

ЧАСТИНА 2

УПРАВЛІННЯ ТЕРИТОРІАЛЬНИМ РОЗВИТКОМ В УМОВАХ ГЛОБАЛЬНИХ ТРАНСФОРМАЦІЙ

Юрій Дехтяренко,

*кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри
регіональної політики, Навчально-науковий інститут
публічного управління та державної служби Київського
національного університету імені Тараса Шевченка, Україна*

РОЗДІЛ 2.1. ПІДСИЛЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ТЕРИТОРІЇ У КОНТЕКСТІ ГЛОБАЛЬНИХ ТРАНСФОРМАЦІЙ

Анотація. *Загальна формулювання питання та його зв'язок із важливими науково-практичними завданнями. Земельна реформа в Україні триває вже понад 32 роки. Як через певні системні прорахунки, так і через недостатність ресурсів для її забезпечення більшість цілей земельної реформи досі залишаються нереалізованими. Запровадження ринкових земельних відносин не стало гарантією сталого землекористування. Назріла нагальна потреба термінового коригування земельної реформи, обґрунтування нових інноваційних підходів до реформування земельних відносин у контексті світових тенденцій. Аналіз останніх публікацій із питань, які розглядає це розділ колективної монографії; визначення частин загальної проблеми, які раніше не розглядалися. Проблеми науково-методичних засад удосконалення процесів землеустрою та регулювання земельних відносин на різних рівнях управління розкрито в працях провідних українських учених. Однак попередні дослідження були зосереджені на деяких аспектах цієї проблеми. Недостатньо уваги приділено регулюванню земельних відносин в умовах децентралізації влади, забезпеченню дерегуляції у сфері земельних відносин. Дослідження щодо регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану не проводились. Мета (завдання) дослідження. Висвітлення нових підходів до процесів управління земельними ресурсами територіальних громад в умовах децентралізації та дерегуляції у сфері земельних відносин, особливостей земельної*

політики в умовах воєнного стану. *Методологія наукового пошуку ґрунтується на комплексному використанні як загальнонаукових, так спеціальних методів наукового пізнання: системного аналізу – під час дослідження процесу реформування сфери земельних відносин; пошуково-бібліографічного, який охоплює пізнання, оцінку й систематизацію друкованих джерел за темою дослідження; абстрактно-логічного – для уточнення сутності основних категорій, понять і визначень у сфері земельних відносин та землекористування; проблемно-орієнтований – при обґрунтуванні наукових висновків щодо підвищення ефективності управління земельними ресурсами території в сучасних умовах і на перспективу. Основні результати та передісторія. Визначено особливості запровадженого «пакета земельної реформи» в контексті децентралізації та дерегуляції у сфері земельних відносин. Проаналізовано реформаторські ініціативи, започатковані Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин». Визначено фактори, що зумовлюють необхідність запровадження особливого, спрощеного порядку доступу до земель для ведення сільськогосподарського виробництва, продовольчої безпеки. Проаналізовано правові механізми, запроваджені Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану». Цей закон дає змогу задовольнити найбільш нагальні потреби народного господарства в землях, які перебувають в умовах воєнного стану. Висновки та перспективи подальших досліджень. Ретельний аналіз показав, що за відносно короткий термін було створено необхідну законодавчу базу для завершення земельної реформи в Україні, визначено науково обґрунтовані перспективи впорядкування земельних відносин в Україні на засадах децентралізації та дерегуляції. Визначено систему факторів, що зумовили необхідність запровадження спрощеного порядку доступу до землі для ведення сільськогосподарського виробництва під час дії воєнного стану. Проаналізовано ключові законодавчі новели щодо продовольчої безпеки, особливості регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану. Перспективи подальшого розвитку цієї сфери пов'язані з необхідністю формування багаторівневої системи управління земельними ресурсами в умовах децентралізації та дерегуляції земельних відносин, запровадження інноваційних механізмів державного управління для успішного завершення земельної реформи.*

to clarify the essence of the main categories, concepts and definitions in the field of land relations and land use; problem-oriented – when substantiating scientific conclusions regarding the improvement of the effectiveness of land resource management of the territory in modern conditions and for the future. The key results and the background. The peculiarities of the introduced «land reform package» in the context of decentralization and deregulation in the field of land relations are identified. The reform initiatives introduced by the Law of Ukraine «On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine on Improving the System of Management and Deregulation in the Sphere of Land Relations» are analyzed. Factors that determine the need for the introduction of a special, simplified procedure for access to land for agricultural production, food security are identified. The legal mechanisms introduced by the Law of Ukraine «On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine on Creating Conditions for Ensuring Food Security in Martial Law» are analyzed. This law allows to meet the most urgent and urgent needs of the national economy in land under martial law. Conclusions and the prospects of the further research. A thorough analysis showed that in a relatively short period of time the necessary legal framework was created to complete land reform in Ukraine, identified scientifically sound prospects for streamlining land relations in Ukraine on the basis of decentralization and deregulation. The system of factors that necessitated the introduction of a simplified procedure for access to land for agricultural production during the martial law has been identified. The key legislative novelties concerning food security, features of regulation of land relations in the conditions of martial law are analyzed. Prospects for further development in this area are associated with the need to form a multilevel land management system in the context of decentralization and deregulation in land relations, the introduction of innovative mechanisms of public administration to successfully complete land reform.

Вступ. Постановка проблеми. Проведення земельної реформи в Україні розпочалося після прийняття постанови Верховної Ради України «Про земельну реформу» [35], ухваленої одночасно із Земельним кодексом України 18 грудня 1990 р. Тобто в цьому році з моменту початку її реалізації минув 32 роки. Як основний висновок: проведена в державі земельна реформа мала своїм головним наслідком лише соціалізацію землі – її перерозподіл між населенням [11, с. 52]. При цьому при проведенні реформи було знехтуване значення землі як ресурсу територіального розвитку продуктивних



сил та базисного компонента довкілля, що в сучасних умовах стало причиною виникнення низки кризових явищ економічного та екологічного характеру в землекористуванні, вирішення яких істотно ускладнюється відносинами власності. Останнім часом багато відомих вчених відстоюють думку про необхідність термінового коригування земельної реформи [1], пошуку нових підходів до реформування земельних відносин [42] у контексті світових трендів.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Проблематику науково-методичних засад удосконалення процесів управління земельними ресурсами та регулювання земельних відносин на різних рівнях управління розкрито в роботах Б. Данилишина [1], Ю. Дехтяренка [4], Д. Добряка [7], О. Дорош [8], А. Мартина [11], Ю. Палехи [16], А. Сохничка [44], О. Степенка [46], А. Третьяка [48], М. Хвесика [50] та ін. Однак попередні дослідження переважно зосереджувались на окремих аспектах зазначеної проблеми, недостатньо уваги приділено питанням регулювання земельних відносин в умовах децентралізації влади, забезпечення дерегуляції у сфері земельних відносин, організаційно-правового забезпечення на період воєнного стану.

Метою дослідження є висвітлення нових підходів до процесів управління земельними ресурсами територіальних громад в умовах децентралізації й дерегуляції у сфері земельних відносин та особливостей формування й реалізації земельної політики в умовах воєнного стану.

Для досягнення поставленої мети було визначено такі завдання:

- здійснити критичний аналіз формування та реалізації завдань земельної реформи;
- визначити основні напрями, спрямовані на надолуження відставання в реалізації завдань земельної реформи;
- здійснити комплексний аналіз нормативно-правового забезпечення управління земельними ресурсами в умовах децентралізації та дерегуляції у сфері земельних відносин;
- проаналізувати особливості регулювання земельних відносин у воєнний період.

Об'єкт дослідження – управління земельними ресурсами.

Предмет дослідження – посилення ефективності управління земельними ресурсами території в контексті глобальних трансформацій.

Методологія наукового пошуку ґрунтується на комплексному використанні як загальнонаукових, так спеціальних методів на-



укового пізнання: системного аналізу – під час дослідження процесу реформування сфери земельних відносин; пошуково-бібліографічного, який охоплює пізнання, оцінку й систематизацію друкованих джерел за темою дослідження; абстрактно-логічного – для уточнення сутності основних категорій, понять і визначень у сфері земельних відносин та землекористування; проблемно-орієнтований застосовано для обґрунтування наукових висновків щодо підвищення ефективності управління земельними ресурсами території в сучасних умовах і на перспективу.

Основні результати та передісторія. Визначено особливості запровадженого «пакета земельної реформи» в контексті децентралізації та дерегуляції у сфері земельних відносин. Проаналізовано реформаторські ініціативи, започатковані Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин». Визначено фактори, що зумовлюють необхідність запровадження особливого, спрощеного порядку доступу до земель для ведення сільськогосподарського виробництва, продовольчої безпеки. Проаналізовано правові механізми, запроваджені Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану». Цей закон дає змогу задовольнити найбільш нагальні потреби народного господарства в землях, які перебувають в умовах воєнного стану. Узагальнено найбільш важливі зміни до земельного законодавства, що діє в умовах воєнного стану, зокрема в законах України: «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану», «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів щодо дії норм на період воєнного стану», у постанові КМУ: «Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану» та ін.

2.1.1. Земельна реформа в Україні: критичний аналіз

Необхідність реформування земельних відносин та забезпечення ефективного управління земельними ресурсами були визнані відразу зі здобуттям Україною незалежності. Основним принципом, який визначив напрями реформування, стало подо-



лання монополії держави на земельну власність і встановлення багатосуб'єктності права власності на землю. Пріоритетним завданням земельної реформи мало стати формування ринкових земельних відносин, які забезпечили б подальший ефективний перерозподіл земельних ресурсів завдяки запровадженню більш дієвих механізмів державного управління земельними ресурсами на різних рівнях управління.

Проведення земельної реформи в Україні розпочалося після прийняття Постанови Верховної Ради України «Про земельну реформу» [35], ухваленої одночасно із Земельним кодексом України 18 грудня 1990 р.

Як основний висновок: проведена в державі земельна реформа мала своїм головним наслідком лише соціалізацію землі – її перерозподіл між населенням [11, с.52]. При цьому при проведенні реформи було знехтуване значення землі як ресурсу територіального розвитку продуктивних сил та базисного компонента довкілля, що в сучасних умовах стало причиною виникнення низки кризових явищ економічного та екологічного характеру в землекористуванні, вирішення яких істотно ускладнюється відносинами власності. Останнім часом багато відомих учених відстоюють думку про необхідність термінового коригування земельної реформи [1], пошуку нових підходів до реформування земельних відносин [42] у контексті глобальних трансформацій.

Доцільно розглянути основні принципові проблеми, що не вдалося розв'язати за роки проведення земельної реформи в Україні.

Безплатна приватизації землі. Що стосується безоплатної приватизації земельних ділянок, то цей механізм на сьогодні себе скомпрометував і потребує інших форм державної соціальної підтримки населення. Це можливо пояснити ось чим.

1. Попри те, що безоплатна приватизація земельних ділянок формально є благом, яким мають право скористатися всі громадяни України, фактично можливість реалізувати це право наразі змогли лише близько 15 млн громадян (або 33% населення України). Надзвичайно строкатою в цьому аспекті є стратифікація регіонів України. Так, у Київській, Сумській та Вінницькій областях кількість громадян, які отримали можливість приватизувати земельні ділянки, становить близько половини населення цих регіонів, тоді як у Запорізькій, Харківській областях та Севастополі це право одержали менше чверті місцевого населення. Найнижчий рівень спроможності



реалізувати право на приватизацію ділянки в столиці України – Києві, де ним наразі змогли скористатися лише 2,7% мешканців. У разі, якби всі «безземельні» громадяни України виявили принциповість і захотіли повною мірою реалізувати своє, гарантоване законом, право на безоплатну приватизацію земельних ділянок за кожним видом цільового призначення у визначених розмірах, то для задоволення всіх бажаючих не вистачить усієї території нашої держави.

2. Право кожного громадянина України на безоплатне отримання ділянки у власність є за суттю декларативним гаслом. Слід підкреслити, що така можливість не обмежена жодними строками. Це вочевидь вбачається нелогічним. Адже в Україні народжуються нові громадяни (а територія, звичайно ж, залишатиметься такою самою), тож задовольнити приватизаційні «права» жодним чином не вдасться, навіть гіпотетично (оскільки кожному праву мають протистояти чіткі обов'язки; право має бути реальною можливістю, а обов'язки мають підлягати реальному виконанню).

3. Установлена соціальна несправедливість норм безоплатної приватизації. Наприклад, кожен громадянин теоретично відповідно до ст. 121 Земельного кодексу України [10] може безоплатно отримати присадибну земельну ділянку розміром 0,1 га в місті, 0,15 га в селищі або 0,25 в селі. Проте не враховано різну вартість земельних ділянок, яка залежить від населеного пункту, де вона розташована. Вартість отриманих земельних ділянок різнитиметься в сотні разів, проте формально при цьому всі громадяни використали одне й те саме право на приватизацію земельної ділянки.

4. «Приватизаційним правом» в Україні нерідко відверто зловживають. Так, у великих містах ділянки приватизуються безоплатно в межах норм та за призначенням, як це визначено в ст. 121 Земельного кодексу України, а потім (знов-таки безоплатно) призначення вже приватних ділянок змінюється на так зване «комерційне» (під автозаправні станції, громадські будинки, офіси, торговельні центри та ін.). Вочевидь, держава втрачає від цього, а інститут безоплатної приватизації втрачає соціальну функцію й перетворюється на популярний «допоміжний» інструмент у процесі девелоперської діяльності.

5. Можливість отримувати землю від держави безоплатно (як приваблива альтернатива їх придбанню на ринку) стає причиною спотворення ціноутворення на вторинному ринку нерухомості, адже наявність умовно «безкоштовних» земельних ділянок спри-



чиняє обмеження дії об'єктивних економічних законів у відповідних сегментах ринку. Порушується еквівалентність товарного обміну та відбувається не виправдане економічними чинниками «корикування» цін на вторинному ринку.

Розмежування земель державної та комунальної власності. На сьогодні досить некоректно вирішено питання про розмежування земель державної та комунальної власності. Відповідно до Закону України від 6 вересня 2012 р. № 5245-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» [22] 1 січня 2013 р. в Україні відбулося розмежування земель державної власності, при чому землями комунальної власності, якими можуть розпоряджатися територіальні громади, переважно стали землі в межах населених пунктів (12,4% території України), а більшість раніше нерозмежованих земель були визнані власністю держави, яка реалізує це право через посадових осіб органів державної влади (Кабінет Міністрів України, обласні державні адміністрації, районні державні адміністрації, Київська міська державна адміністрація, Держгеокадастр та його територіальні органи, Фонд державного майна України та його регіональні відділення, Державне агентство з управління зоною відчуження тощо).

При цьому життєві інтереси жителів територіальної громади, як правило, пов'язані не лише із землями населеного пункту, а й з усіма землями колишньої «сільської ради», якими громада розпоряджалася до 1 січня 2002 р. У сучасних умовах місцеве населення, як правило, не має жодного впливу на рішення чиновників – розпорядників земель, які призначаються на посади з Центру, а не обираються на місцевому рівні. Це стає причиною виникнення конфлікту інтересів територіальних громад та відомств, чиновники яких розпоряджаються землями.

Хибною, на нашу думку, є також сама ідея надання повноважень із розпорядження державними землями центральним органам виконавчої влади, адже мета діяльності таких органів за своєю суттю не спрямована на розв'язання проблем розвитку територій.

В умовах проведення державної політики, спрямованої на децентралізацію влади [27], необхідно повернути органам місцевого самоврядування повноваження з розпорядження землями територіальних громад за межами населених пунктів та граничної мінімізації випадків, коли розпорядження землями (у т.ч.



безоплатна приватизація ділянок) відбувається за одноосібними рішеннями призначених чиновників.

Рішення органів місцевого самоврядування нерідко також викликають критику, проте ці органи в будь-якому разі безпосередньо обираються місцевим населенням, тож є «ближчими» до членів територіальної громади, а також перебувають під їх безпосереднім контролем.

Платний характер використання земель. Важливою складовою ефективних земельних відносин є виважена фіскальна політика у сфері землекористування, яка повинна створювати передумови для перерозподілу частини земельної ренти в інтересах територіальних громад. Водночас економіко-правовий механізм платності землекористування, що розроблявся та впроваджувався на початку 1990-х рр. і без суттєвих змін був перенесений у Податковий кодекс України [17], містить значні корупційні ризики.

Відповідно до ст. 274 Податкового кодексу України місцеві органи влади можуть встановлювати розмір земельного податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено, у розмірі до 3 % від їх нормативної грошової оцінки, а для сільськогосподарських угідь – не більше 1 % від їх нормативної грошової оцінки. Крім того, Податковий кодекс України дозволяє встановлювати орендну плату за земельні ділянки державної та комунальної власності в досить широкому діапазоні – від триразового розміру земельного податку до 12 % від їх нормативної грошової оцінки. Механізми диференціації визначених діапазонів плати за землю не встановлено. Це відкриває «простір для домовленостей», що призводить до «мінімізації» плати за землю, унаслідок чого страждають бюджети територіальних громад.

Нормативна грошова оцінка земель. Недосконалими залишаються методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Особливо це стосується нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

Головними аспектами, які потребують нагальних змін до методики та порядку проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, є [2]:

- спрощення та прозорість механізму розрахунків нормативної грошової оцінки земель населених пунктів та окремих земельних ділянок;
- відмова від використання показника витрат на освоєння та облаштування в розрахунку на 1 кв. м території оцінювання, в



основі якого лежить відновна вартість основних фондів інженерно-транспортної та природоохоронної інфраструктури;

- необхідність установлення та затвердження нормативів рентного доходу територій населених пунктів на основі багаторічних статистичних спостережень;

- установлення та затвердження нормативів капіталізованого рентного доходу від землі для окремих груп населених пунктів;

- установлення та диференціація нормативу капіталізованого рентного доходу від землі для населених пунктів залежно від впливу географічних факторів;

- установлення та диференціація нормативу капіталізованого рентного доходу залежно від містобудівної цінності території;

- виключення з розрахунку коефіцієнта, що враховує місцеположення земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони, оскільки він багато в чому дублює фактори, що враховуються в зональному коефіцієнті;

- приведення переліку інформаційних матеріалів, які є базою для виконання нормативної грошової оцінки, які згідно з чинним законодавством застосовуються при виконанні оцінки, замість видів документів, які вже не існують або є застарілими (зокрема містобудівне обґрунтування, економічна оцінка земель тощо);

- використання застарілих матеріалів оцінки сільськогосподарських підприємств неринкового типу економічної формації радянського періоду при оцінці земельних ділянок сільськогосподарського використання в межах населених пунктів, які, крім вказаного недоліку, практично не існували в межах населених пунктів, що не дає змоги визначати рентний дохід від їх використання;

- урахування особливостей проведення нормативної оцінки земель об'єднаних територіальних громад.

Затвердження нової методики й у подальшому прийняття на її базі нового Порядку дасть можливість значно підвищити ефективність земельногосподарської діяльності і приведе до низки позитивних змін в економіці землекористування та регулюванні земельних відносин, а саме:

- уніфікує економічну базу розрахунку нормативної грошової оцінки через застосування загальноприйнятого в оцінці принципу капіталізації рентного доходу;

- наблизить методику оцінки до європейських стандартів;



– спростить процедуру визначення середньої (базової) вартості земель населених пунктів, зробіть її прозорою і зрозумілою, допоможе позбутися трудомісткого збору показників відновної вартості інженерних мереж і споруд;

– приведе до збільшення надходжень до місцевого бюджету;

– сприятиме зняттю соціальної напруженості з боку юридичних осіб, які значною мірою з недовірою сприймають розміри податку та орендних платежів, розрахованих на базі чинної методики.

Слід зазначити, що земельна реформа в Україні як процес цілеспрямованого й послідовного вдосконалювання системи земельних відносин і методів їхнього регулювання почала проводитись без попередньої підготовки. Були відсутні науково обґрунтована концепція і програма земельних перетворень, законодавча й нормативна база; не було системи державного управління земельною реформою на державному, регіональному та місцевому рівнях; дотепер не вдалося створити ефективну систему управління земельними ресурсами.

2.1.2. Фіналізація земельної реформи: земельна децентралізація та дерегуляція

Унаслідок як окремих системних прорахунків, так і недостатнього ресурсного її забезпечення більшість цілей земельного реформування дотепер залишаються не досягнутими, а запровадження ринкових земельних відносин так і не стало запорукою формування сталого землекористування [7].

З метою розв’язання зазначених проблем до найголовніших завдань на сучасному етапі фіналізації земельної реформи слід віднести:

– проведення реальної земельної децентралізації та повернення громадам можливості повноцінно управляти землями в межах своєї території;

– дерегуляцію землеустрою та оцінки земель, здійснення комплексного планування території сільської громади;

– забезпечення публічності та відкритості кадастрових систем через розбудову національної інфраструктури геопросторових даних;

– запровадження електронних земельних торгів; подолання земельного рейдерства.



Для вирішення цих завдань до Верховної Ради України ще у 2019 р. було внесено низку законопроектів із так званого «пакета земельної реформи», які на сьогодні вже стали законами України [19, 21, 24, 26, 36, 38].

Особливе місце в пакеті прийнятих законів займає Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» [19], який торкнувся чотири кодексів та 22 законів України, реалізував у правовому полі 29 реформаторських ініціатив. Саме через масштаби та важливість змін, що вносить цей закон, його називають «Земельна Конституція».

Ключові завдання, що вирішуються цим законом, є:

- системна дерегуляція земельних відносин заради економічного зростання;
- дебюрократизація та спрощення доступу до земельних ресурсів для громадян та бізнесу;
- дієва земельна децентралізація та реальне розширення повноважень громад;
- ефективне переважне право при функціонуванні ринку земель;
- інституційна реформа та відновлення довіри до державних органів земельних ресурсів;
- вилучення корупціогенних норм із земельного законодавства;
- скасування зайвих дозволів та багатократних процедур перевірки документації із землеустрою;
- упровадження публічного моніторингу земельних відносин та відкритості документації із землеустрою й оцінки земель;
- діджиталізація процедур, зменшення вартості робіт та тривалості часу на проведенням землеустрою та оцінки земель.

Принциповим положенням цього Закону є запровадження децентралізації у сферу земельних відносин. Слід зазначити, що в останні десятиріччя в Україні склалася надзвичайно централізована система регулювання земельних відносин, за якої обрані місцевим населенням органи самоврядування фактично усунуті від прийняття рішень щодо управління землями громадами та контролю за використанням земель. Саме повернення громадам можливості повноцінно управляти землями в межах своєї території є одним із ключових завдань реальної децентралізації, адже



земельні питання мають вирішуватися передусім в інтересах місцевих жителів обраними ними органами місцевого самоврядування. Саме місцева громада найбільше зацікавлена ефективному використанні земель, залученні інвестицій, швидкому вирішенні земельно-майнових проблем. Сутність запропонованих законодавчих новел (рис. 2.2.1) полягає у:

- передачі земель територіальним громадам;
- контролю за використанням земель;
- регулюванні землеустрою та містобудування;
- встановленні меж територіальних громад.

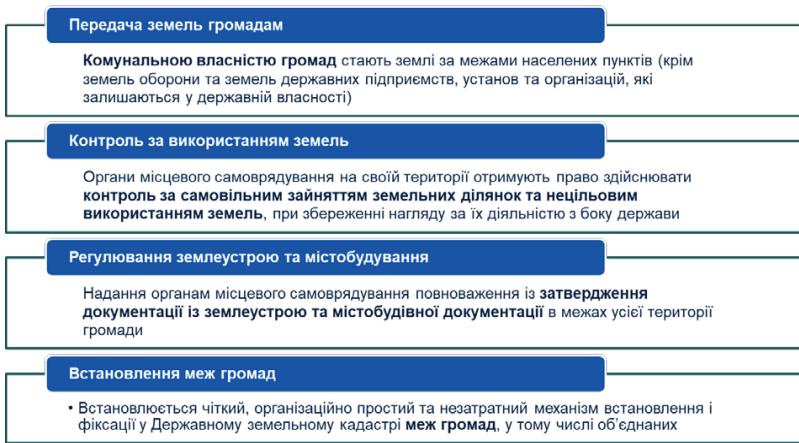


Рис. 2.2.1. Складові децентралізації у сфері земельних відносин

Відповідно до закону комунальною власністю територіальних громад стають землі за межами населених пунктів у межах територіальних громад за винятком земель: оборони; державних підприємств, установ та організацій, які залишаються в державній власності і використовуються на праві постійного користування; природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення в межах об'єктів і територій природно-заповідного фонду загальнодержавного значення, лісогосподарського призначення; зони відчуження та зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи; під будівлями, спорудами, іншими об'єктами нерухомого майна державної власності; під об'єктами ін-



женерної інфраструктури загальнодержавних та міжгосподарських меліоративних систем державної власності. Саме цим законом скасовано обмеженість органів місцевого самоврядування щодо розпорядження землями за межами населених пунктів, яке було введено з 1 січня 2013 р. із втратою чинності Закону України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» [22].

Контроль за використанням земель перетворюється в більш ефективну дворівневу систему. Перший рівень – органи місцевого самоврядування здійснюють контроль за найбільш поширеними порушеннями на своїй території (самовільне захоплення та нецільове використання земель). Тобто розширення повноважень органів місцевого самоврядування буде у сфері контролю за використанням та охороною земель. Місцеві ради прийматимуть рішення про здійснення контролю за використанням та охороною земель в обсязі, передбаченому законом, й отримуватимуть повноваження для своїх виконкомів у сфері контролю за використанням та охороною земель громади замість обмеженого самоврядного контролю, що скасовується. Земельні ділянки, надані в постійне користування із земель державної та комунальної власності, можуть вилучатися для суспільних та інших потреб за рішенням органів, які здійснюють розпорядження земельними ділянками відповідно до їхніх повноважень. Органам місцевого самоврядування надано можливість прийняти до свого штату інспекторів із контролю за використанням і охороною земель. Другий рівень – зберігається нагляд за діяльністю органів місцевого самоврядування з боку держави. Держгеокадастр здійснює нагляд за діяльністю органів місцевого самоврядування щодо державного контролю за використанням та охороною земель, а також забезпечує контроль у громадах, де місцеві ради не прийняли рішення про здійснення такого контролю через відсутність/обмеженість фінансових та кадрових ресурсів.

Важливим аспектом децентралізації у сфері земельних відносин є надання органам місцевого самоврядування повноваження із затвердження документації із землеустрою та містобудівної документації в межах усієї території громади.

Відповідно до положень цього закону скасовано державну експертизу землевпорядної документації, звужено сферу застосування погодження документації із землеустрою, забезпечено дерегуляцію загалом у сфері, яка стосується проведення землевпорядних робіт.



Органам місцевого самоврядування надано повноваження щодо зміни цільового призначення земельних ділянок приватної власності. Проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки приватної власності, цільове призначення якої змінюється, розробляється на замовлення власника земельної ділянки без надання дозволу органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування на його розроблення та затверджується цими органами в місячний строк із дня його отримання.

Важливим у змінах є збереження мовчазної згоди на розробку проєкту землеустрою тільки на випадки формування земельних ділянок, на яких розташовані будівлі та споруди. На всі інші випадки вимагатиметься дозвіл на розробку, сформований на підставі проєкту землеустрою зі строком 10 робочих днів. Проєкти землеустрою щодо відведення земельних ділянок не погоджуватимуться, а тільки затверджуватимуться органами виконавчої влади чи органами місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених у ст. 122 Земельного кодексу України.

Відповідно до закону, поділ та об'єднання земельних ділянок, які перебувають у користуванні, можливі лише за згодою землекористувача чи заставодержателя та нотаріально посвідчені. Об'єднувати земельні ділянки дозволено з єдиним цільовим призначенням. Відчужити земельну ділянку сільськогосподарського призначення, яка перебуває в приватній формі власності, можна буде лише за договорами купівлі-продажу, дарування, довічного утримання, спадкового договору, міни, шляхом внесення до статутного (складеного) капіталу чи шляхом звернення стягнення на них. Також передбачено, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення, отримані в спадщину юридичними особами, які відповідно до Земельного кодексу не можуть набувати їх у власність, підлягають відчуженню протягом одного року.

Запроваджено правові гарантії повної відкритості та доступності документації із землеустрою, публічності її розгляду. Спрощується доступ громадян, органів влади, розробників документації із землеустрою до Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель за безумовного додержання законодавства про захист персональних даних.

У сфері містобудівної діяльності органам місцевого самоврядування надано право затвердження детального плану території за межами населених пунктів та внесення змін до нього. Це дасть



зможу забезпечити ефективне використання земель за межами населених пунктів у межах територіальних громад, у тому числі об'єднаних. Ще більше повноважень територіальним громадам надано Законом України «Про зміни до деяких законодавчих актів щодо планування використання земель» [36]. Їм надано право розробки комплексних планів просторового розвитку територій громад – за суттю генеральний план територіальної громади, у тому числі громади, що об'єднує декілька громад. За суттю, це одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та документація із землеустрою. Він визначає не лише території під перспективну забудову, а й ділянки, які слід буде викупити для суспільних потреб, природоохоронні завдання. Це дає можливість перейти від точкового управління територією, коли під кожен об'єкт робилося окреме рішення, до комплексного. Наявність такого містобудівного документа забезпечує можливість зміни цільового призначення земельних ділянок за рішенням органів місцевого самоврядування, їх власників та землекористувачів. Для землекористувача умовою зміни цільового призначення земельної ділянки є, по-перше, що він використовує земельну ділянку на правах постійного користування, оренди, емфітевзису, суперфіцію, а, по-друге, що на земельній ділянці розташовані будівлі, споруди, що є в приватній власності землекористувача.

З метою встановлення меж територіальних громад у законі запроваджено чіткий, організаційно простий та незатратний механізм встановлення і фіксації в Державному земельному кадастрі меж територіальних громад, у тому числі об'єднаних. При розробці проєктів землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад з'ясовуються дійсні межі території територіальної громади, урегульовуються спори між кількома органами місцевого самоврядування щодо меж територій територіальних громад, готуються відомості про межі території територіальної громади для внесення до Державного земельного кадастру. Проєкт землеустрою щодо встановлення меж об'єднаної територіальної громади має визначати зовнішні межі об'єднаної територіальної громади, межі територій усіх територіальних громад, що увійшли до її складу. Законом заборонено встановлення межі території територіальної громади, що змінюватиме межі адміністративно-територіальних одиниць; а також розташування сформованої земельної ділянки в межах кількох територіальних



громад. Остання заборона не стосується земель лісогосподарського призначення, водного фонду, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земельних ділянок під лінійними об'єктами транспортної, енергетичної інфраструктури.

Найважливішими положеннями закону є забезпечення системної дерегуляції земельних відносин шляхом спрощення проведення землеустрою в частині: перевірки документації, державної експертизи, межових знаків, спеціальних дозволів, попередніх погоджень, вимог до документів, публічності.

Запроваджено перевірку документації із землеустрою та оцінки земель вимогам нормативно-правових актів державними органами за принципом «одного дотику» та «мовчазної згоди», де ця публічна перевірка поєднується із контролем топологічної зв'язності та відсутності накладання меж, для чого вилучено із законодавства вимоги щодо зайвих видів погоджень документації (крім випадків встановлення та зміни меж адміністративно-територіальних одиниць) та скасовано корупціогенну державну експертизу документації із землеустрою.

З метою уникнення зловживань при «постачанні межових знаків встановленого зразка», які мали місце у 2010 р., встановлено загальне правило, за яким спосіб закріплення меж між земельними ділянками під час здійснення землеустрою визначається за згодою власників цих земельних ділянок, а витрати на встановлення суміжних меж несуть власники земельних ділянок у рівних частинах, якщо інше не встановлено угодою між ними. Межовими знаками (спорудами) визнаються будь-які природні та штучні споруди й рубезжі (річки, струмки, канали, лісосмуги, рослинні смуги, дерева, стежки, рівчаки, канали, стіни, паркани, огорожі, шляхові споруди, бетонні або металеві стовпи, плити, моноліти, камені, буї, інші споруди й рубезжі), що збігаються із межею земельної ділянки або спеціально встановлюються на ній.

Скасовано окрему процедура видачі спеціальних дозволів на зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок як документів дозвільного характеру. Натомість, запроваджено загальне правило щодо визначення вимог щодо збереження поверхневого (родючого) шару ґрунту в будь-якій документації із землеустрою, проектні рішення якої передбачатимуть його порушення.

Скасовано окрему процедуру переднього погодження матеріалів місця розташування об'єкта, який передбачається розміс-



тити на земельній ділянці, адже вона лише повторює та дублює планувальні рішення щодо просторової композиції та параметрів забудови, що визначаються в містобудівній документації.

Вилучено зі складу всіх видів землепорядної документації ті складові, які не розробляються інженером-землепорядником особисто. Водночас встановлено деталізовані вимоги щодо змісту текстової/графічної частин документації із землеустрою, діджиталізація документації.

Запроваджено правові гарантії повної відкритості та доступності документації із землеустрою, публічності її розгляду, у тому числі спрощено доступ громадян, органів влади, розробників документації із землеустрою до Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель за безумовного додержання законодавства про захист персональних даних.

Важливі доповнення були зроблені в частині забезпечення переважних прав під час обігу земель сільськогосподарського призначення. Проте слід зазначити, прийняття Закону України «Про внесення змін та доповнень до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» слід розглядати як один із найважливіших законів України, що сформував законодавче поле для запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення, забезпечення конституційних прав громадян України на вільне розпорядження своєю власністю, створення прозорих умов для набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення громадянами та юридичними особами України. Значення цього Закону зумовлено ще й тим, що було скасовано земельний мораторій – заборону відчуження окремих видів земель сільськогосподарського призначення, та забезпечення розвитку в Україні ринкових відносин для всіх категорії земель та всіх форм власності. До особливостей правового регулювання обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення слід віднести:

- з 1 липня 2020 р. скасовано заборону на відчуження земель сільськогосподарського призначення всіх форм власності;
- визначено суб'єктний склад осіб, які можуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення: громадяни України, територіальні громади, держава, юридичні особи України та іноземні громадяни й особи без громадянства



в разі набуття в порядку спадкування та обов'язком відчужити ділянку протягом року;

- встановлено правило, за яким до 1 січня 2024 р. заборонено купівлю-продаж або в інший спосіб відчуження на користь юридичних осіб земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;

- до 1 січня 2024 р. встановлено обмеження в 100 га на сукупну площу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, яка може перебувати у власності громадянина. Проте зазначене обмеження не поширюється на земельні ділянки, набуті у власність громадянином до набрання чинності зазначеного обмеження;

- забезпечено право громадян на викуп земельних ділянок для ведення селянського (фермерського) господарства, які їм належать на праві постійного користування та праві довічного успадкованого володіння. Дозволено викупувати такі земельні ділянки із розстрочкою платежу до 10 років без проведення земельних торгів за ціною, що дорівнює нормативній грошовій оцінці таких земельних ділянок;

- до 1 січня 2030 р. ціна продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), не може бути меншою за їх нормативну грошову оцінку.

Як зазначалося вище, для реалізації переважних прав при обігу земельних ділянок, як правовому механізму забезпечення сталого землекористування та запобігання фрагментації полів, було надано переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення:

- перша черга – особі, яка має спеціальний дозвіл на користування надрами загальнодержавного значення, у межах яких перебуває земельна ділянка;

- друга черга – орендарю земельної ділянки.

Законом визначені такі особливості застосування переважного права купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

1. У разі, якщо відповідно до закону орендар не може бути покупцем земельної ділянки сільськогосподарського призначення, він може реалізувати переважне право купівлі такої земельної ділянки шляхом передачі переважного права іншій особі, яка відповідно до закону може бути покупцем такої земельної ділянки.



та нормативної грошової оцінки земельних ділянок, звітам про експертну грошову оцінку земельних ділянок державної та комунальної власності, а також у разі оцінки земельних ділянок для цілей оподаткування, нарахування і сплати інших обов'язкових платежів. Запровадження моніторингу ринку земель на підставі відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно з опублікуванням його результатів, на нашу думку, повинно стати основою для підвищення якості звітів про експертну грошову оцінку земельних ділянок за рахунок розширення можливостей застосування сучасних методичних підходів та методів оцінки.

Розглядаючи особливості публічного управління у сфері земельних відносин, необхідно спинитися ще на деяких важливих законодавчих новелах.

Законом України «Про внесення змін до деяких актів щодо планування використання земель» [36] запроваджено принципово новий підхід до проведення землеустрою та складанні містобудівної документації. До прийняття цього закону зміна цільового призначення земельних ділянок потребувала від замовника паралельного розроблення як містобудівної, так і землевпорядної документації, що суттєво ускладнювало процедури прийняття управлінських рішень.

Законом введено новий вид планувальної документації на місцевому рівні – комплексний план просторового розвитку території територіальної громади – «одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та документація із землеустрою, що визначає планувальну організацію, функціональне призначення території, основні принципи й напрями формування єдиної системи громадського обслуговування населення, дорожньої мережі, інженерно-транспортної інфраструктури, інженерної підготовки і благоустрою, цивільного захисту території та населення від небезпечних природних і техногенних процесів, охорони земель та інших компонентів навколишнього природного середовища, формування екомережі, охорони і збереження культурної спадщини та традиційного характеру середовища населених пунктів, а також послідовність реалізації рішень, у тому числі етапність освоєння території» [36]. Новий підхід дає змогу ліквідувати корупційні ризики, що характерні традиційній розробці містобудівної та землевпорядної документації. Комплексним планом визначаються не лише території на перспективну забудову, а також земельні ділянки, які слід викупити для суспільних потреб,



природоохоронні завдання. Це дає змогу перейти від точкового управління територією, коли під кожен об'єкт робилося окреме рішення, до комплексного. За необхідності зміни цільового призначення земельної ділянки, що перебуває у власності фізичної або юридичної особи, процедура значно спрощується – достатньо заяви про бажання перейти до іншого цільового призначення земельної ділянки, якщо воно передбачене комплексним планом просторового розвитку територіальної громади.

З метою запровадження належного законодавчого регулювання продажу земельних ділянок або прав на них був прийнятий Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) через електронні аукціони» [24]. Законом визначено процедуру підготовки та проведення електронних торгів через єдину електронну торговельну систему у формі електронного аукціону в режимі реального часу в мережі «Інтернет» на заміну існуючої застарілої технології, що передбачала фізичне прибуття людей до приміщення з метою участі в аукціоні, підняття табличок зі ставками та іншими подібними діями, які не відповідають сучасним реаліям. Запропонований підхід забезпечує не тільки підвищення кількості проданих та орендованих об'єктів, а і їхні більші вартість та розмір орендної плати. Крім цього, продаж та передача в користування земельних ділянок через електронні торги відкриває новий вимір прозорості в розпорядженні державними та комунальними землями, оскільки суб'єктивний вплив на земельні торги буде мінімізований та замінений автоматичними діями електронної системи.

Слід зазначити, що на стадії розгляду проекту цього закону була запропонована досить спірна правова норма. Так, на етапі підготовки лотів до земельних торгів пропонувалися різні підходи до встановлення стартової ціни продажу земельних ділянок залежно від їх цільового призначення: щодо земель державної та комунальної власності сільськогосподарського призначення стартова ціна дорівнює нормативній грошовій оцінці, а щодо інших земель державної та комунальної власності – не може бути нижчою за експертну грошову оцінку земельної ділянки. Питання застосування нормативної грошової оцінки земель у процесі розвитку ринкових відносин в Україні тривалий час залишалось



дискусійним [5], проте науковою спільнотою, фахівцями у сфері оцінки земель був досягнутий певний консенсус, який згодом був закріплений у Законі України «Про оцінку земель» [40]. Основне призначення нормативної грошової оцінки земель – це оподаткування землі: вона є основою/базою для визначення ставки земельного податку та розміру орендної плати за земельну ділянку. Основна сфера застосування експертної грошової оцінки земельної ділянки – це трансакції в ринкових умовах (табл. 2.2.1).

У процесі обговорення проекту закону ринковий підхід у сфері оцінки вдалося відстояти, а в прийнятому законі було закріплено норму, відповідно до якої підготовка лотів для проведення земельних торгів включає, зокрема:

д) встановлення стартової ціни продажу земельної ділянки, яка щодо земель державної та комунальної власності не може бути нижчою за експертну грошову оцінку земельної ділянки;

е) встановлення стартового розміру річної орендної плати, який щодо земель державної та комунальної власності не може бути меншим, ніж розмір орендної плати, визначений Податковим кодексом України, а щодо земельних ділянок державної та комунальної власності сільськогосподарського призначення сільськогосподарських угідь – не може бути меншим 7% їх нормативної грошової оцінки;

є) встановлення стартової ціни продажу прав емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки, яка щодо земель державної чи комунальної власності не може бути нижчою за вартість відповідного права, визначену шляхом проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок» [24].

Слід зазначити, що в процесі розвитку землеоціночної діяльності більш стабільним залишається нормативно-правове забезпечення проведення експертної грошової оцінки. На сьогодні діє методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, що затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531 [28].

Для проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок усіх категорій земель під час укладання цивільно-правових угод використовується три методичні підходи та 10 методів оцінки (рис. 2.2.2).

Із другої половини 1990-х рр. в Україні історично склалися три окремих методичних підходи до проведення нормативної грошової оцінки земель (табл. 2.2.1.).



Сфери застосування нормативної та експертної грошової оцінки земельних ділянок (відповідно до Закону України «Про оцінку земель»)

Нормативна грошова оцінка	Експертна грошова оцінка
<ul style="list-style-type: none"> • визначення розміру земельного податку; • визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності; • визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом; • визначення втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва; • вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд; • розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель 	<ul style="list-style-type: none"> • відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності; • застави земельної ділянки відповідно до закону; • визначення інвестиційного внеску в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення; • визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі, якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства; • визначення вартості земельних ділянок у разі реорганізації, банкрутства або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки; • виділення або визначення частки держави чи територіальної громади в складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності; • визначення збитків власникам або землекористувачам у випадках, установлених законом або договором; • рішення суду при цивільно-правових угодах із земельною ділянкою



Нормативно-методичне забезпечення нормативної грошової оцінки земельних ділянок

Категорії земель		
Землі сільськогосподарського призначення	Землі населених пунктів	Землі несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)
Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (затв. Постановою Кабінету Міністрів № 831 від 16.11.2016)	Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (затв. Постановою Кабінету Міністрів № 213 від 23.03.1995 у редакції 2017)	Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) (затв. Постановою Кабінету Міністрів № 1278 від 23.11.2011)
Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (затв. Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України № 262 від 31.05.2017)	Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (затв. Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України № 489 від 25.11.2016)	Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) (затв. Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 22.08.2013 р. № 508)
Нова уніфікована методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок (затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2021. № 1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок»)		



Концептуальні засади оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель в Україні фактично напрацьовувалися науковцями протягом останнього десятиріччя та у своїй сукупності можуть бути визначені такими положеннями [15]:

- уніфікація розрізаних методик із метою забезпечення єдиного підходу до проведення оцінки за єдиною формулою, земель усіх категорій, незалежно від місця розташування в межах громади;
- створення можливості для проведення та затвердження нормативної грошової оцінки всіх земель у межах території громади одночасно за однією технічною документацією;
- установа та диференціація базових нормативів капіталізованого рентного доходу для забудованих територій залежно від груп населених пунктів та споживчої цінності території через зонування всієї території громади, а не лише території населених пунктів;

– безумовне внесення відомостей про нормативну грошову оцінку земель до геоінформаційної системи Державного земельного кадастру та створення передумов для надання відомостей про оцінку земельних ділянок споживачам у автоматизованому режимі.

Запропонований підхід до оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земельних ділянок був унормований Постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147 [32]. Затверджена методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок у цілому забезпечила організаційну єдність процесу оцінки, створення передумов для повномасштабної реалізації органами місцевого самоврядування повноважень із затвердження технічної документації із нормативної грошової оцінки земель у межах території відповідних громад, пришвидшить темпи оновлення нормативної грошової оцінки земель завдяки спрощенню вимог до підготовки вихідної інформації.

Викладене вище засвідчує, що протягом досить короткого періоду часу створено необхідне правове поле для фіналізації земельної реформи в Україні, визначено науково обґрунтовані перспективні напрями раціоналізації земельних відносин в Україні на засадах децентралізації та дерегуляції.

Водночас у період дії воєнного стану внаслідок розв’язання війни російською федерацією окремі положення «пакета земельної реформи» призупинені, що спричинило необхідність коригування земельної політики в цей період.



2.1.3. Особливості регулювання земельних відносин у воєнний період

В умовах триваючої широкомасштабної збройної агресії російської федерації проти України вирішення багатьох завдань функціонування економіки країни безпосередньо залежить від оперативності прийняття управлінських рішень.

Особливого критичного значення в умовах воєнного стану набуває продовольча безпека держави, що потребує включення в обіг усіх доступних сільськогосподарських угідь для проведення посівної кампанії та забезпечення інтенсивного сільськогосподарського виробництва.

Правила регулювання земельних відносин мирного часу, коли процедури надання в користування земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, невитребуваних, нерозподілених земельних ділянок, а також земельних ділянок, що залишилися в колективній власності, в умовах воєнного стану показують свою недієздатність та непристосованість до нових реалій. Крім того, в умовах воєнного стану, коли Державний земельний кадастр, Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень не функціонують, а також не надаються адміністративні послуги, надання земельних ділянок державної та комунальної власності сільськогосподарським товаровиробникам за звичайною процедурою, яка передбачена земельним та іншим законодавством України, фактично унеможливлене. Підготовлені для передачі в користування на земельних торгах ділянки залишаються ненаданими.

У зв'язку з російським вторгненням в Україну з міркувань безпеки було тимчасово призупинене функціонування більшості державних електронних реєстрів, у тому числі Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав. А без їх функціонування неможливо набувати у власність та користуватися земельними ділянками за процедурою, яка передбачена земельним та іншим законодавством України.

В умовах воєнного стану є інші фактори, які обумовлюють необхідність запровадження на період воєнного стану особливого, спрощеного порядку доступу до земель для виробництва сільськогосподарської продукції. Саме такі правові механізми вводить у дію Закон України «Про внесення змін до деяких за-



конодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» [23]. Особливість цього Закону України визначається ось чим.

1. В основу Закону покладений пріоритет суспільних (державних) інтересів над інтересами приватних осіб в умовах війни. Це означає, що Законом призупиняється дія деяких правових механізмів, які захищають приватні інтереси, що обумовлено вимогами функціонування держави в умовах російської агресії.

2. Закон запровадив у законодавство деякі правові механізми, які на перше місце ставлять інтерес суспільства в забезпеченні невідкладного використання наявних сільськогосподарських земель для виробництва продовольства. При цьому інтереси й бажання власників і користувачів земельних ділянок в окремих випадках можуть ігноруватися.

До ключових новел Закону слід віднести:

1) автоматичне поновлення на один рік дії договорів на використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення всіх форм власності;

2) спрощений порядок передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності органами влади;

3) спрощений порядок передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності їх постійними землекористувачами та емфітевтами;

4) передача орендарями та суборендарями прав оренди та суборенди земельних ділянок сільськогосподарського призначення всіх форм власності для ведення сільського господарства;

5) порядок державної реєстрації договорів щодо землі;

6) підписання договорів кваліфікованими електронними підписами.

Автоматичність поновлення договорів означає, що ні їх сторони, ні органи влади не вживають ніяких дій щодо забезпечення їх поновлення. Факт їх поновлення підтверджується двома обставинами: закінченням дії таких договорів після дати введення воєнного стану, тобто після 24 лютого 2022 р., та в силу п. 27 Перехідних положень Земельного кодексу України, який уведений у Кодекс Законом України «Про внесення змін до деяких законодав-



чих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану». Таким чином, на підставі цих двох обставин зазначені договори щодо використання земель (оренди, емфітевзису, суперфіцію, сервітуту), дія яких за такими договорами мала бути припинена після 24 лютого 2022 р., не втрачають свою чинність і продовжують діяти ще протягом одного року без внесення відомостей про поновлення договору без внесення відомостей про поновлення договору в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Спрощена процедура застосовується до передачі в оренду всіх сільськогосподарських земель державної та комунальної власності, крім тих, що перебувають у постійному користуванні громадян та приватних юридичних осіб, громадських організацій тощо, шляхом скасування загального правила набуття прав на зазначені землі (виключно на земельних торгах) для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану. Законом встановлено, що:

1) торги щодо передачі прав оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності не проводяться;

2) земельні ділянки, права оренди, емфітевзису щодо яких були раніше виставлені на земельні торги, але переможець у яких не визначений, підлягають передачі в оренду без проведення земельних торгів;

3) земельні торги щодо набуття права оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності, які були оголошені й не завершені до набрання чинності п. 27 розд. X «Перехідні положення» Земельного кодексу України, вважаються скасованими;

4) оголошення нових земельних торгів щодо набуття права оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності забороняється.

Відповідно до Закону військовим адміністраціям, як тимчасовим державним органам, що створені на основі відповідних районних та обласних державних адміністрацій, надано право передавати в оренду земельні ділянки державної, комунальної, а також колишньої колективної власності. До нових положень щодо умов оренди належать: а) строк оренди за такими договорами не може



перевищувати одного року (вимоги Земельного кодексу України та Закону України «Про оренду землі» – мінімальний строк 7 років); б) розмір орендної плати не може перевищувати 8% нормативної грошової оцінки земельної ділянки, визначеної від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області; в) передача земельної ділянки в оренду проводиться без проведення земельних торгів. Водночас установлюється низка обмеження на використання таких земельних ділянок. За таким договором орендар не може мати права на:

- компенсацію власних витрат на поліпшення земельної ділянки;
- поновлення договору оренди землі, укладення договору оренди землі на новий строк із використанням переважного права орендаря;
- передачу земельної ділянки в суборенду;
- устанавлення земельного сервітуту;
- зміну угідь земельної ділянки;
- будівництво на земельній ділянці об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд);
- закладення на земельній ділянці багаторічних насаджень;
- переважне право на купівлю орендованої земельної ділянки в разі її продажу;
- відчуження, передачу в заставу (іпотеку) права користування земельною ділянкою;
- поділ земельної ділянки, об'єднання її з іншою земельною ділянкою;
- використання для власних потреб наявних на земельній ділянці загальнопоширених корисних копалин, торфу, лісу, водних об'єктів, а також інших корисних властивостей землі;
- зміну цільового призначення земельної ділянки.

Усі зазначені вище положення мають бути відображені в договорах оренди землі, за якими передаються в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної й комунальної власності, які укладаються лише в електронній формі та засвідчуються кваліфікованими електронними підписами орендаря й орендодавця. До особливостей таких договорів слід віднести: а) договір може передбачати передачу в оренду кількох ділянок одним орендодавцем; б) договір не може бути поновлений, укладе-



ний на новий строк і припиняється після закінчення терміну, на який від укладений, тобто через один рік; в) договір не містить відомостей про кадастровий номер земельної ділянки, яка передається в оренду, якщо його не було присвоєно раніше.

Законом установлена нова процедура формування земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної й комунальної власності. Якщо в оренду передається несформована земельна ділянка, тобто ділянка, яка не зареєстрована в Державному земельному кадастрі та не має кадастрового номера, має проводитися її формування, але в спрощеному порядку, без внесення відомостей про таку земельну ділянку до Державного земельного кадастру (державної реєстрації) та присвоєння їй кадастрового номера, на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, яка розробляється за рішенням органу, уповноваженого передавати земельну ділянку в оренду, та затверджується таким органом. Така технічна документація є обов'язковим додатком до договору оренди землі. Без неї договір не має юридичної сили.

Законом визначено спрощений порядок передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності їх постійними землекористувачами та емфітевтами. Установлено, що на період дії воєнного стану постійні користувачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної й комунальної власності (крім державних і комунальних підприємств, установ, організацій), та емфітевти наділяються правом передавати належні їм на відповідних правах земельні ділянки в оренду строком до одного року для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (з урахуванням дотримання нових положень щодо оренди землі, про що йшлося вище). При цьому постійні землекористувачі зберігають свої права постійного користування, але не можуть використовувати відповідні земельні ділянки до закінчення дії договору оренди землі.

Законом надано право орендарям та суборендарям земельних ділянок сільськогосподарського призначення всіх форм власності для ведення сільського господарства передавати на строк до од-



ного року належне їм право оренди, суборенди іншій особі для використання земельної ділянки за цільовим призначенням. З метою прискорення передачі таких земельних ділянок у користування іншим особам передача прав оренди й суборенди землі здійснюється без згоди власника земельної ділянки на підставі письмового договору про передачу права землекористування між землекористувачем та особою, якій передається право користування земельною ділянкою.

Важливою новелою Закону є правова норма щодо заборони на час воєнного періоду з метою уникнення зловживань безоплатної передачі земель державної, комунальної власності в приватну власність; а також формування земельних ділянок (крім тих, що передаються в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва).

Як підсумок слід зазначити, що реалізація цього Закону за рахунок спрощення механізму набуття прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення дасть змогу оперативно надати для цілей товарного сільськогосподарського виробництва землі комунальної власності, які були підготовлені для передачі в оренду на земельних торгах, але не включені в обіг, а також створити правові передумови для ведення у 2022 р. інтенсивного сільськогосподарському виробництва на землях державної власності, які на цей час перебувають у постійному користуванні державних підприємств Мінагрополітики, НААН України, закладів освіти тощо.

З метою підвищення ефективності управління земельними ресурсами та регулювання земельних відносин на період воєнного стану вже прийнято або підготовлено цілу низку нормативно-правових актів.

Найбільш важливі зміни до земельного законодавства, що діє в умовах війни, знайшли відображення в Законі України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» [20]. До ключових новел цього Закону слід віднести ось що.

1. Отримали можливість територіальні громади сіл, селищ, міст, в умовах тимчасового призупинення роботи Державного ре-



естру речових прав на нерухоме майно та Державного земельного кадастру, передавати в оренду земельні ділянки, що переходять до комунальної власності територіальних громад, без державної реєстрації права комунальної власності на такі земельні ділянки.

2. Дозволено оперативне надання земельних ділянок державної, комунальної власності в оренду для розміщення виробничих потужностей підприємств, що переміщені (евакуйовані) із зони бойових дій, без проведення земельних торгів із жорсткими обмеженнями умов оренди. При цьому підприємства, яким надаватимуться ділянки в разі переміщення (евакуації) виробничих потужностей із зони бойових дій, визначатимуться спільним рішенням обласної військової адміністрації, з території якої переміщуються (евакууються) виробничі потужності, та обласної військової адміністрації, на територію якої такі потужності переміщуються (евакууються).

3. Надано право оператору газотранспортної системи, оператору газорозподільної системи, оператору системи розподілу, оператору системи передачі, підприємствам централізованого водопостачання і водовідведення, теплогенеруючим, теплотранспортуючим, теплопостачальним організаціям, операторам електронних комунікацій безперешкодного та безкоштовного доступу до земельних ділянок усіх форм власності, на яких розташовані об'єкти таких операторів, підприємств, організацій, а також у межах їх охоронних (спеціальних) зон із метою оперативного вирішення завдань експлуатації та підтримання в належному стані об'єктів технічної інфраструктури в умовах воєнного часу.

4. Створено правові передумови для забезпечення громадян та суб'єктів підприємницької діяльності в умовах воєнного часу послугами зі складання документації із землеустрою, топографо-геодезичних і картографічних робіт, оцінки майна, експертної грошової оцінки земельних ділянок, що є критичними для функціонування земельно-майнових відносин. У період воєнного стану запроваджується надання органами Служби безпеки України спеціальних дозволів на виконання топографо-геодезичних вишукувань.

5. Установлено в період, коли функціонування Державного земельного кадастру призупинено, спеціальні правила реєстрації встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок



районними військовими адміністраціями в Книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану.

6. Спрощено процедуру передачі (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності за відсутності затвердженої містобудівної документації на місцевому рівні, для розміщення виробничих потужностей підприємств, переміщених (евакуйованих) із зони бойових дій та розміщення об'єктів для тимчасового перебування внутрішньо переміщених осіб.

Прийнятий Закон дає змогу задовольнити найбільш нагальні та невідкладні потреби національної економіки в земельних ділянках в умовах воєнного стану, у тому числі надання та зміну цільового призначення земельних ділянок для розміщення виробничих потужностей підприємств, що переміщуються (евакууються) із зони бойових дій, розміщення об'єктів для тимчасового перебування внутрішньо переміщених осіб, ведення сільськогосподарського виробництва, сталого функціонування газотранспортної та газорозподільної систем, водопостачання і водовідведення, виробництва тепла, електронних комунікацій.

Ураховуючи втрати та збитки, завдані Україні внаслідок збройної агресії російської федерації, що пов'язані з людськими й економічними втратами, втратами житлового й об'єктів житлово-комунального господарства, втратами установ та організацій усіх форм власності, втратами земельного, лісового, водного фондів, втратами інфраструктури транспорту, телекомунікаційної мережі і зв'язку, енергетичної інфраструктури, втратами культурної спадщини, виникла необхідність відкоригувати податкову політику України. Це знайшло відображення в прийнятому Законі України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів щодо дії норм на період воєнного стану» [25]. Законом, у тому числі, було надано певні пільги щодо плати за землю. Так, тимчасово, на період з 1 березня 2022 р. по 31 грудня року, наступного за роком, у якому припинено або скасовано воєнний, надзвичайний стан, не нараховується та не сплачується плата за землю: земельний податок та орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності, а також за земельні частки (паї).



**Порівняння функцій ведення та функціонування державного
земельного кадастру (ДЗК)
у довоєнний період та умовах воєнного стану**

В умовах мирного часу	В умовах воєнного стану
Здійснення повноважень державними кадастровими реєстраторами	
повноваження здійснюють усі державні кадастрові реєстратори на всій території України	повноваження здійснюють лише визначені переліком, який затверджується Держгеокадастром за погодженням з Мінагрополітики, державні кадастрові реєстратори на території визначених адміністративно-територіальних одиниць
Здійснення повноважень з надання відомостей ДЗК адміністраторами Центрів надання адміністративних послуг або уповноваженими посадовими особами	
повноваження здійснюються на всій території України; доступ до відомостей ДЗК надається будь-яким користувачам відповідно до вимог Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1050	повноваження здійснюються лише у межах визначених адміністративно-територіальних одиниць; відновлення доступу користувачам, які мали такий доступ до 24.02.2022, за рішенням Держгеокадастру на підставі звернень таких користувачів; доступ новим користувачам надається відповідно до вимог законодавства
Оприлюднення відомостей ДЗК на вебсайті Держгеокадастру, тому числі за допомогою Публічної кадастрової карти	
оприлюднюються всі відомості ДЗК з моменту їх внесення до системи; Публічна кадастрова карта функціонує, публікуються всі шари та відомості, отримані при взаємодії з іншими кадастрами та системами	оприлюднення відомостей ДЗК не здійснюється; Публічна кадастрова карта не функціонує



В умовах мирного часу	В умовах воєнного стану
Доступ до відомостей ДЗК про координати поворотних точок меж об'єктів ДЗК	
<p>обмеження щодо надання таких відомостей ДЗК відсутні, відомості містяться в усіх формах документів, які надаються у вигляді адміністративних послуг</p>	<p>користування відомостями дозволяється лише державним кадастровим реєстраторам, які включені до переліку, а також особам, які внесені до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників та Державного реєстру сертифікованих інженерів-геодезистів; для фізичних та юридичних осіб відомості про координати поворотних точок не надаються у витягах, вкопіюваннях, копіях документів ДЗК</p>
Процедура відключення (припинення доступу) до ДЗК Державних кадастрових реєстраторів, інших користувачів	
<p>доступ державних кадастрових реєстраторів до ДЗК припиняється у разі оскарження його рішень, дій, бездіяльності або внаслідок порушення вимог законодавства; доступ інших користувачів призупиняється з можливістю відновлення за порушення ними вимог законодавства</p>	<p>доступ державних кадастрових реєстраторів до ДЗК припиняється за порушення визначених обмежень (умов) прийняття рішень, вимог законодавства; позбавлення доступу інших користувачів здійснюється за порушення ними вимог законодавства без можливості його оновлення; на території тимчасово окупованих адміністративно-територіальних одиниць припиняється доступ до ДЗК всіх користувачів</p>

Висновки та перспективи подальших досліджень. Проведена в державі земельна реформа мала своїм головним наслідком лише соціалізацію землі – її перерозподіл між населенням. Визначено основні принципові проблеми, що не були розв'язані за роки проведення земельної реформи, та фактори, що спонукали



до виникнення проблем. Зокрема: безоплатна приватизація землі, розмежування земель державної та комунальної власності, платний характер використання землі, земельнооціночна діяльність.

До найголовніших завдань на сучасному етапі фіналізації земельної реформи слід віднести: проведення реальної земельної децентралізації та повернення громадам можливості повноцінно управляти землями в межах своєї території; дерегуляцію землеустрою та оцінки земель, здійснення комплексного планування території сільської громади; забезпечення публічності та відкритості кадастрових систем через розбудову національної інфраструктури геопросторових даних; запровадження електронних земельних торгів; подолання земельного рейдерства.

Проаналізовано низку законів із пакета земельної реформи, спрямованих на вирішення зазначених завдань, серед яких особливе місце займає Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин», який торкнувся чотирьох кодексів та 22 законів України, реалізував у правовому полі 29 реформаторських ініціатив. Саме через масштаби та важливість змін, що вносить цей закон, його називають «Земельна Конституція». Ключові завдання, що цим даним законом є: система дерегуляція земельних відносин заради економічного зростання; дебіюрократизація і спрощення доступу до земельних ресурсів для громадян та бізнесу; дієва земельна децентралізація та реальне розширення повноважень громад; ефективно переважне право при функціонуванні ринку земель; інституційна реформа та відновлення довіри до державних органів земельних ресурсів; вилучення корупціогенних норм із земельного законодавства; скасування зайвих дозволів та багатократних процедур перевірки документації із землеустрою; упровадження публічного моніторингу земельних відносин та відкритості документації із землеустрою та оцінки земель; діджиталізація процедур, зменшення вартості робіт та тривалості часу на проведення землеустрою та оцінки земель.

Особливого критичного значення в умовах воєнного стану набуває продовольча безпека держави, що потребує включення в обіг усіх доступних сільськогосподарських угідь для проведення посівної кампанії та забезпечення інтенсивного сільськогосподарського виробництва. Саме такі правові механізми вводить у



дію Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану». До ключових новел закону слід віднести: автоматичне поновлення на один рік дії договорів на використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення всіх форм власності; спрощений порядок передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності органами влади; спрощений порядок передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності їх постійними землекористувачами та емфітевтами; передача орендарями та суборендарями прав оренди та суборенди земельних ділянок сільськогосподарського призначення всіх форм власності для ведення сільського господарства; порядок державної реєстрації договорів щодо землі; підписання договорів кваліфікованими електронними підписами.

Найбільш важливі зміни до земельного законодавства, що діє в умовах війни, знайшли відображення в Законі України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану». Прийнятий Закон дає змогу задовольнити найбільш нагальні та невідкладні потреби національної економіки в земельних ділянках в умовах воєнного стану, у тому числі надання та зміну цільового призначення земельних ділянок для розміщення виробничих потужностей підприємств, що переміщуються (евакууються) із зони бойових дій, розміщення об'єктів для тимчасового перебування внутрішньо переміщених осіб, ведення сільськогосподарського виробництва, сталого функціонування газотранспортної та газорозподільної систем, водопостачання і водовідведення, виробництва тепла, електронних комунікацій.

Втрати та збитки, задані Україні внаслідок збройної агресії російської федерації, потребують адекватного редагування податкової політики України, що знайшло відображення в Законі України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів щодо дії норм на період воєнного стану». Щодо плати за землю: не нараховується та не сплачується плата за землю: земельний податок та орендна плата за земельні ділянки дер-



жавної та комунальної власності, а також за земельні частки (паї); вказані пільги поширюються на земельні ділянки, що розташовані на певних територіях. Також тимчасово не нараховується та не сплачується загальне мінімальне податкове зобов'язання за такі земельні ділянки.

Особливості регулювання земельних відносин у період дії воєнного стану практично повністю призупинили реалізацію земельного законодавства – «пакета земельної реформи», проте в повоєнний період напрацьовані правові підґрунтя дадуть змогу забезпечити успішну фіналізацію земельної реформи в Україні.

Перспективи подальшого розвитку цієї сфери пов'язані з необхідністю формування багаторівневої системи управління земельними ресурсами в умовах децентралізації та дерегуляції земельних відносин, запровадження інноваційних механізмів державного управління для успішного завершення земельної реформи.

Список використаних джерел

1. Данилишин Б. М. Земельна реформа потребує термінової корекції. URL: <http://www.unian.ua/common/692409-zemelna-reforma-potrebuie-terminovoji-korektsiji.htm>
2. Дехтяренко Ю. Ф., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: необхідність змін у правовій та методологічній бази. *Агросвіт*. 2010. № 18. С. 8–12.
3. Дехтяренко Ю. Ф. Новий підхід до оцінки землі в країні в умовах децентралізації влади. *Україна 2030: публічне управління для сталого розвитку* : матеріали щоріч. міжнар. наук.-практ. конф. (Київ, 2020 р.) : у 3 т. / за заг. ред. А. П. Савкова, М. М. Білинської, О. М. Петрое. Київ : НАДУ, 2020. Т. 3. С. 32–33.
4. Дехтяренко Ю. Ф., Драпіковський О. І., Іванова І. Б. Регулювання земельних відносин у сучасному місті : монографія / за ред. В. М. Вакулєнка, М. К. Орлатого. Київ : НАДУ, 2009. 156 с.
5. Дехтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні : навч. посіб. Київ : Профі, 2007. 624 с.
6. Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану : Постанова Каб. Міністрів України від 07.05.2022 № 564. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/564-2022#Text>
7. Добряк Д. С. Сучасний стан земельної реформи та перспективи розвитку земельних відносин в Україні. *Землевпоряд. вісн.* 2015. № 4. С. 2–4. URL: <http://zemvisnuk.com.ua/nomer/42015>



8. Дорош О. С. Теоретико-методологічні засади територіального планування землекористування : монографія. Херсон : Грінв Д. С., 2012. 434 с.

9. Земельне право України: навч. посіб. / за заг. ред. В. П. Мироненко. Київ : Алерта, 2018. 350 с.

10. Земельний кодекс України: прийнятий 25.10.2001 №2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>

11. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні : монографія. Київ: Аграр Медіа Груп, 2011. 254 с.

12. Мартин А. Г. Закон про земельну децентралізацію: чи «переїде» корупція на місцевий рівень? URL: <https://propozitsiya.com/ua/zakon-pro-zemelnu-decentralizaciyu-chy-pereyide-korupciya-na-miscevyu-riven>

13. Мартинюк М. П. Теоретичні засади регулювання земельних відносин в Україні. *Економіка АПК*. 2016. № 7. С. 10–15. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/E_apk_2016_7_4

14. Місцеве самоврядування: підручник / за ред. В. М. Вакуленка, Ю. Ф. Дехтяренка, В. С. Куйбіди. Київ : НАДУ, 2019. 723 с.

15. Нормативна грошова оцінка земель: на шляху до уніфікації та оновлення методики / А. Мартин та ін. *Землевпоряд. вісн.* 2020. № 8. С. 24–31.

16. Палеха Ю. М. Регіональне планування : метод. посіб. Київ : Логос, 2020. 224 с.

17. Податковий кодекс України : прийнятий 02.12.2010 №2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>

18. Практичний інструмент управління землями об'єднаних територіальних громад. URL: https://hromady.org/wp-content/uploads/2018/04/Praktychnyy_instrumentariy_upravlinnya_zemlyamy.pdf

19. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин : Закон України від 28.04.2021 № 1423-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20>

20. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану : Закон України від 12.05.2022 № 2247-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20>

21. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству : Закон України від 05.12.2019 № 340-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/340-20>

22. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності : Закон України від 06.09.2012 № 5245-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5245-17>

23. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану : Закон України від 24.03.2022 № 2145-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text>



24. Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони : Закон України від 18.05.2021 № 1444-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1444-20>

25. Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів щодо дії норм на період воєнного стану : Закон України від 15.03.2022 № 2120- IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2120-20#Text>

26. Про внесення змін та доповнень до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон України від 31.03.2020 № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20>

27. Про добровільне об'єднання територіальних громад : Закон України прийнятий 05.02.2015 № 157-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1578-19#Text>

28. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок : Постанова Каб. Міністрів України від 11.10.2002 № 1531. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-п>

29. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель населених пунктів : Постанова Каб. Міністрів України від 23.03.1995 № 213. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-п>

30. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) : Постанова Каб. Міністрів України від 23.11.2011 № 1278. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-п>

31. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення : Постанова Каб. Міністрів України від 16.11.2016 р. № 831. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-п>.

32. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок : Постанова Каб. Міністрів України від 03.11.2021 № 1147. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-п>

33. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна й майнових прав» : Постанова Каб. Міністрів України від 10.09.2003 № 1440. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/>

34. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» : Постанова Каб. Міністрів України від 28.10.2004 № 1442. URL: <http://zakon.rada.gov.ua>

35. Про земельну реформу : Постанова Верхов. Ради Української РСР від 18.12.1990 № 563-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/563-12#Text>.

36. Про зміни до деяких законодавчих актів щодо планування використання земель : Закон України від 17.06.2020 № 711-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20>



37. Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 25.05.1997 №280/97-ВР. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/>

38. Про національну інфраструктуру геопросторових даних : Закон України від 13.04.2020 №554-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20>

39. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 №161-XIV. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/>

40. Про оцінку земель : Закон України від 11.12.2003 №1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>

41. Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України : Постанова Каб. Міністрів України від 07.02.2018 №105. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/105-2018-n#Text>

42. Проблеми земельної політики України і шляхи їх розв'язання: позиції експертів. *Нац. безпека й оборона*. 2008. №3. С. 43–53.

43. Ресурсне забезпечення об'єднаної територіальної громади та її маркетинг : навч. посіб. / Г. А. Борщ та ін. Київ, 2017. 107 с.

44. Сохнич А. Я., Козаченко Л. М. Управління земельними ресурсами: землекористування й моніторинг земель. Львів : ПП «Арал», 2020. 44 с.

45. Сохнич А. Я., Кульбака О. М. Розробка методів технологічного стимулювання процедури ефективного використання земельних ресурсів : монографія. Луцьк: Надстир'я. 2016. 166 с.

46. Степенко О., Сакаль О., Третяк Н. Управління земельними відносинами в Україні: механізми та напрями розвитку. *Економіст*. 2014. №8. С. 39–43.

47. Третяк А. М., Третяк В. М. Землеустрій в Україні: впорядкування землеволодінь і землекористувань та організація території сільськогосподарських підприємств: монографія. Херсон : Гринь Д. С., 2016. 192 с.

48. Третяк А. М., Третяк В. М., Третяк Н. А. Земельна реформа в Україні: тенденції та наслідки в контексті якості життя й безпеки населення. Херсон : Гринь Д.С., 2017. 522 с.

49. Управління розвитком об'єднаних територіальних громад на засадах громадської участі: навч. посіб. / О. В. Берданова, В. М. Вакуленко, Н. М. Гринчук, В. С. Колтун, В. С. Куйбіда, А. Ф. Ткачук. Київ, 2017. 129 с.

50. Хвесик М. А., Голян В. А., Мосійчук Ю. А. Інституціональний механізм міського землекористування. Сучасний стан та перспективи удосконалення. Київ : Кн. вид-во НАУ, 2005. 208 с.

References

1. Danylyshyn, B. M. *Zemelna reforma potrebuie terminovoi korektsii* [Land reform needs urgent correction]. Retrieved from: <http://www.unian.ua/common/692409-zemelna-reforma-potrebuie-terminovoji-korektsiji.htm>



Ukrainy vid 23.11.2011, no 1278, Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-p>

31. Pro zatverdzhennia Metodyky normatyvnoi hroshovoi otsinky zemel silskohospodarskoho pryznachennia [On the approval of the Methodology of normative monetary valuation of agricultural lands]: postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 16.11. 2016, no 831, Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-p>

32. Pro zatverdzhennia Metodyky normatyvnoi hroshovoi otsinky zemelnykh dilianok [On the approval of the Methodology of normative monetary valuation of land plots]: postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 03.11.2021, no 1147, Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-p>

33. Pro zatverdzhennia Natsionalnoho standartu №1 «Zahalni zasady otsinky maina i mainovykh prav» [On the approval of National Standard No. 1 «General principles of valuation of property and property rights»]: Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 10 veres. 2003, no 1440, Retrieved from: <http://zakon.rada.gov.ua/>

34. Pro zatverdzhennia Natsionalnoho standartu №2 «Otsinka nerukhomoho maina» [On the approval of National Standard no 2 «Evaluation of real estate»]: Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 28 zhovt. 2004, no 1442, Retrieved from: <http://zakon.rada.gov.ua>

35. Pro zemelnu reformu [About land reform]: Postanova Verkhovnoi Rady Ukrainskoi RSR vid 18.12. 1990, no 563–XII, Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/563-12#Text>

36. Pro zminy do deiakykh zakonodavchykh aktiv shchodo planuvannia vy-korystannia zemel [About changes to some legislative acts on land use planning]: Zakon Ukrainy vid 17.06.2020, no 711–IX, Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20>

37. Pro mistseve samovriaduvannia v Ukraini [About local self-government in Ukraine]: Zakon Ukrainy vid 25 trav. 1997, no 280/97–VR, Retrieved from: <http://zakon.rada.gov.ua/>

38. Pro natsionalnu infrastrukturu heoprosorovykh danykh [About the national infrastructure of geospatial data]: Zakon Ukrainy vid 13.04.2020, no 554–IX, Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20>

39. Pro orendu zemli [About land lease]: Zakon Ukrainy vid 6 zhovt. 1998, no 161–XIV, Retrieved from: <http://zakon.rada.gov.ua/>

40. Pro otsinku zemel [About land valuation]: Zakon Ukrainy vid 11.12.2003, no. 1378–IV, Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>

41. Pro provedennia zahalnonatsionalnoi (vseukrainskoi) normatyvnoi hroshovoi otsinky zemel silskohospodarskoho pryznachennia ta vnesennia zmin do deiakykh postanov Kabinetu Ministriv Ukrainy [On conducting nationwide (all-Ukrainian) regulatory monetary valuation of agricultural land and amending some resolutions of the Cabinet of Ministers of Ukraine]:



postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 07.02.2018, no 105, Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/105-2018-n#Text>

42. Problemy zemelnoi polityky Ukrainy i shliakhy yikh rozviazannia: pozytsii ekspertiv (2008) [Problems of land policy of Ukraine and ways to solve them: positions of experts]. Natsionalna bezpeka i oborona, no 3, 43–53 pp. (in Ukrainian).

43. Borshch, H. A., Vakulenko, V. M., Hrynychuk, N. M., Dekhtiarenko, Yu. F., Ihnatenko, O. S., Kuibida, V. S., Tkachuk, A. F., Yuzefovych, V. V. (2017), Resursne zabezpechennia obiednanoi terytorialnoi hromady ta yii marketynh: navch. Posib x Resource provision of the united territorial community and its marketing: a study guide. Kyiv, 107 p. (in Ukrainian).

44. Sokhnych, A. Ia., Kozachenko, L. M. (2020), Upravlinnia zemelnymy resursamy: zemlekorystuvannia i monitorynh zemel [Development of methods of technological stimulation of the procedure of effective use of land resources: monograph], Lviv: PP «Aral», 44 p.

45. Sokhnych, A. Ia., Kulbaka, O. M. (2016), Rozrobka metodiv tekhnolohichnoho stymuliuwannia protsedury efektyvnoho vykorystannia zemelnykh resursiv: monohrafiia [Development of methods of technological stimulation of the procedure of effective use of land resources: monograph], Lutsk: Nadstyria. 166 p. (in Ukrainian).

46. Stepenko, O., Sakal, O., Tretiak, N. (2014), Upravlinnia zemelnymy vidnosynamy v Ukraini: mekhanizmy ta napriamy rozvytku [Management of land relations in Ukraine: mechanisms and directions of development], Ekonomist, no 8. 39–43 pp. (in Ukrainian).

47. Tretiak, A. M., Tretiak, V. M. (2016), Zemleustrii v Ukraini: vporiadkuvannia zemlevolodin i zemlekorystuvan ta orhanizatsiia terytorii silskohospodarskykh pidpriumstv: monohrafiia [Land management in Ukraine: regulation of land ownership and land use and organization of the territory of agricultural enterprises: monograph], Kherson: Hrin D. S., 192 p. (in Ukrainian).

48. Tretiak, A. M., Tretiak, V. M., Tretiak, N. A. (2017), Zemelna reforma v Ukraini: tendentsii ta naslidky u konteksti yakosti zhyttia i bezpeky naselennia [Land reform in Ukraine: trends and consequences in the context of the quality of life and safety of the population], Kherson: Hrin D.S., 522 p. (in Ukrainian).

49. Berdanova, O. V., Vakulenko, V. M., Hrynychuk, N. M., Koltun, V. S., Kuibida, V. S., Tkachuk, A. F. (2017), Upravlinnia rozvytkom obiednanykh terytorialnykh hromad na zasadakh hromadskoi uchasti: navch. Posib [Management of the development of united territorial communities on the basis of public participation], Kyiv, 129 p. (in Ukrainian).

50. Khvesyuk, M. A., Holian, V. A., Mosiichuk, Yu. A. (2005), Instytutsionalnyi mekhanizm miskoho zemlekorystuvannia. Suchasnyi stan ta perspektyvy udoskonalennia [Institutional mechanism of urban land use. Current status and prospects for improvement], Kyiv: NAU, 208 p. (in Ukrainian).

