав на землю, тепер здійснюються в режимі онлайн.

3.2 Розвиток регулювання земельних відносин та раціональної організації територіального планування у контексті земельної реформи в Україні

Земля є найважливішим виробничим фактором у сільському господарстві, регіональною основою розвитку виробничих сил і концентрації інших видів відновлюваних і невідновлюваних природних ресурсів [12, с. 8].

Основною причиною неадекватності земельних відносин і землекористування в Україні є нераціонально побудована державна система управління земельними ресурсами. Варто звернути увагу на недоліки сучасної системи державного контролю у сфері земельних відносин в Україні: діяльність уповноважених контролюючих органів є переважно реакцією на зловживання у землекористуванні, а не превентивними заходами, виконується адекватно; контрольні функції у сфері державних відносин нерідко покладаються на керуючі ними організації; відсутність ефективного механізму

незалежного моніторингу використання та охорони земель; відсутність належного державного контролю за особливо цінними ґрунтами [11, с.70].

Земля – найважливіший ресурс для розвитку громади. Солідарна місцева влада повинна мати засоби для свого ефективного та сталого розвитку. Питання децентралізації влади у сфері міждержавних відносин було відображено в «Концепції реформування місцевого самоврядування та регіональної влади України». Головною проблемою розвитку місцевої автономії було подолання її віддаленості від вирішення проблем земельних відносин. Для виправлення цього органам місцевого самоврядування пропонується надати органам місцевого самоврядування право розпоряджатися земельними ресурсами на своїй території, передавати їм землю у власність, здійснювати контроль за використанням державних земель у Держгеокадастрі [9, с.255].

Питання власності на землю за межами населеного пункту є найважливішим важелем і чинником успіху у формуванні базового рівня місцевого самоврядування [13]. Тому земельна реформа стала одним із неординарних суспільно-політичних і соціально-економічних явищ. Реформа сільського господарства – це зміна системи землекористування. Її мета – запровадження ринку землі сільськогосподарського призначення з конкурентними правилами гри за сприятливих умов для розвитку сільських територій. Рівні права та обов'язки для всіх учасників ринку, електронні аукціони для реалізації державних і муніципальних прав; завершення інвентаризації земель державної власності; скасування процедури погодження землеустрою та землеоціночної документації та встановлення механізму об'єднання земель сільськогосподарського призначення; припинення корупційних механізмів фіктивної передачі землі в оренду державними та комунальними компаніями [2].

Цілі аграрної реформи, які були поставлені в законодавстві нашої країни, частково досягнуто. Це, у свою чергу, негативно вплинуло на розвиток правової системи України та розвиток земельних відносин (відсутність

належного державного контролю за додержанням земельного законодавства в питаннях раціонального природокористування (рівність прав, різноманітні форми земельних відносин) землеустрою призвело до байдужості муніципалітетів до різних форм господарювання, безсистемної приватизації муніципальних земель. Негативні наслідки земельної реформи призвели до появи корупційних схем на всіх рівнях влади у міждержавних відносинах, ускладнення процесу організації життєдіяльності територіальних громад щодо володіння, використання, передачі, охорони та відтворення землі [7].

Мораторій на обертання земель сільськогосподарського призначення та законодавча грошова оцінка землі зменшують «земельний дохід» громад. Слабкий контроль земельних ресурсів України є основною причиною низьких надходжень до бюджету [8].

Для вирішення цих проблем у 2019 році до Верховної Ради України було подано декілька законопроектів щодо земельної реформи. Крім законопроекту про передачу земель сільськогосподарського призначення, вже стали законами два важливі законопроекти, а саме: Закон України від 5.12.2019 № 340-IX «Про внесення змін до деяких законів України щодо боротьби з розбійними нападами» та Закон про України від 13.04.2020 № 554-IX «Про національну інфраструктуру геопросторової інформації».

3.3 Приведення законодавства України з питань землеустрою у відповідність до норм Європейського Союзу

Видається доцільним орієнтуватися на досвід європейських країн, таких як Польща, Франція, Румунія, щоб порівняти регулювання питань ринку земель сільськогосподарського призначення.

Тому Польща має чи не найуспішніший досвід у Східній Європі щодо земельної реформи. У Польщі відсоток сільськогосподарських угідь становить майже половину території самої держави.

Аграрна реформа була проведена в 1991 році, коли було прийнято закон «Про розпорядження державними землями сільськогосподарського призначення». Головним завданням реформи було створення прозорого ринку землі сільськогосподарського призначення, охорона та охорона цієї землі, а також формування сімейних фермерських господарств. З 1992 року і до 2017 року управління державними землями було віднесено до компетенції Агентства аграрної нерухомості, на базі якого згодом було створено Національний центр підтримки сільського господарства. Перед цим суб'єктом стояло завдання розвитку сільської місцевості, вжиття заходів щодо підтримки сільського господарства та регулювання процесу комерційного обігу земель сільськогосподарського призначення.

Власниками землі є лише ті люди, які будуть вести сільськогосподарську діяльність. При цьому фізичні особи повинні мати або відповідну освіту, або професійний досвід у такій сфері. Також встановлено обмеження, що особа має право власності на земельну ділянку, площа якої не перевищує 500 гектарів. Що стосується переважного права купівлі землі сільськогосподарського призначення, то його мають орендарі (у разі оренди не менше 3 років) та Національний центр підтримки сільського господарства.

З 2016 року іноземцям також надано право на купівлю землі сільськогосподарського призначення, механізм якого полягає в необхідності перебувати в шлюбі з громадянином Польщі та проживати в Польщі не менше 2 років, або якщо проживає в Польщі 5 років та отримання статусу постійного резидента.

Стосовно регулювання ринку сільськогосподарських земель Франції, перш за все, слід зазначити, що країна є провідним виробником сільськогосподарської продукції в Європі. Ринки землі працюють з обмеженнями.

Наприклад, якщо об'єктом договору купівлі-продажу є виноградник або якщо ціна землі перевищує 38 мільйонів євро, у цьому випадку ви повинні мати додатковий дозвіл від Société d' Aménagement du Territoire and of Agriculture (далі - SAFER).

Французька система контролю над ринком сільськогосподарської землі не проста. Її здійснює SAFER, який залежить від Міністерства фінансів і Міністерства сільського господарства Франції. Діяльність SAFER спрямована на забезпечення розвитку сільськогосподарських холдингів шляхом встановлення обмежень на розміри земельних ділянок, утримуваних одним і тим же користувачем.

У випадках, коли власник вирішує відчужити ділянку, необхідно обов'язково повідомити про це SAFER, який, у свою чергу, має переважне право придбання такої ділянки, але за умови, що ця ділянка принесе землі значно більшу користь Франції. Крім того, SAFER має обґрунтувати власне рішення щодо такої покупки. Товариство землеустрою та сільського господарства також уповноважене зупинити продаж землі сільськогосподарського призначення, якщо воно виявить, що ціна землі занижена або що новий власник бажає купити ділянку зі спекулятивною метою або змінити її призначення. Також є обмеження, що новий власник повинен мати сільськогосподарську освіту або досвід ведення сільськогосподарської діяльності. Орендар землі виступає особою, яка має переважне право на придбання землі у випадку, якщо SAFER не реалізував своє [17].

Що стосується Румунії, то в 1990-х роках земля була передана з державної власності у приватну шляхом часткової реституції або розподілу. Після вступу до Євросоюзу у 2007 році ринок землі сформувався досить швидко. Головною метою земельної реформи було збільшення обсягів і продуктивності виробництва в аграрному секторі. Ринок землі в Румунії відкритий, але з певними обмеженнями. Право громадян на придбання земельної ділянки є за умови використання земельної ділянки за цільовим

призначенням. Орендарі, співвласники, власники земельних ділянок, що прилягають до землі, що пропонується на продаж, та Румунського агентства публічної власності [8, с. 360].

Таким чином, дослідивши земельне питання в зарубіжних країнах, можна виділити наступні нормативні елементи, які там збігаються: відсутність заборони купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення; функціонування органу контролю за ринком земель та всіма процесами, пов'язаними з їх купівлею-продажем; визначаються вимоги до громадян щодо стажу роботи в сільському господарстві або спеціальної освіти; встановлення конкретної максимальної площі земельної ділянки, яка надається особі у власність, тощо.

3.4 Перспективні напрями розвитку землеустрою

Найважливішим завданням децентралізації є повернення повноважень із землеустрою громад області поза межами населених пунктів до органів місцевого самоврядування. Ділянки, що передаються у спільну власність органів місцевого самоврядування, стають спільною власністю з моменту державної реєстрації права спільної власності на ці ділянки. Органи місцевого самоврядування райдержадміністрації наділені повноваженнями змінювати розподіл земель приватної власності, а також затверджувати детальні плани території за межами населених пунктів [9].

Мартин А. стверджує, що в сучасних умовах основними завданнями земельної реформи є: перерозподіл землі та одночасна передача її у приватну та спільну власність; надати громадам повне землекористування на своїй території; рівномірний розвиток різноманітних форм землеустрою, формування багатосистемної економіки; здійснення комплексного планування території громади; оцінка земель та збереження земель;

забезпечити публічність та відкритість кадастрових систем; подолання проявів земельного рейдерства [9].

Завдяки аграрній реформі самі громадяни зможуть безпосередньо розпоряджатися землею.

Децентралізація та економічний розвиток об'єднаних муніципалітетів неможливі без права користування земельними ресурсами. Малюга Л.М., Музиченко А.С. зазначають, що держава на той час не була справжнім землевласником, оскільки заборона продажу землі сільськогосподарського призначення створювала сприятливі умови для корупції. Передача землі у власність муніципалітетів відкриває можливість отримання додаткового доходу від використання землі та ефективного її використання для підвищення добробуту громадян. Для місцевої влади важливі відкриті ринки землі [26]. Тому наступним важливим кроком у підготовці до запровадження вільного пересування в країні є ухвалення Верховною Радою законопроектів щодо дерегуляції земельних відносин, зменшення контакту між громадянами та чиновниками та запровадження цифрової трансформації Держгеокадастр.

Максимальне спрощення процесів оформлення земельних ділянок усуне корупційну складову та заощадить час і сили громадян у сфері землекористування. Відкриті електронні земельні аукціони підвищують прозорість процедур передачі землі. Запровадження ринку землі у вигляді запропонованого пакету земельних законів та інших супутніх заходів має дати відчутний поштовх розвитку сільських громад. Передача землевпорядних повноважень на місцевий рівень підвищує якість землеустрою. Це, у свою чергу, призводить до збільшення податкових надходжень до місцевих бюджетів, необхідних для розвитку сільських громад при підвищенні рівня їх автономії в рамках реформи децентралізації. Зняття мораторію та відкриття вільного руху земель сільськогосподарського призначення створюють умови для розрахунку податкових боргів на основі їх реальної вартості. Це є важливим чинником зростання доходів місцевих бюджетів [11].

РОЗДІЛ 4. ПРАКТИЧНІ ПИТАННЯ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ТА РАЦІОНАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ НА ПРИКЛАДІ МІСТА ІВАНО-ФРАНКІВСЬК

4.1 Характеристика соціально-економічного розвитку міста

Івано-Франківськ – центр Івано-Франківської області, адміністративний, економічний і культурний центр Прикарпаття. Івано-Франківській міській раді підпорядковуються 5 навколишніх сіл: Вовчинець, Крихівці, Микитинці, Угорники, Хриплин. Загальна площа міста 83,73 км² (0,3% площі) [49]. Місто розташоване на Покутті на південному заході України, на відстані 150-300 км від кордонів Польщі, Румунії, Угорщини та Словаччини. Географічне положення Івано-Франківська є вигідним по відношенню до обласних центрів сусідніх держав, європейських міст та кордону сусідніх держав [12].

За структурою функціонального використання міських земель всю територію міста можна розділити на кілька категорій:

- 1) міські землі, що використовуються для житлового будівництва (квартири, садиби);
- 2) міські землі, що використовуються під промислові підприємства, склади, бази тощо;
- 3) землі міста, які використовуються для культурних, наукових, освітніх, фізичних, спортивних, торгових, побутових та інших установ;
- 4) землі, надані установами в оренду для цілей охорони природи, рекреації, історії та культури;
- 5) землі запасу, сільськогосподарського призначення, резервний фонд агломерації [3].

Продовжується підготовка та проведення земельних торгів. Зокрема, у 2021 році було організовано 3 публічні конкурси (аукціони) з передачі землі та суміжних прав (оренду), під час яких пропонувалося реалізувати право власності на 3 ділянки та право оренди на 4 ділянки. У таблиці 4.1 (Додаток Б) міститься інформація про продаж та оренду землі в місті [5].

Станом на 1 липня 2021 року у зв'язку з відкриттям ринку землі в місті Івано-Франківську загальна площа відчужених земель на підставі договорів становить 3,1855 га та кількість – 71. Більш детальна інформація про відчужені земельні ділянки в області представлено в таблиці 4.2 (Додаток Б) [5].

Департаменту комунальних ресурсів протягом 2021-2023 років передбачено виконання основних завдань:

- розподіл меж міста Івано-Франківська та внесення даних до національної системи нерухомості;
- розроблення проектів землеустрою щодо визначення (зміни) меж населених пунктів території міста Івано-Франківська та внесення відомостей до державного реєстру земель;
- розроблення нової нормативної грошової оцінки земель міста Івано-Франківська, населених пунктів, що входять до міської території міста Івано-Франківська;
- здійснення автономного контролю за використанням та охороною земель обласної міської громади міста Івано-Франківська;
- забезпечити здійснення заходів щодо організації проведення земельно-пошукових робіт з метою закріплення їх за учасниками АТО [5].

За результатами виконаних завдань річний дохід від продажу земель комунальної власності (включаючи аукціони) становить не менше 40 млн грн, від оренди землі – не менше 80 млн. грн. [5].

4.2 Розрахунок оцінки стану земельних відносин населеного пункту

Земля в умовах розселення розглядається не як засіб виробництва, властивий сільськогосподарському виробництву, а як просторово-організаційна основа для існування людей і включає простір внизу і над ним [15]. Цінність міської землі полягає в її здатності генерувати додатковий прибуток за рахунок зручності розташування до ринків ресурсів і збуту та

інфраструктурного розвитку території [24]. Зростає необхідність залучення громадськості до вирішення різноманітних проблем, пов'язаних із землекористуванням. Це, у свою чергу, розширює професійну та знаннєву базу прийняття рішень, підвищує рівень демократичності та законності земельних відносин, сприяє прозорості та відкритості діяльності органів місцевого самоврядування [20].

Сьогодні Івано-Франківськ – одне з найбільш динамічніших міст області. Активно розвивається економічна та гуманітарна сфера міста [1]. Функціональність системи містобудування в цілому потребує чіткого контролю та встановлення обмежень функціонального використання та навантаження на ділянки. Проектування житлового середовища з економічної, соціальної та органічної точок зору має стати централізованим процесом, а ефективне використання землі повинно бути турботою всього населення, а не лише приватних забудовників. Отже, для визначення стану земельних відносин та динаміки їх оновлення та, за потреби, підвищення їх ефективності в м. Івано-Франківську, необхідно оцінити стан земельних відносин у районі землекористування с. державні земельні відносини [2].

Цей індекс має можливість оцінити:

- ефективність управління земельними ресурсами;
- інвестиційна привабливість регіонів, міст і районів;
- рівень корупції в земельній сфері;
- внесок кожного району та міста в реформи;
- слугують індикатором прозорості роботи органів влади адміністративно-територіальних одиниць у сфері земельних відносин та визначають пріоритетні напрямки їх розвитку на центральному та місцевому рівнях [20].

Індекс дає змогу оцінити стан державних відносин, але не визначає причини того чи іншого стану. Для безцінних передмість і міст індекс може стати сигналом для детального вивчення стану земельних відносин. Місцева влада може черпати натхнення з Індексу для розробки плану дій щодо

покращення стану земельних відносин та оцінки ефективності заходів у кожному ключовому напрямі [20].

Індекс охоплює шість ключових сфер цих відносин. Кожна сфера має свої показники, які її описують. Ці сфери взаємопов'язані – покращення чи погіршення однієї з них безпосередньо впливає на зміни в інших [20].

Основні сфери відносин в земельній сфері:

1. Офіційна реєстрація/визнання права власності на землю:
 - % зареєстрованих земель у державній власності;
 - % зареєстрованих земель у приватній власності.
2. Операції щодо зміни прав власності та прав користування:
 - кількість операцій зміни власності на 1000 землевласників та землекористувачів.
 - кількість транзакцій зміни користувачів сайту на 1000 власників та користувачів землі;
3. Земельний податок:
 - кількість громадян-платників податку на майно на 1000 приватних землевласників;
 - кількість юридичних осіб-платників податку на майно на 1000 приватних землевласників.
4. Вирішення спорів щодо землі та прав:
 - кількість цивільних судових справ, що надійшли на 1000 приватних землевласників;
 - кількість надійшли адміністративних справ на 1000 приватних землевласників.
5. Зміна власності (приватизація та відчуження).
6. Забезпечити рівні права суб'єктів земельних відносин.

Для побудови індексу використано дані районного та міського рівнів, за винятком АР Крим, Донецької та Луганської областей та міст Севастополя та Прип'яті – через недостатність даних. Загалом індекс розраховано для 564 адміністративно-територіальних одиниць (124 міста та 440 повітів) [20].

Порівнюючи стан земельних відносин на рівні мікрорайону та міста, можна безпосередньо визначити, які адміністративно-територіальні одиниці працюють гірше чи краще за інші. Найкращі приклади АТО заслуговують на вивчення, щоб у майбутньому їх практики можна було поширювати в управлінні державними відносинами. Крім того, цей досвід може бути використаний при розробці нормативних документів, навчально-методичних матеріалів, підвищення кваліфікації фахівців із державних відносин тощо.

Найгірші приклади заслуговують адміністративної уваги та вимагають розслідування причин незадовільного стану державних відносин у певній ключовій сфері. Причиною такого незадовільного стану землеволодіння та землекористування можуть бути технічні помилки в реєстрі, земельному реєстрі, недостатня кваліфікація спеціалістів, недостатня матеріальна забезпеченість, інфраструктура чи інші особливості територіальної єдності країни, корупція. Виявлення та усунення причин завжди призводить до покращення якості державних відносин та виконання державних завдань [20].

У проекті «Підтримка реформ сільського господарства та земельних відносин в Україні» також розроблено оцінку земельних відносин. За даними розподілу стан земельних відносин є регіональним. В середньому найвищу позицію в класифікації займають АТО Запорізька та Херсонська області, а найнижчу – Івано-Франківська, Закарпатська та Київська області [20].

Щоб уникнути подвійного підрахунку окремих показників, індекс використовував вагові коефіцієнти, запропоновані методом зваженого аналізу головних компонент (Weighted Principal Component Analysis).

Розрахунок індексу стану земельних відносин у м. Івано-Франківську у 2021-2022 роках наведено в таблиці 4.3 (Додаток В) [20].

Значення індексу для цього району отримано шляхом зважування відсоткових значень кожного показника зі зваженими значеннями, після чого зважені доданки додаються (див. формулу 4.2). Оскільки в рядках процентилів, на основі яких розраховується індекс, адміністративно-територіальній одиниці з найкращим значенням показника присвоюється

значення 100, то більш високе значення індексу пов'язане з кращою якістю міждержавних відносини значення індексу становить 53,43. На основі індексу сформовано позицію адміністративно-територіальної одиниці у класифікації земельних відносин, де місто за значенням індексу посідає 261 місце з 564. Таким чином, можна зробити висновок, що показники вартісного індексу досягають низький рівень. Середнє місце в класифікації відносин між країнами:

- адміністративно-територіальні одиниці області – 415,8;
- суміжних адміністративно-територіальних одиниць – 496;
- міст (районів) області на кожне місто (район) - 337,8 [5].

При порівнянні у процентильному ранзі міста Івано-Франківська з сусідніми районами та містами/районами області використовувалася інформація бази даних індикаторів (Додаток Д).

У 2021-2022 роках місто входить до 100-го процентилю за відсотком зареєстрованих приватних земель, оскільки вся приватна земля району зареєстрована в кадастрі, що краще, ніж у сусідніх адміністративно-територіальних одиницях та одиницях Івано-Франківської обл. Також місто випереджає сусідні адміністративно-територіальні одиниці за відсотком зареєстрованих державних земель, кількістю правочинів зміни власності та кількістю громадян, які платять земельний податок за користування землею.

Отже, за цими показниками країнознавчі відносини Івано-Франківська досить непогані, на відміну від АТО сусідніх країн. На жаль, компонент обсягу транзакцій через зміну користувача є останнім і займає лише 1 процентиль, тоді як сусідні міста та регіони мають найвищий бал для цього компонента – 36 процентиль.

Незадовільний стан внутрішньодержавних відносин помітний і серед тих членів, які є джерелом цивільних та адміністративних справ.

Муніципалітети повинні покращити результати цих функцій, щоб стан земельних відносин був на найвищому рівні [20].

4.3 SWOT-аналіз внутрішніх та зовнішніх чинників, що впливають на розвиток території

Стратегічна екологічна оцінка (CEO) використовується для прогнозування та запобігання шкідливим наслідкам для навколишнього середовища, які очікуються від реалізації стратегії розвитку міста. CEO – це систематичний і превентивний процес, який аналізує вплив запропонованих проектів або документів стратегічного розвитку на навколишнє середовище. Після визначення можливих позитивних і негативних ефектів, у разі необхідності, стратегія розвитку міста може бути переглянута для подальшого посилення позитивних ефектів і зменшення можливих негативних ефектів. SEO сприяє ефективній реалізації проектів місцевого розвитку та забезпечує врахування пріоритетів екологічного балансу в проектах розвитку. Для визначення якісних параметрів стратегічного розвитку використовується SWOT-аналіз. Цей аналіз може бути використаний для визначення сильних і слабких сторін території міста, а також можливостей і загроз, які можуть виникнути і вплинути на майбутній розвиток міста [12].

Для дослідження аналітичної частини, з метою визначення оптимальних напрямків стратегічного розвитку міста, використано стратегію розвитку міста Івано-Франківська до 2028 року з використанням SWOT-аналізу, який розроблено за методологією розробки, моніторингу та оцінки стратегій і планів регіонального розвитку та ефективності їх реалізації [12].

SWOT аналіз складається з 4 кроків:

1-й етап включає збір інформації про зовнішнє середовище та визначення окремих факторів, які розкривають можливості для розвитку міста або можуть становити певну загрозу;

2-й етап складається з проведення аналізу внутрішнього середовища, визначення сильних і слабких сторін міста;

3-й крок складається з визначення зв'язків між отриманими даними аналізу, представленими у формі SWOT-матриці;

4-й етап дає змогу на основі отриманих даних визначити тенденції розвитку міста, використовуючи можливості подальшого зниження негативного впливу зовнішніх загроз [18].

SWOT-аналіз проводився по місту та в розрізі визначених пріоритетних сфер та місцевих галузей економіки.

На другому кроці визначається внутрішній стан міста, результатом чого є сильні та слабкі сторони, наведені в таблиці 4.5 (Додаток Г) [12].

На основі аналізу ми будемо SWOT-матрицю – це важливий елемент у визначенні конкурентних переваг міста, оскільки дозволяє виявити взаємозв'язки між «внутрішніми» (сильними та слабкими сторонами) та «зовнішніми» (можливостями та загрозами). Сильні та слабкі сторони, у свою чергу, дають можливість сформулювати відносні переваги, виклики та ризики, які є основою для стратегічного вибору – формулювання стратегічних та операційних цілей довгострокового розвитку міста. Якщо влада зростає з можливістю, і ця влада не нейтралізується загрозою, тоді ця влада є найважливішою для міста [12]

Стратегічні орієнтири розвитку міста сформульовані таким чином:

- A. Муніципальні інвестиції та підтримка розвитку підприємництва;
- B. Місто з комфортною, енергоефективною та екологічно чистою інфраструктурою проживання;
- C. Місто відкритого управління та сучасного управління;
- D. Місто якісної освіти, медицини, різноманітного культурного середовища [23].

Тому стратегія розвитку є важливим документом, який передбачає збалансований розвиток міста в майбутньому, визначає наявні проблеми та цілі, які необхідно поставити для їх усунення, пропонує підхід до організації та управління процесом реалізації. Він спрямований на економічний розвиток як процес стратегічного партнерства, що, у свою чергу, прискорює зростання продуктивності місцевої економіки [12].

4.4 Обґрунтування доцільності проведення заходів з вдосконалення економічного розвитку регіону

Івано-Франківськ є географічно вигідним містом, оскільки знаходиться поблизу кордонів Європейського Союзу, а також має сприятливе інвестиційне середовище. Проте якщо на великих промислових підприємствах рівень заробітної плати порівняно високий, то на малих він низький. Існують також інші виклики, які перешкоджають інноваційному розвитку, особливо пов'язані з економікою землекористування, а саме:

1. В районі Івано-Франківської мерії немає великих вільних ділянок для інвесторів;
2. Складність процедури виділення та пропозиції землі інвесторам для реалізації проектів та угод;
3. Обмеження розвитку Хриплинської інвестиційно-промислової зони (ХІЗ) у зв'язку з тим, що ділянки в зоні колись були поділені на підрозділи, а зараз перебувають у приватній власності, а на території є рекультивовані землі;
4. Неповний список доступних країн;
5. Незавершеність правової бази ведення бізнесу;
6. МСП не мають реального доступу до кредитних та інших фінансових ресурсів;
7. Рівень заробітної плати нижче середнього по Україні;
8. Відтік трудових ресурсів. Слабке функціонування профспілок;
9. Недостатній рівень туристично-рекреаційної інфраструктури [24].

Відповідно до стратегії розвитку, рішення цієї стратегії спрямоване на А. «Місто підтримує інвестиції та розвиток бізнесу».

Завданням управління є вдосконалення та урізноманітнення форм господарської діяльності, що в свою чергу забезпечує зайнятість більшості населення міста та впливає на доходи місцевого бюджету, сприяє появі нових виробничих комплексів. Компанії, створені для виробництва

конкуренстоспроможної продукції. Розробка та підтримка інформаційно-консультаційної платформи для МСБ забезпечує створення та оновлення бази даних вільних земель, придатних для бізнесу, яка постійно оновлюється на інформаційній платформі [12].

Стратегічний напрямок В. «Місто комфортного проживання, енергозберігаючої та екологічно чистої інфраструктури» відповідає за створення гідних умов життя людей, забезпечення добробуту людей та їх загальний розвиток, у міру виникнення проблем, а саме:

- необхідність затвердження чинної планової документації та інших документів, що регулюють використання земель;
- незадовільний стан транспортної інфраструктури. Значна енергоємність бізнесу;
- потребує вдосконалення енергетичного менеджменту міста та участі електроенергетичних компаній у системі енергетичного моніторингу міста;
- необхідність прискорення впровадження енергоефективних заходів у бюджеті та промисловості міста;
- задовільний стан комунальної інфраструктури;
- недостатньо місць для дозвілля жителів міста, в тому числі інвалідів;
- недостатня кількість спортивних споруд [22].

Рівень розвитку інфраструктури українських міст, особливо Івано-Франківська, не повною мірою відповідає викликам сьогодення та потребує негайного оновлення. Важливо, що заходи, спрямовані на будівництво чи відновлення інфраструктури, включають також комплекс заходів із впровадження енергозберігаючих технологій, що в свою чергу забезпечує суттєве скорочення витрат на оплату праці енергокомпаній у міському бюджеті та вплив на охорону навколишнього середовища [22].

Сучасний розвиток вимагає від муніципалітетів і громад динамічної адаптації своїх принципів управління до сучасних вимог і постійно

зростаючих запитів споживачів – їхніх жителів. Натомість люди обирають своїм постійним місцем проживання міста чи райони, де муніципальна адміністрація максимально відкрита та прагне запропонувати своїм жителям якісні послуги, зберігаючи при цьому високий рівень безпеки для мешканців. Тому, щоб уникнути такої ситуації, необхідно розробити та забезпечити:

- створення системи публічного інформування;
- розширення інформаційно-технологічних послуг у роботі ЦНАП та його регіональних підрозділів;
- організація навчання з питань сталого розвитку, охорони навколишнього середовища та гендерної рівності;
- впровадження «Картки іванофранківця»;
- підвищення ефективності діяльності виконавчих органів міської ради щодо надання якісних муніципальних послуг;
- створення системи громадських консультацій, участі громадян в управлінні містом, моніторинг діяльності органів місцевого самоврядування;
- створення центру безпеки в місті.

Таким чином, проаналізовано стан земельних відносин у м. Івано-Франківську, яке є одним із найбільш промислово розвинених регіонів серед західних областей та міст України.

Для визначення стану земельних відносин міста розраховано індекс, який визначає рівень та проблеми землеволодіння та землекористування в місті Івано-Франківську. Міський індекс досить низький. Муніципалітетам слід звернути увагу на елементи, які використовуються при розрахунку рівня земельних відносин, а саме: кількість договорів обміну землекористувачів на 1000 власників та землекористувачів, кількість цивільних справ та отриманих адміністративних документів 10 тис. приватних землевласників. Адже ці компоненти мають найнижчі показники з АТО країн-сусідів.

Відповідно до Стратегії розвитку міста Івано-Франківська проведено та досліджено SWOT-аналіз внутрішніх та зовнішніх факторів цієї території. Згідно з аналізом, серед переваг і сильних сторін міста – вигідне розташування

для Європи, багатофункціональна економіка, розвинена будівельна індустрія та сприятливі умови для роботи. Недоліками та слабкими сторонами соціально-економічного розвитку міста є неповне картографування земельних територій Івано-Франківської міської ради, відсутність оновленого генерального плану міста, вільних ділянок для розвитку бізнесу та реалізації проектів інвестиції та слабке функціонування профспілок. Загрози, які можуть лише посилити слабкі сторони, це: ескалація конфлікту не лише на Сході, а й у всій Україні, підвищення рівня податків, наявність корупції у владі, неможливість модернізації виробничих потужностей компаній через брак ресурсів, зменшення трудових ресурсів через виїзд людей за кордон, збільшення екологічних катастроф і людського походження. Але можливості, які тільки підтримують сильні сторони міста, це припинення бойових дій, чітка та зрозуміла зовнішня політика України, збільшення прямих іноземних інвестицій в українську економіку, покращення рівня захисту навколишнього середовища, безпеки та збільшення купівельної спроможності населення, загального підвищення рівня життя громадян.

Запропоновано шляхи покращення економічного розвитку регіону та обґрунтовано, що за розроблених стратегічних напрямів розвитку можна зменшити антропогенне навантаження на навколишнє середовище з дотриманням екологічних нормативів та сприяти вирішенню проблем землекористування, шляхом завершення інвентаризації земель та створення оновленої бази даних для розширення бізнесу та реалізації безкоштовних земельних інвестиційних проектів. А це, в свою чергу, забезпечує національний реєстр достовірною інформацією.

ВИСНОВКИ

У результаті виконання кваліфікаційної роботи магістра зроблено наступні висновки:

1. Вивчено вихідні поняття та етапи розвитку регулювання земельних відносин та раціональної організації територіального планування. Управління земельним фондом це розпорядча діяльність відповідних державних органів, спрямована на забезпечення раціонального використання та охорони єдиного земельного фонду країни. У забезпеченні раціонального використання та охорони земельного фонду, крім державного управління, істотне значення має також внутрішньогосподарське управління ним, яке можна розглядати як невід'ємний елемент державної системи управління земельним фондом.

2. Визначено означення та завдання землеустрою. Досліджено теоретичні основи становлення та розвитку системи землекористування в Україні з урахуванням еволюційних процесів, інституційного та правового забезпечення. Процес землекористування нерозривно пов'язаний з діяльністю людини, яка постійно змінюється, вдосконалюється та розвивається. Відповідно до законодавства землекористування поділяється на постійне та тимчасове.

Основним нормативно-правовим актом у сфері регулювання земельних відносин є Земельний кодекс України. Проведення та регулювання відносин у сфері містобудівної діяльності регулюється Законами України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про основи містобудування», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності».

3. Розглянуто об'єктно-суб'єктний склад землеустрою та методологічні основи землеустрою. Будучи об'єктом управління, земельні ресурси, своєю чергою, впливають функції управління цими ресурсами, визначають склад і обсяг інформації, яка потрібна на управління ними. Так, зміст багатьох

функцій управління сільськогосподарським виробництвом та організаційної структури управління змінюється залежно від таких властивостей землі, як розмір, довжина, конфігурація землекористувань, оскільки земля у сільськогосподарському виробництві виступає як просторовий базис. Наприклад, організаційна структура управління сільськогосподарським підприємством багато в чому визначається структурою земельних угідь, від якої залежить спеціалізація господарства та обсяги виробництва, а трансформація земель, їх відчуження чи освоєння нових площ, розкиданість землекористування, порізаність території ярами, балками тощо. впливає кількість структурних підрозділів.

4. Вивчено вітчизняний і зарубіжний досвід регулювання земельних відносин та раціональної організації територіального планування. Вивчено міжнародний досвід більшості країн світу щодо розвитку системи землекористування, яка характеризується великою різноманітністю економіко-географічних умов. Основною вимогою для забезпечення ефективного функціонування ринку землі є обов'язковість державної реєстрації правочинів із землею та прав на землю. У більшості країн домінують відносини оренди і практикується зонування землі. Крім того, слід зазначити, що ринок землі в чистому вигляді не працює ні в одній країні, оскільки в більшості з них накладено мораторій на продаж землі іноземним громадянам.

5. Проаналізовано сучасний стан землеустрою і напрямки земельної реформи в Україні. Враховано економічні та організаційні основи землекористування в умовах реформування. Найважливіше місце в системі земельних відносин відводиться орендній платі за землю, яка є частиною додаткової частки вартості, створеної в процесі користування надрами, і включає земельний податок та орендну плату, які нараховуються пізніше. з використанням грошової оцінки землі.

6. Досліджено розвиток регулювання земельних відносин та раціональної організації територіального планування у контексті земельної

реформи в Україні. Економіка земель вивчає взаємовідносини людей у процесі землевпорядної діяльності щодо пошуку, узгодження інтересів та прийняття ефективних рішень щодо планування, використання та охорони земель та при здійсненні організації території власності та використання землі для виробництва матеріальних благ і послуг в умовах дефіциту та обмеженості земельних ресурсів з метою максимально можливого і необмеженого задоволення потреб людини, що постійно зростає.

7. Здійснено характеристику соціально-економічного розвитку міста Івано-Франківськ. Проаналізовано стан земельних відносин у м. Івано-Франківську, яке є одним із найбільш промислово розвинутих регіонів серед західних областей та міст України.

Для визначення стану земельних відносин у місті розраховано індекс, який визначає рівень та проблеми землеволодіння та землекористування в місті Івано-Франківську. Міський індекс має досить низький рівень. Органам місцевого самоврядування слід звернути увагу на елементи, за якими обчислюється рівень земельних відносин, а саме: кількість угод про зміну цільового призначення земельних ділянок на 1000 власників та користувачів землі та кількість отриманих цивільних та адміністративних актів. 10 тис. приватних землевласників. Адже ці компоненти мають найнижчі показники серед сусідніх АТО.

Відповідно до стратегії розвитку міста Івано-Франківська проведено та досліджено SWOT-аналіз внутрішніх та зовнішніх факторів цієї території. Згідно з аналізом, перевагами та сильними сторонами міста є вигідне розташування щодо Європи, багатогалузева економіка, розвинена будівельна індустрія та сприятливі умови для ведення бізнесу. Недоліками та слабкими сторонами соціально-економічного розвитку міста є неповна інвентаризація земельних ділянок Івано-Франківської міської ради, відсутність оновленого генерального плану міста, відсутність вільних земельних ділянок для девелоперських компаній та реалізація проекту. інвестиції та слабка діяльність професійних асоціацій.

Загрози, які можуть лише посилити слабкі сторони, це: ескалація конфлікту не лише на Сході, а й у всій Україні, підвищення рівня податків, наявність корупції у владі, нездатність модернізуватися виробничих потужностей на підприємствах через брак ресурсів, скорочення трудових ресурсів через переїзд людей до кордону та зростання рівня екологічних та техногенних катастроф. Але можливості, які лише підтримають сильні сторони міста, – це припинення бойових дій, чітка та зрозуміла зовнішня політика України, збільшення припливу прямих іноземних інвестицій в українську економіку, покращення рівня захисту навколишнього середовища, забезпеченість і підвищення купівельної спроможності населення, загальне поліпшення рівня життя громадян.

8. Обґрунтовано доцільність проведення заходів з вдосконалення економічного розвитку регіону. Запропоновано шляхи вдосконалення економічного розвитку регіону та обґрунтовано, що розроблені стратегічні орієнтири розвитку дадуть змогу зменшити антропогенне навантаження на довкілля при дотриманні екологічних стандартів та сприятимуть вирішенню проблем у сфері землеустрою шляхом завершення інвентаризації земель та створення оновленої бази даних для розширення бізнесу та реалізації безоплатних земельних інвестиційних проєктів. А це, у свою чергу, дозволить національному кадастру мати достовірну інформацію. Об'єднання зусиль щодо сприяння розвитку підприємництва, у тому числі «зеленого» бізнесу, із зусиллями щодо створення енергоефективної та екологічно чистої інфраструктури забезпечить розвиток Івано-Франківська як міста з високою якістю життя.

Таким чином досягнуто мету магістерської роботи - досліджено сучасний стан та основні напрями та перспективи землеустрою в Україні.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Бусуйок Д. В. Правове регулювання процедури здійснення державного управління у сфері використання і охорони земель. *Часопис Київського університету права*. 2020. №3. С. 210 – 214. 3.
2. Ботезат О. П. Зарубіжний досвід землекористування як крок до реалізації земельної реформи в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2018. № 24. С. 116–119.
3. Дорош О. С. Управління земельними ресурсами на регіональному рівні. К.: ТОВ ЦЗРУ, 2020.
4. Добряк Д. С., Мартин А. Г., Євсюков Т. О., Кузін Н. В. Економічні проблеми сучасного землеустрою в Україні. *Збалансоване природокористування*. 2017. № 4. С. 80–85.
5. Деякі питання реалізації пілотного проекту із запровадження принципу екстериторіальності погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки територіальними органами Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру: Постанова Кабінету міністрів України від 31 серпня 2016 р. № 580. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/580-2016-п> (дата звернення: 04.01.2023).
6. Закон України “Про оцінку земель” від 11.12.2003 р. № 1378-IV// Відомості Верховної Ради України від 09.04.2004. 2004 р., № 15.
7. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. Офіційний вісник України. 2001. № 46. С. 1. Ст. 2038. Код акта 20473/2001. URL: zakon.rada.gov.ua/go/2768-14 (дата звернення: 12.08.2018).
8. Куйбіда В. С. Регіональний розвиток та просторове планування територій: досвід України та інших держав-членів Ради Європи: збірник - Київ: «Крамар», 2019. 170 с.
9. Лісова Т. В. Особливості заходів правової охорони та відтворення земель сільськогосподарського призначення: навч. посіб. Ужгородський національний університет, 2018. № 34. С. 48-51.

10. Малюга Л. М., Музиченко А. С. Організаційно-економічний механізм стимулювання інноваційної діяльності в АПК. *Економіка АПК*. № 11. 2020, С. 39-43.
11. Мартин А. Г., Аврамчук Б. О. Регулювання землеустрою у Європейському Союзі: напрями адаптації для України. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2018. № 1. С. 4–13.
12. Мартин А. Г., Гунько Л. А., Колганова І. Г. Планування розвитку територій: монографія. Київ: Компринт, 2019. 275 с.
13. Нізалов Д., Яременко В. Оцінка стану земельних відносин для міст та районів України. Проект «Підтримка реформ у сільському господарстві та земельних відносинах в Україні». 2017. URL: <http://www.kse.org.ua/download.php?downloadid=813> (дата звернення: 29.12.2022).
14. Невська Т. О., Мовчан Т. В. Проблеми та особливості управління земельними ресурсами у населених пунктах. *Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції 20-22 листопада 2019 р., м. Миколаїв*. Миколаїв: МНАУ, 2019. 312 с.
15. Новаковський Л. Нормативно-технічне забезпечення землеустрою в Україні. *Землевпорядний вісник*. 2018. № 9. С. 12–15.
16. Про затвердження Порядку консервації земель: Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України 26 квітня 2013 р. № 283. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0810-13> (дата звернення: 26.12.2022).
17. Сакаль О. В. Багаторівневий підхід до управління земельними ресурсами в умовах 5. *Регіони України 2019: статистичний збірник*; за ред. І. Є. Вернера. Київ: Державна служба статистики України, 2019. 309 с.
18. Сакаль О. В. Багаторівневий підхід до управління земельними ресурсами в умовах децентралізації влади в Україні. – *Екологічні та соціально-економічні особливості управління природними ресурсами в умовах децентралізації влади: зб. матер. всеукр. кругл. столу, 19 берез. 2015 року*. К.: НУБіП, 2020. С. 236–241.

19. Свиридова Л. А. Світовий досвід державного адміністрування використання та охорони земель із врахуванням вимог екологічної безпеки. Землеустрій, кадастр та моніторинг земель. 2019. № 4. С. 74-83.

20. Скидан О. В. Аграрна політика України в період ринкової трансформації. Житомир: Вид-во «Житомирський національний агроекологічний університет». 2019, 376 с.

21. Ступень М. Г. Удосконалення системи кадастрового обліку земель сільськогосподарського призначення. *Збалансоване природокористування*. 2020. № 4. С. 127–131.

22. Третяк Н. А. Розвиток системи управління земельними ресурсами як економічна функція власності на землю / Н.А. Третяк. Херсон: Грінь Д. С., 2019. 254 с.

23. Управління земельними ресурсами. Т. 3. Кадастрова діяльність та інформаційні системи / А.С. Попов, А.О. Луньов, С.Г. Могильний [та ін.] – Донецьк : УНИТЕХ, 2012. 445 с.

24. Управління земельними ресурсами. Т. 4. Екологічне, планувальне та будівельне право / О. С. Петраковська, Я. І. Гузова. Донецьк : УНИТЕХ, 2018. 282 с.

25. Управління земельними ресурсами. Т. 7. Теорія та методологія наукових досліджень / Ю. Ф. Креніда, А. Г. Петрушин, О. В. Мотильова [та ін.]. Донецьк : УНИТЕХ, 2018. 237 с.

26. Федоров М. М. Трансформація земельних відносин до ринкових умов. *Збірник матеріалів Одинадцятих річних зборів Всеукр. конгр. вчених економістів-аграрників (Київ, 26– 27 лют. 2009 р.)*. К.: ННЦ ІАЕ, 2019. С. 5–24

ДОДАТКИ

Додаток А

Таблиця А.1

Система державних органів управління земельними ресурсами

Органи державного управління	Функції управління
Верховна Рада	Прийняття земельно-охоронних законів і актів (земельний кодекс, укази, постанови та ін.)
Кабінет міністрів	Розробка методик та механізмів реалізації підзаконних актів
Центральні органи влади з питань:	
– земельних ресурсів (Державна агенція по земельних ресурсах)	Раціональне використання та охорона всіх категорій земель
– аграрної політики (Мінагрополітики)	Використання та охорона сільськогосподарських угідь
– охорони природних ресурсів та агроекологічної безпеки (Мінприроди)	Контроль за землекористуванням земельних ресурсів, їх моніторинг тощо
– лісових ресурсів (Держкомлісгосп)	Контроль за лісовими насадженнями, їх охорона, моніторинг
– водних ресурсів (Держвожгосп)	Контроль та моніторинг за водними ресурсами
– охорони здоров'я (МОЗ)	Підготовка стандартів, нормативних актів, контроль санітарно-епідеміологічного стану
– архітектури і будівництва (Мінбуд)	Раціональне використання забудованих земель, їх захист
ДП «Інститут землеустрою»	Наукове забезпечення ґрунтоохоронної політики держави, розробка проектів землеустрою та охорони земель, реєстрація земельних ділянок і прав власності на них
ДП «Центр державного земельного кадастру»	
Заклади вищої освіти (землевпорядні факультети)	Підготовка менеджерів управління земельних ресурсів, інспекторів з охорони земель

Додаток Б

Таблиця 4.1.

Показники земельних торгів та орендних відносин станом на 2021 рік

Земельні торги		Орендні відносини	
Показники	2021 рік	Показники	2021 рік
Кількість реалізованих земельних ділянок, од.	27	Загальна площа земельних ділянок, що перебувають в оренді, га	226,955
в т. ч. через аукціони	3	Кількість укладених договорів оренди станом на кінець року, од.	822
Загальна площа реалізованих земельних ділянок, га	11,5	Надходження від оренди земельних ділянок, тис. грн	55655,4
в т. ч. через аукціони	0,20		
Надходження від продажу земельних ділянок, тис. грн	16415,9		
в т. ч. через аукціони	755,0		

Примітка: створено за даними [5]

Додаток В

Таблиця 4.2

Інформація щодо відчуження земельних ділянок в м. Івано-Франківськ з 01.07.2021 р.

Тип угоди	Кількість угод	Площа земельних ділянок, га
Дарування	9	0,5217 га
Купівля-продаж	40	1,3938 га
Міна	1	0,0228 га
Спадщина	21	1,2472 га
Заг. показники	71	3,1855 га

Примітка: створено за даними [5]

Розрахунок Індексу стану земельних відносин м. Івано-Франківськ

Складова	Вага w _i	м. Івано-Франківськ	
		Значення показника	Процентиль
1.1. Відсоток зареєстрованих земель державної форми власності, %	0,207	35,50	83
1.2. Відсоток зареєстрованих земель приватної форми власності, %	0,229	100,0	100,0
2.1. Кількість транзакцій зі зміни користувача ділянки на 1000 землевласників і землекористувачів	0,158	0,00	1,00
2.2. Кількість транзакцій зі зміни власника ділянки на 1000 землевласників і землекористувачів	0,026	0,75	78,00
3.1. Кількість громадян, які сплачують податок за використання землі на 1000 власників приватної землі	0,104	800,83	89,00
4.1. Кількість справ цивільного судочинства, які надійшли в розрахунку на 10000 власників приватної землі	0,129	18,73	8,00
4.2. Кількість справ адміністративного судочинства, які надійшли в розрахунку на 10000 власників приватної землі	0,147	4,59	6,00
Індекс	53,43		
Позиція в рейтингу	261		

Примітка: створено за даними [5]

Зовнішні чинники міста Івано-Франківськ

Можливості	Загрози
<p>1. Припинення війни на сході України</p> <p>2. Продовження інтеграції до ЄС</p> <p>3. Продовження впровадження реформ, особливо в частині децентралізації</p> <p>4. Чіткий і зрозумілий зовнішньополітичний курс України</p> <p>5. Підвищення доступності міжнародні фінансові ресурси</p> <p>6. Відкриття широкого доступу на зовнішні ринки для українських компаній</p> <p>7. Протидія корупції в органах влади</p> <p>8. Доведення міжнародної технічної та кредитної допомоги до прийнятного для України рівня в умовах зниження кредитних ставок.</p> <p>9. Стабілізація курсу гривні, зниження інфляції, облікова ставка НБУ</p> <p>10. Зростання прямих доходів іноземні інвестиції в економіку України (сприятливий інвестиційний клімат)</p> <p>11. Модернізація виробничих потужностей підприємств, впровадження у виробництво новітніх та енергозберігаючих технологій (державна підтримка та стимулювання)</p> <p>12. Реалізація використання альтернативні джерела енергії</p> <p>13. Зростання купівельної спроможності загальне підвищення рівня життя населення і громадян</p> <p>14. Дерегуляція економіки</p>	<p>1. Ескалація конфлікту на сході України</p> <p>2. Поглиблення міжнародної політичної та економічної кризи, особливо на просторі країн ЄС</p> <p>3. Політична нестабільність в Україні</p> <p>4. Обмеження процесу реформ</p> <p>5. Послаблення національного законодавство та правозастосування додатковий контроль водіння підприємницька діяльність</p> <p>6. Неузгодженість багатьох продуктів Українські виробники Європейські стандарти, що ускладнює вихід товарів на зовнішні ринки</p> <p>7. Наявність корупції у владі</p> <p>8. Скорочення міжнародної технічної та кредитної допомоги Україні</p> <p>9. Зростання інфляції, нестабільність національна валюта, високий кредит тариф</p> <p>10. Зменшення прямих іноземних інвестицій в економіку України</p> <p>11. Підвищення рівня податків</p> <p>12. Централізація бюджетів</p> <p>13. Модернізація виробничих потужностей компаній неможлива через брак ресурсів</p> <p>14. Зниження ціни продажу здібності та рівень життя громадян погіршуються</p> <p>15. Монополізація економіки</p> <p>16. Зростання вартості енергоресурсів</p> <p>17. Зростання кількості екологічних та техногенних катастроф</p>

<p>15. Приведення законодавства України у відповідність до міжнародних норм і стандартів</p> <p>16. Підвищення рівня екологічної безпеки</p> <p>17. Поліпшення становища населення, повернення населення із «заслуг» за кордоном</p> <p>18. Медичне обслуговування, пенсійне забезпечення, реформа освіти</p>	<p>18. Погіршення демографічної ситуації, подальше «старіння» населення</p> <p>19. Уповільнення впровадження реформ в медицині, освіті, соціальний захист</p> <p>20. Скорочення трудових ресурсів за рахунок виїзду людей за кордон</p>
---	---

Примітка: створено за даними [12]

Внутрішні чинники міста Івано-Франківськ

Можливості	Загрози
<p>1. Близькість розташування міста до пункту призначення із Західної Європи</p> <p>2. Мінімальні ризики техногенні та природні катастрофи</p> <p>3. Наявність транспортної інфраструктури до Карпатського туристичного центру</p> <p>4. Позитивна демографічна ситуація (природний і міграційний приріст Люди)</p> <p>5. Громадська діяльність, творчість</p> <p>6. Налагоджений зв'язок між населення та прозорість управління</p> <p>7. Багатогалузевість</p> <p>8. Існуюча промислова інфраструктура для створення нових виробництв</p> <p>9. Співпраця компаній і держави</p> <p>10. Вигідні умови для створення компанії</p> <p>11. Активний розвиток малих і компанія середнього розміру</p> <p>12. Інвестиційна привабливість міста</p> <p>13. Розвинена будівельна індустрія</p> <p>14. Розвиток міста в напрямку євроінтеграції</p> <p>15. Управління якістю послуг, у тому числі через ЦНАП</p> <p>16. Збереження культурної та архітектурної спадщини та національних традицій</p> <p>17. Високий освітній потенціал (університети, альтернативна освіта)</p> <p>18. Отримання значних фінансових ресурси від "заробітчани"</p> <p>19. Сприятливі умови розвитку високотехнологічне виробництво, ІТ сектор</p>	<p>1. Відтік трудових ресурсів</p> <p>2. Дефіцит робочої сили</p> <p>3. Невідповідність попиту та потреб ринку праці та освітньої пропозиції спеціалістів ВНЗ та ПТУ</p> <p>4. Слабкий рівень зв'язків наукових установ з виробництвом</p> <p>5. Недостатня інвентаризація земель Івано-Франківська міська рада</p> <p>6. Відсутність вільних ділянок для розширення бізнесу та реалізації інвестиційних проектів</p> <p>7. Відсутність оновленого генплану міста</p> <p>8. Нерегульована забудова міста та скорочення зелених насаджень</p> <p>9. Низька активність бізнес-асоціацій</p> <p>10. Недостатньо розвинена транспортна інфраструктура (стоянки, велосипедні та пішохідні зони)</p> <p>11. Зношеність рухомого складу громадський транспорт</p> <p>12. Недостатній рівень використання потужностей аеропорту</p> <p>13. Відсутня ефективна система роздільного збирання, сортування, переробки та утилізації побутових відходів, пункт переробки та сортування ТПВ.</p> <p>14. Низька екологічна свідомість жителів міста та навколишніх сіл</p> <p>15. Зношеність підземних телекомунікаційних зв'язків</p> <p>16. Недостатня якість туристичних продуктів для різних цільових груп туристів</p>

<p>20. Доступність аеропорту</p> <p>21. Активні громадські організації, в тому числі ті, що працюють у сфері гендерної рівності та екології</p> <p>22. Сучасний вид на місто (квартири, будинки, дороги, розвиток інфраструктури, парки, сквери)</p> <p>23. Близькість до українського туристичного місця - Карпат</p> <p>24. Міські озера – паспортизовано</p>	<p>17. Підвищення рівня криміногенної ситуації в місті, пов'язане з військовими діями на сході України.</p>
---	---

Примітка: створено за даними [12].

Додаток Ж
Таблиця Д.1

Показники	м. Івано-Франківськ	Середнє значення у сусідніх містах і районах	Середнє значення в області	Середнє значення у містах чи районах області окремо
1.1. Відсоток зареєстрованих земель державної форми власності	35,5	8,4	5,7	9,9
1.2. Відсоток зареєстрованих земель приватної форми власності	100,0	64,7	53,1	84,2
2.1. Кількість транзакцій зі зміни користувача ділянки на 1000 землевласників і землекористувачів	0,0	13,7	12,3	0,8
2.2. Кількість транзакцій зі зміни власника ділянки на 1000 землевласників і землекористувачів	0,8	0,1	0,3	0,4
3.1. Кількість громадян які сплачують податок за землю на 1000 власників приватної землі	800,8	415,9	452,3	634,6
4.1. Кількість справ цивільного судочинства, які надійшли в розрахунку на 10000 власників приватної землі	18,7	3,8	5,5	10,8
4.2. Кількість справ адміністративного судочинства, які надійшли в розрахунку на 10000 власників приватної землі	4,6	1,7	0,8	2,0

Процентилі	м. Івано-Франківськ	Середнє значення у сусідніх містах і районах	Середнє значення в області	Середнє значення у містах чи районах області окремо
1.1. Відсоток зареєстрованих земель державної форми власності	83,0	26,0	17,2	26,0
1.2. Відсоток зареєстрованих земель приватної форми власності	100,0	36,0	34,7	80,4
2.1. Кількість транзакцій зі зміни користувача ділянки на 1000 землевласників і землекористувачів	1,0	36,0	29,9	10,2
2.2. Кількість транзакцій зі зміни власника ділянки на 1000 землевласників і землекористувачів	78,0	33,0	49,4	55,6
3.1. Кількість громадян які сплачують податок за землю на 1000 власників приватної землі	89,0	64,0	61,5	66,4
4.1. Кількість справ цивільного судочинства, які надійшли в розрахунку на 10000 власників приватної землі	8,0	46,0	45,5	32,4
4.2. Кількість справ адміністративного судочинства, які надійшли в розрахунку на 10000 власників приватної землі	6,0	15,0	65,5	54,4