

ЗАКЛАД ВИЩОЇ ОСВІТИ
«ПОДІЛЬСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ»
ФАКУЛЬТЕТ АГРОТЕХНОЛОГІЙ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ
КАФЕДРА САДОВО-ПАРКОВОГО ГОСПОДАРСТВА,
ГЕОДЕЗІЇ І ЗЕМЛЕУСТРОЮ

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

**«ПЛАНУВАННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ
В УМОВАХ ОБІГУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ»**

Виконав:

здобувач освітнього ступеня «Магістр»
освітньо-професійної програми
«Землеустрій і кадастр»
спеціальності 193 «Геодезія і землеустрій»
денної форми навчання
ЗІНЕВИЧ Антон Віталійович

Керівник:

кандидат економічних наук, доцент
ЛОБУНЬКО Юлія Вікторівна

Оцінка захисту:

Національна шкала _____
Кількість балів _____ Шкала ECTS _____

«_____» _____ 2024 р.

Допускається до захисту:

«_____» _____ 2024 р.

Гарант освітньо-професійної програми

«Землеустрій і кадастр»

спеціальності 193 «Геодезія і землеустрій»

доктор економічних наук, професор

_____ ЯСІНЕЦЬКА Ірина Анатоліївна

м. Кам'янець–Подільський, 2024 р.

ЗМІСТ

ВСТУП	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ПЛАНУВАННЯ РОЗВИТКУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ В УМОВАХ РИНКОВОГО ОБІГУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	7
1.1. Сутність та принципи планування розвитку землекористування сільських територій в умовах ринкового обігу земельних ділянок	7
1.2. Методологічні основи планування розвитку землекористування сільських територій	27
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ТА ОЦІНКА ТЕНДЕНЦІЙ РОЗВИТКУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ В УМОВАХ НОВИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН	57
2.1. Аналіз тенденцій розвитку землекористування сільських територій в умовах нових земельних відносин	57
2.2. Соціально-економічна оцінка тенденцій розвитку сільськогосподарського землекористування	68
РОЗДІЛ 3. ПЛАНУВАННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ ЯК ІНСТРУМЕНТ УПРАВЛІННЯ РОЗВИТКОМ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ	75
3.1. Інституційні основи планування землекористування територіальних громад	75
3.2. Планування розвитку сільськогосподарського землекористування як просторово-інформаційна база узгодження еколого-економічних інтересів на території громади	88
ВИСНОВКИ	107
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	111
ДОДАТКИ	129

ВСТУП

Актуальність теми. Адміністративна реформа та формування об'єднаних територіальних громад в Україні зумовили значні ускладнення з формування землекористування в їх межах. Організація раціонального використання земель та інших природних ресурсів, забезпечення збалансованого розвитку територій утворених громад великою мірою залежить від науково обґрунтованої системи планування землекористування в умовах обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення та управління цим процесом.

Із-за відсутності землевпорядного зонування земель за типами (підтипами) землекористування в процесі планування його розвитку виникло чимало ускладнень, які призвели до хаосу у використанні земель, появи недоліків землеволодінь і землекористувань в межах територіальних громад, утворення землекористування сільськогосподарських підприємств необґрунтованих розмірів з відсутньою інфраструктурою, розвитком деградації земель та ґрунтів. В умовах обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення зазначені проблеми загострюються.

Прискорений процес утворення об'єднаних територіальних громад вимагає наукового обґрунтування перспектив розвитку землекористування в їх межах шляхом землевпорядного планування із врахуванням ринкового обігу земельних ділянок. Це обумовлює необхідність обґрунтування теоретико-методологічних та методичних засад планування розвитку землекористування сільських територій об'єднаних територіальних громад з прогнозуванням економічних, екологічних і соціальних наслідків цього процесу.

Проблемам еколого-економічних, соціальних та інституційних засад організації використання земель присвячені праці багатьох авторів, серед яких зарубіжні дослідники – Г. Беккер, С. Енемарк, Т. Кілік, Х. Т. ван Лієр, Х. Метсон, К. Пероне, Л. Ла Річча, а також вітчизняні вчені – В. Будзяк, О. Будзяк, Д. Добряк, Й. Дорош, О. Дорош, О. Костишин, Р. Курильців, А.

Мартин, Л. Новаковський, О. Сакаль, Н. Стойко, Н. Ступень, М. Ступень, А. Третяк, В. Третяк та інші.

Незважаючи на значну кількість наукових праць із зазначеної проблематики, питання планування землекористування сільських територій в умовах обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення потребують вдосконалення, у частині запровадження в систему планування землекористуванням об'єднаних територіальних громад інституційних засад, які будуть сприяти узгодженню еколого-економічних, соціальних інтересів, та прискоренню екологізації й капіталізації землекористування. Актуальність цих проблем була визначальною при виборі теми роботи, визначенні мети й завдань дослідження.

Мета та завдання дослідження. Метою роботи є обґрунтування теоретико-методичних основ та практичних рекомендацій щодо інституційного процесу та забезпечення землевпорядного планування розвитку землекористування в об'єднаних територіальних громадах в умовах обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Для досягнення зазначеної мети було поставлено та вирішено такі завдання:

- з'ясувати сутність планування розвитку землекористування сільських територій, встановити його особливості в умовах ринкового обігу земельних ділянок;
- розкрити теоретичні основи планування землекористування сільських територій;
- удосконалити інституціональне забезпечення планування розвитку землекористування об'єднаних територіальних громад;
- встановити тенденції розвитку землекористування сільських територій в умовах змін у земельних відносинах;
- дати соціально-економічну оцінку стану й тенденцій розвитку сільсько-господарського землекористування та його екологізації;
- обґрунтувати основні напрями удосконалення земельно-майнової інформаційної системи просторового розвитку землекористування об'єднаних

територіальних громад;

- розробити пропозиції щодо планування розвитку сільськогосподарського землекористування як просторово-інформаційної бази узгодження еколого-економічних інтересів в умовах обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення;

- удосконалити методичний підхід визначення альтернативних типів збалансованого розвитку землекористування об'єднаних територіальних громад в умовах обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, застосовуючи метод аналізу ієрархій.

Об'єкт дослідження – процес планування землекористування сільських територій в умовах обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Предмет дослідження – теоретичні, методичні, практичні та прикладні аспекти інституційного забезпечення планування землекористування сільських територій об'єднаних територіальних громад.

Методи дослідження. Теоретико-методичною основою дослідження є базові наукові положення і принципи економіки земле- та природокористування, які викладені в працях вітчизняних і зарубіжних вчених з проблем удосконалення еколого-економічних аспектів розвитку, планування та здійснення землеустрою і землевпорядкування.

Для реалізації визначених мети і завдань у процесі виконання дослідження авторкою було застосовано комплекс загальних та спеціальних методів наукового пізнання: теоретичного узагальнення – для розкриття сутності планування землекористування сільських територій; абстрактно-логічний – для визначення мети, завдань, теоретичних узагальнень отриманих результатів та формулювання висновків дослідження; монографічний метод – для дослідження засад розвитку землекористування на прикладі конкретного об'єкту; статистичний – для узагальнення статистичних даних, встановлення змін використання та розподілу земель за формами власності, власниками землі та землекористувачами, оцінки тенденцій екологічної стабільності; економічний – для визначення ефективності планування землекористування сільських територій; метод аналізу ієрархій – для визначення альтернативних

типів планування збалансованого розвитку землекористування та інші.

Структура та обсяг роботи. Робота складається з анотації, вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел і додатків. Загальний обсяг роботи налічує 151 сторінку. Робота містить 17 рисунки, 11 таблиці, 10 додатків, список використаних джерел із 166 найменувань

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ПЛАНУВАННЯ РОЗВИТКУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ В УМОВАХ РИНКОВОГО ОБІГУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

1.1. Сутність та принципи планування розвитку землекористування сільських територій в умовах ринкового обігу земельних ділянок

Земельні ресурси виступають основою розвитку економіки країни, а також створення національного багатства. Досить важливим для України є визначення правильного варіанту розвитку системи управління використанням земельних ресурсів, тому що наша держава є одним з найбагатших власників якісних земельних ресурсів.

Земля як природний ресурс, територія та нерухомість має особливе соціальне значення. Як правило, земля визначається як фізичний об'єкт зі своїми топографічними та просторовими характеристиками; більш широкий інтегрований підхід також включає природні ресурси в поняття землі: ґрунт, мінерали, воду та наземні організми. Використання земельних ресурсів повинно отримати вигоду з усіх цих характеристик користь з усіх цих характеристик.

Питанням планування землекористування сільських територій в ринкових умовах займалися такі українські вчені: І. Бистряков, В. Будзяк, О. Будзяк, Г. Васильченко, В. Другак, Д. Добряк, О. Дорош, Й. Дорош, А. Мартин, Н. Новаковський, В. Прадун, А. Сохнич, Н. Стойко, М. Ступень, А. Третяк та ін.

Планування є складовою організації та здійснення будь-якої економічної діяльності. У найзагальнішому вигляді планування - це думки на завтра про певні заходи. Тому воно необхідне не тільки підприємцеві, але й іншим ланкам економічної системи – організаціям, галузевим і територіальним утворенням,

державі. Планування розвитку землекористування може чіткіше сформулювати мету діяльності та сприяти реалізації умов та досягнень. Планування як процес – це система розумного відбору методів, завдяки яким можна досягти поставлених цілей за найменших витрат та найкращих термінів. Як альтернатива плануванню інтуїтивна економічна діяльність не може дати подібних результатів принаймні у великих масштабах. Існує багато підходів до розуміння суті та ролі планування в економічному розвитку. Важко дати точне визначення планування, оскільки планування буде істотно змінюватися залежно від багатьох обставин, наприклад, рівня застосування його в державі, сфери діяльності, в якій планування використовується, не кажучи вже про тип соціальних відносин. Остання ситуація є причиною того, що у світі було розроблено та використано дві різні моделі централізованого та децентралізованого планування (ринкового) [24].

Планування розвитку спрямовується на підвищення рівня життя населення, реалізацію та підтримку прискореного економічного зростання шляхом реформ організаційно-правової структури, щоб поступово запобігати цій ситуації. Згідно з теорією планування розвитку, планування охоплює не лише економічне зростання, а й інституційні зміни (рис. 1.1).

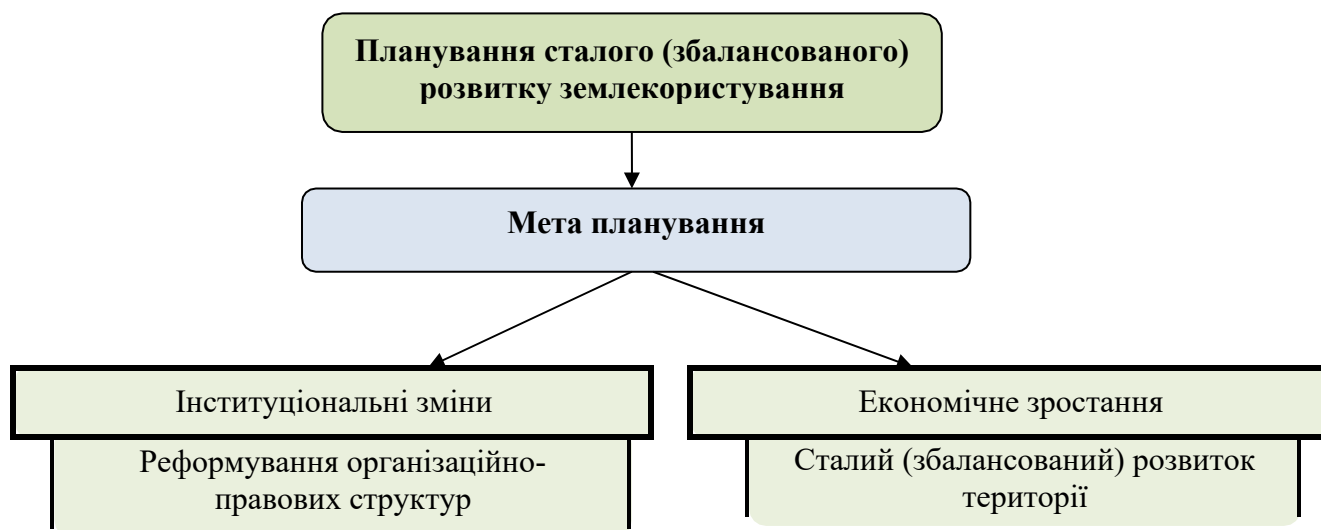


Рис. 1.1 Планування сталого (збалансованого) розвитку*

*Джерело: вдосконалено автором на основі [20].

У теорії та практиці планування важливими є ієрархічні рівні, на яких воно здійснюється. Найпоширенішим є трирівневий підхід (рис. 1.2):

- Національний або державний (макрорівень);
- Рівень виробничих одиниць (рівень);
- Проміжний (середній) рівень, який в свою чергу може бути класифікований як регіональної, районної, міської, конкретної території (місцевості) тощо [24,181].



**Рис.1.2 Функції планування сталого (збалансованого) розвитку
землекористування***

*Джерело: вдосконалено автором на основі [181, 24].

Функція планування на середньому рівні є специфічною, зокрема на рівні регіону, адміністративного району чи певної території. Подана специфіка полягає в тому, що метою планування в даному випадку є не лише досягнення конкретних виробничих параметрів, а й орієнтація на раціональне використання ресурсів певної території та її особливостей. Часто трапляється так, що інтереси вищого та нижчого рівня планування не збігаються з

інтересами конкретної території. Тому одним із важливих завдань планів середнього рівня є узгодження цілей та інтересів.

Таким чином, певні особливості сільських територій зумовлюють запровадження територіального планування збалансованого розвитку цих територій.

Розрізняють різні види планування розвитку землекористування територій: просторове (*територіальне*), стратегічне, програмне, ландшафтне, комплексне [41]. Ці види найбільш часто згадуються в літературі і використовуються в практичній діяльності. Незважаючи на різні назви, у всіх видів планування є два загальних, що визначають їх схожість, ознаки – характер діяльності (*планування*) і об'єкт дослідження і впливу (*територія*). Крім того, очевидно, що всі різні види планування повинні бути направлені на досягнення спільної мети – забезпечення сталого збалансованого розвитку як території в цілому, так і конкретно землекористування. Просторове (*територіальне*) планування має більш самостійний статус і включає в себе, як правило, весь комплекс містобудівного проектування і землеустрою з обов'язковим законодавчим обґрунтуванням.

Ландшафтне планування зосереджується на виявленні та оцінці ландшафтних функцій та властивостей, а також на розробці пропозицій щодо стійкого захисту ґрунту, води, повітря та клімату, рослин та тварин, а також зовнішнього вигляду та естетичної цінності ландшафту. [41].

Таким чином, перед ландшафтним плануванням стоять такі конкретні завдання які досить тісно узгоджуються із землевпорядним плануванням розвитку землекористування на відповідних територіях:

1) виявляти і описувати за результатами вивчення компонентів природи її здатність переносити навантаження; досліджувати взаємозв'язки між ґрунтами, водами, повітрям і кліматом, рослинністю і тваринним світом, а також різноманітність, своєрідність і красу ландшафту, тобто його вигляд і

естетичну цінність; представляти природу і ландшафт як цілісну динамічну систему;

2) встановлювати вплив на цю систему існуючих і планованих форм природокористування, так само як і зворотний вплив системи на діяльність людей; при цьому ландшафтне планування має бути націленим на вирішення завдань збереження благ природи, воно повинно бути також «наскрізним» і всеосяжним;

3) при формуванні концепцій розвитку територій визначати конкретні критерії якості природи і ландшафту, до яких слід прагнути, щоб забезпечити довгострокове збереження основ життя людей; при цьому повинні бути передбачені заходи, що забезпечують виконання як загальних природоохоронних завдань, так і вимог галузевих планів і потреб земле- та природокористувачів;

4) проекти ландшафтного планування повинні висувати критерії якості навколишнього середовища, які служать орієнтирами для проектів територіального розвитку землекористування та будівництва і інших планів, а також для заходів з регулювання впливів на навколишнє середовище та екологічної експертизи проектів;

5) ландшафтне планування має узагальнювати і синтезувати природоохоронні вимоги, заходи по догляду за ландшафтом і забезпечувати визначення балансу між цими вимогами і пропозиціями різних планів по використанню території; має створювати базу для прийняття рішень про допустимість різних намірів природо користувачів [41].

У всіх економічно розвинених країнах планування землекористування є головним важелем державної земельної політики та регулювання земельних відносин. Територіальне планування пов'язане з плануванням розвитку землекористування і територіальним зонуванням. Воно базується на державних, регіональних та муніципальних планах землекористування та охорони земель, а також зонуванні території [122].

Таким чином, плануванню підлягає вся територія держави (національний рівень), територія областей і районів (регіональний рівень), територія населених пунктів (місцевий рівень). Кожен рівень вирішує специфічні для нього завдання. Хоча законодавча база для здійснення просторового планування є досить розвинутою і стосується найважливіших питань у цій галузі, все ж таки вона потребує подальшого вдосконалення. [63].

Відповідно, можна виділити наступні аспекти в територіальному плануванні:

- розробка комплексних та наскрізних форм планування;
- система планування реагує на вплив зростаючих ринкових факторів; процедури планування стають більш гнучкими;
- в деяких країнах (Іспанії, Бельгії) здійснюється децентралізація планування;
- зростає усвідомлення важливості сталого розвитку міських районів;
- роль держави як кінцевої інстанції у прийнятті рішень досі має принципове значення [41].

Планування використання та охорони земель є складовою частиною загальнодержавної системи планування. Завданням планування є землекористування є визначення основних напрямів використання земельного фонду з врахуванням екологічних, економічних, географічних, історичних та інших особливостей. Планування здійснюється в рамках програм економічного, науково-технічного та соціального розвитку країни та охорони навколишнього середовища.

Форми планування розвитку землекористування включають розробку та затвердження програм використання та охорони земель (державної, регіональної), територіального планування, природно-сільськогосподарське районування земель.

Загальнодержавні (національні) програми використання та охорони земель розробляються з метою задоволення потреб населення та галузей

економіки у землі та її раціонального використання та охорони. Регіональні програми використання та охорони земель розробляються обласними державними адміністраціями та затверджуються обласними радами. Природно-сільськогосподарське районування земель - це поділ території з урахуванням природних умов та агробіологічних вимог сільськогосподарських культур. Це основа для оцінки земель і розробки документації із землеустрою, що стосується використання та охорони земель. Зонування території проводиться у межах населених пунктів. При цьому встановлюються та визначаються вимоги щодо допустимих видів забудови, а також іншого використання земельних ділянок, які знаходяться у межах окремих зон відповідно до місцевих правил забудови [38, 142].

Водночас питання просторового планування в сільській місцевості мають принципове значення в аспекті обігу землі та потребують подальших досліджень. Адже сільська територія - це не житлова, а соціально-природна просторова формація, в якій мережа поселень є складовою сільських територіальних утворень. Сільську територію об'єднують природні, промислові, економічні, соціальні, політичні складові, які перебувають під адміністративно-регулятивним впливом територіальних громад, органів місцевого самоврядування, органів державної влади, бізнесу та громадськості. [88].

Сільські території є важливою підсистемою територіальної організації суспільства І. В. Гончаренко дає визначення поняття «сільські території». І визначає сільські території як інтегровані системи з їх структурою, функціями, зв'язками з навколишнім середовищем, історією, культурою, умовами життя, яка характеризується великою кількістю взаємопов'язаних підсистем різного типу з локальними цілями, багатоконтурним управлінням [14]. Таким чином сільські території поєднують різні компоненти: природний, соціальний, промисловий та економічний, політичний, які регулюються територіальними

громадами, органами місцевого самоврядування та державної влади, бізнесом та суспільством.

Поняття «землекористування» в сфері обігу ринкової економіки в Україні є новим. Землекористування як важлива складова нерухомості формує центральну ланку всієї системи ринкових відносин [26]. Термін «землекористування» застосовується в науково-практичній літературі у значенні різному за своїм поняттям. Під землекористуванням розуміється регульована законом система користування для різних категорій земель, власників землі та користувачів. Термін "землекористування" означає земельну ділянку, територію, що перебуває у власності або користуванні [26].

Землекористування також розуміється як процес використання людиною землі для задоволення своїх потреб, включаючи матеріальні (рис. 1.3, що обумовлює складність планування його розвитку) [26; 66].



Рис. 1.3 Землекористування в системі економічних, екологічних, правових та соціальних земельних відносин*

*Джерело: розроблено автором.

Як зазначає О.О. Кучер, «землекористування – це тривалий процес використання людиною землі для виробництва чи вигоди, а також структура людських відносин щодо власності на землю, яка визначається сукупністю

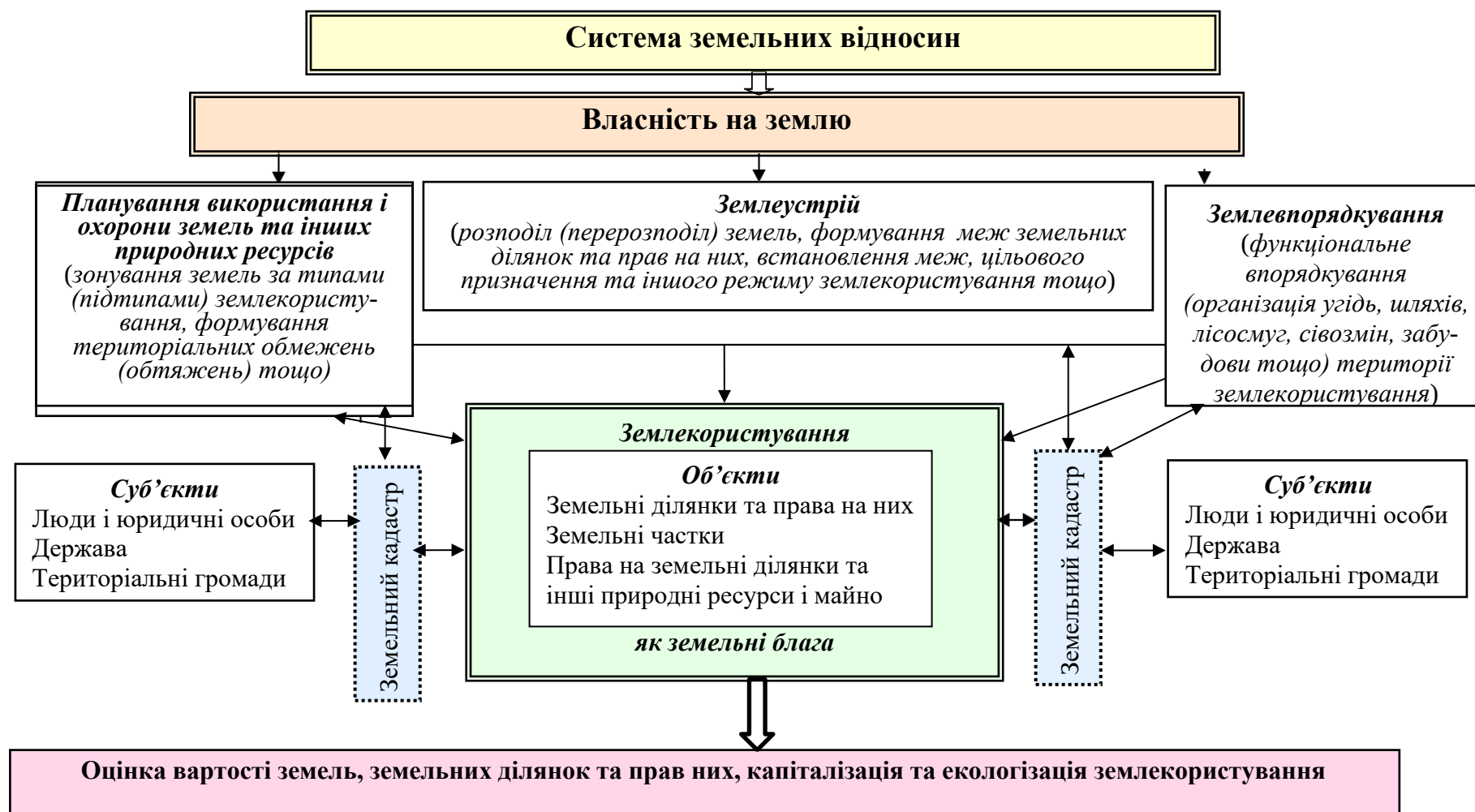


Рисунок 1.4. Планування використання та охорони земель в системі земельних відносин*

Джерело: вдосконалено автором на основі [158].

культурних, історичних, інституційних та інших факторів використання [68, с. 112-113].

На думку А.М. Третяка, землекористування потрібно визначати в трьох аспектах [145]: 1) як користування у порядку, встановленому законом (земельна ділянка); 2) як частина єдиного земельного фонду, наданої державою або набутої у власність чи оренду користувачем для господарської або іншої мети, яка є визначена на місцевості; 3) як об'єкт права, об'єкт економічних, екологічних, сільськогосподарських та інших земельних відносин, на який землекористувачу виданий документ, що засвідчує право на земельну ділянку з певними межами, площею, складом угідь, об'єктами нерухомості.

В цьому зв'язку, землекористування на сучасному етапі розвитку різноманіття форм власності на землю, на наш погляд, слід розглядати в контексті системи земельних відносин: як об'єкт земельних благ, що включають земельні ділянки і їх сукупність та права на них, земельні частки або права на земельні ділянки та інші природні ресурси і майно як цілісний земельно-майновий комплекс [158].

Отже, землекористування будучи об'єктом земельних благ характеризується різним функціоналом в системі економічних, екологічних, правових та соціальних земельних відносин.

Планування використання та охорони земель та інших природних ресурсів займає важливе місце в цій системі, яка виконує функції зонування за типами (підтипами) землекористування, створюючи територіальні обмеження (обтяження) у використанні землі та інших природних ресурсів тощо (рис.1.4). Планування землекористування - це процес прийняття рішень, метою якого є визначення сталих, соціальних та екологічно орієнтованих, суспільнозатребуваних та економічно доцільних форм використання земель.

Планування землекористування спрямоване на конкретну територію чи простір, а предметом розгляду є форма землекористування в її соціальному контексті.

Планування землекористування є елементом загальнодержавної (національної) системи планування. Водночас у зарубіжній практиці землевпорядне проектування і планування використання земель тісно взаємопов'язані та переплетені в деяких функціях.

Планування землекористування - оцінка стану використання землі й альтернативних моделей, охорони земель та інших природних ресурсів, соціальних, екологічних і економічних умов з метою вибору й прийняття економічно ефективних і екологічно безпечних типів (підтипів) землекористування, які забезпечують позитивний ефект від капіталізації, екологізації землекористування та соціальні інтереси населення..

Планування землекористування відноситься до процесу, за допомогою якого суспільство, через свої інститути, вирішує, де, на його території, будуть розміщені різні соціально-економічні заходи, такі як сільське господарство, житлове будівництво, промисловість, туризм і торгівля.

На планування землекористування певною мірою впливають історичні передумови – політика, технології господарювання, економіка та стан суспільства.

Іноземні вчені Р. Бернелл та В. Дірк запропонували чотири функції планування землекористування, які в кожному випадку передбачають необхідність подолання неефективності ринку або несправедливості:

- 1) припинити використання, несумісне з існуючими;
- 2) досягти більшої ефективності використання земельних ресурсів на певній території;
- 3) зменшити або усунути відповідні ризики;
- 4) захистити або зберегти цінні елементи навколишнього середовища.

Деусон представляє три мезошкали і макрошкали завдань планування землекористування:

- а) контроль цілісності розподілу земель між можливими видами використання;

б) досягнення відповідних рівнів виробництва (особливо у сільському господарстві);

в) контроль змішаного використання для забезпечення безпечного та приємного довкілля [143].

Сутність концепції землевпорядного територіального планування землекористування завжди визначається шляхом визначення видів раціонального землекористування та його режиму на відповідній території, оцінки використання земельних ресурсів, альтернативних моделей та інших природних, соціальних та економічних умов для вибору та освоєння видів і типів землекористування, видів діяльності, які найкраще підходять для вирішення поставлених завдань. Тому, для забезпечення сталого розвитку землекористування, не порушуючи балансу між збереженням потенціалу природних ресурсів та вирішенням цілого комплексу соціальних, економічних, демографічних, культурних, інституційних та інших проблем, територіальне планування землекористування слід вважати одним із головних важелів земельної політики держави. А також спрямоване на забезпечення державних, самоврядних, бізнесових та громадських інтересів щодо організації використання та охорони земель і механізм управління таким режимом землекористування для юридичних осіб та громадян, що не завдає шкоди довкіллю та суспільству [119].

Місцевий (територіальний) розвиток характеризується низкою різних просторових, економічних, соціальних, культурних, духовних, екологічних та інших факторів, які слід враховувати при здійсненні просторового планування [62].

Землевпорядне територіальне планування є важливим елементом системи управління на всіх рівнях, оскільки охоплює різні управлінські сфери і є надзвичайно складною організаційною технологією з притаманними їй методами, алгоритмами та інформаційними потоками. Значне місце у територіальному плануванні землекористування відведено розвитку інституціонального середовища формування й функціонування системи

землекористування в контексті економічного зростання територій з урахуванням екологічного фактору. Факти довели, що територіальне планування землекористування є незатребуваною системою державної та муніципальної влади, що свідчить про існування проблем із самим територіальним управлінням, які пов'язані з недотриманням сучасних вимог щодо сталого розвитку. Подальше вдосконалення цієї системи передбачає проведення активної державної територіальної земельної політики, яка сприяла б розвитку цивілізованих ринкових відносин економіки землекористування з точки зору підвищення ефективності використання земельних ресурсів і територіальної організації. Необхідно зосередитись на процесі відновленні та розвитку комплексного територіального планування землекористування з метою вдосконалення його змісту, організації та методів реалізації. Зокрема, у процесі територіального планування землекористування необхідно оптимізувати взаємодію низки суперечливих факторів, обумовлених вирішенням поточних та перспективних завдань територіально-економічного розвитку, що визначає внутрішню структуру та послідовність етапів територіального планування на місцевому, локальному та господарському рівнях (рис.1.5) [23].

Перший етап – впорядкування існуючої нормативно-правової бази зі скасуванням законодавчих актів, що фактично не діють, і створенням нових правових норм та інститутів; другий – розробка прогнозу, концепції визначення мети, стратегії, плану, який закінчується розробкою проекту територіального планування розвитку землекористування, що передбачає довгострокову перспективу побудови інформаційного суспільства.

Процес територіального планування включає як основні елементи плану еколого-економічного розвитку землекористування, так і послідовність його реалізації.

У цьому процесі виділено вісім стадійних елементів: визначення мети, завдань і обсягу робіт; загальний аналіз із визначенням та структуризацією

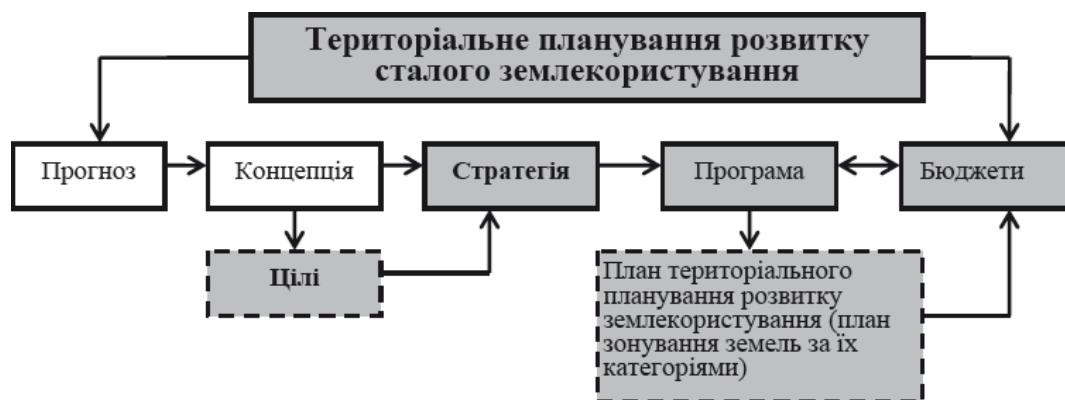


Рис. 1.5 Етапи територіального планування розвитку сталого землекористування на місцевому, локальному та господарському рівнях [23].

конфліктних ситуацій і напрямів їх вирішення; спеціальний аналіз щодо захисту природних ландшафтів; попередній прогноз напрямів розвитку сільських територій; розроблення концепції; формування стратегії реалізації; програмні заходи; реалізація програми.

Саме на територіальному рівні формуються первинні ресурсні та фінансові потоки, закладаються основи розподілу праці та виробничої кооперації, формуються стійкі зв'язки та взаємозалежності різних типів відтворювальних циклів та соціально-економічних процесів, реалізуються програми соціально-економічного розвитку територій. охорона навколишнього середовища [23].

Сьогодні, ефективне вирішення цих проблем неможливе без функціонування системи землеустрою – комплексу соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних одиниць, суб'єктів господарювання, що знаходяться під впливом соціальних відносин і розвитку продуктивних сил.

Більше того, його організаційна та інституційна структура забезпечує комплексний підхід до використання потенціалу сільських територій шляхом прогнозування, планування та організації раціонального використання та

охорони земель на національному, регіональному, місцевому та господарському рівнях [63].

Складна ситуація у ефективному ринково-орієнтованому та екологічно-збалансованому розвитку сільськогосподарського землекористування сільських територій виникла насамперед через:

- відсутність цільової програми розвитку земельних відносин в довгостроковій перспективі;
- відсутність збалансованої державної земельної політики та механізмів її реалізації щодо розвитку сільськогосподарського землекористування з переважанням орендних відносин;
- недооцінка змісту, складності, масштабів та особливостей перетворення земель в ході аграрної та земельної реформ;
- непослідовність у вирішенні проблем земельної реформи у сільській місцевості. Поряд з реформою власності на землю та майно, запровадженням нових організаційно-правових форм господарювання не створена ефективна система еколого-економічних відносин для територіальної організації землекористування сільськогосподарських підприємств та правових і землевпорядних механізмів регулювання орендних відносин;
- складна демографічна ситуація у більшості територіальних громад (*старіння населення, обезлюднення сільських територій*);
- усунення місцевого самоврядування від вирішення питань у сфері земельних відносин;
- ігнорування проблеми ресурсно-інтегрованого підходу до розвитку сільських територій у процесі зміни форм власності на землю, відсутності збалансованої державної земельної політики щодо прогнозування, планування та регулювання розвитку сільськогосподарського землекористування;
- відсутність послідовної державної політики в галузі системного формування земельного законодавства, здійснення землеустрою в питаннях зонування земель за їх категоріями та типами землекористування, формування

його режиму та інвестиційної привабливості;

- недооцінка важливості обліку кількості і якості земель, державної реєстрації природоохоронних та технологічних обмежень (обтяжень терміну оренди) при використанні земель, земельних сервітутів тощо;
- відсутність збалансованої державної політики у сфері формування територій землекористування для сільськогосподарських структур та регулювання обігу земельних ділянок і прав на них власників земельних часток (паїв);
- відсутність належного фінансування базових та прикладних наук із землеустрою [52].

Для забезпечення збалансованого розвитку землекористування сільських територій необхідно [170]:

- впроваджувати нові та вдосконалювати існуючі системи землекористування, спрямовані на підвищення якісного стану земель та збереження й відтворення родючості ґрунтів;
- здійснювати землеустрій сільських територій та новостворених сільськогосподарських підприємств відповідно до концепції збалансованого розвитку та запроваджувати протиерозійну (контурно-меліоративну) організацію території цих підприємств усіх форм власності та господарювання;
- формувати екологічну мережу сільських територій;
- вживати заходи щодо завершення інвентаризації земель сільських населених пунктів та прилеглих до них територій, а також прискорити процес інвентаризації земель сільськогосподарського призначення за формами власності та суб'єктами господарювання;
- проведення зонування земель для визначення вимог щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон відповідно до місцевих будівельних норм;
- здійснювати резервування земель для розвитку населених пунктів;

- запровадити ефективний механізм захисту прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки;
- забезпечити державний контроль за раціональним використанням земель у сільських населених пунктах, прилеглих до них територій та земель сільськогосподарського призначення відповідно до затверджених генеральними планами населених пунктів, додержання земельного та природоохоронного законодавства, використання та охорони земель, природних ресурсів загальнодержавного та місцевого значення, відтворенням лісів;
- запровадити економічне стимулювання раціонального використання і охорони земель для підвищення зацікавленості власників та користувачів земель у збереженні та відновленні родючості ґрунту та захисті землі від негативних наслідків виробничої діяльності;
- вилучити з інтенсивного сільськогосподарського обробітку деградовані, малопродуктивні та техногенно забруднені землі сільськогосподарського призначення.

Впровадження цих заходів забезпечить збалансоване використання потенціалу природних ресурсів сільських територій, сприятиме підвищенню соціального захисту населення та розвитку нових напрямів землекористування сільських територій.

Земля – більш складний об'єкт. Це і ґрунт та інші природні ресурси, і місце розташування, і місце існування людини, і надра, і простір над нею і під нею. Такий розподіл земельних функцій на шари збільшує не лише загальний ефект від їх використання, а й економічне значення, а відповідно ускладнює правові, економічні та інші відносини, особливо щодо багатофункціональності сільськогосподарського землекористування. (рис. 1.6).

Ситуація щодо володіння, користування і розпорядження землею залишається складною і потребує корінної трансформації.



Рис. 1. 6 Основні функції земель сільськогосподарського призначення та їх вплив на види прав на землю. [42]

Найгострішими проблемами є незавершеність економічних та правових відносин власності; неврегульованість земельного законодавства та інфраструктури ринку земель, особливо сільськогосподарського призначення; недосконалість державного управління земельними ресурсами, недосконалість механізму економічного стимулювання використання і охорони земель [9].

Досі відсутній перспективний прогноз розвитку земельних відносин, чітко не визначена оптимальна модель сільськогосподарського землекористування. Не завершено введення у повному обсязі в економічний

обіг земельних ділянок та прав на них, низькою залишається ефективність використання земель у сільському господарстві, причиною чого виступає недосконалість системи регулювання земельних відносин тощо.

При розробці планів необхідно керуватися наступними принципами, як: створення здорового середовища для проживання та праці населення; охорона навколишнього середовища; охорона об'єктів історико-культурної спадщини; оптимізація землекористування; створення умов для поступового розвитку економіки, транспорту, культури і спорту; виведення промислових підприємств з житлових зон, недопущення житлового будівництва поблизу промислових районів, запобігання згубного впливу індустріальних і комунальних об'єктів на навколишнє природне середовище.

Сьогодні комплексний підхід до розвитку сільських територій – це комплексне планування використання земель в межах усієї територіальної громади на основі ринково-орієнтованої документації із землеустрою та плану її соціально-економічного розвитку (рис. 1.7).

Наявність та неухильне дотримання документації із землеустрою є запорукою гармонійного розвитку сільських територій відповідно до європейських стандартів життя та праці людей, які в них проживають. Це також дозволить поєднувати плани соціально-економічного розвитку територіальних громад сільських територій із просторовою системою землеустрою, що значно підвищить їх надійність та реалістичність.

Такий інтегрований підхід буде важливою конкурентною перевагою сільської громади як при отриманні коштів з державного бюджету у вигляді субвенцій, так і при залученні інвестиційного капіталу для розвитку своєї території [65]. Зрештою, метою спільного планування землекористування є досягнення салого землекористування, тобто виду землекористування, який є соціально справедливим та бажаним, економічно вигідним, екологічно безпечним та культурно та технічно сумісним. Це зумовлює процеси прийняття соціальних рішень та формування консенсусу щодо використання та захисту приватних, комунальних чи державних земель. [41].



Рис. 1.7 Комплексне планування територіального землекористування сільських територій*

*Джерело: вдосконалено автором на основі [63].

Планування землекористування - це систематичний процес, що здійснюється з метою створення сприятливих умов для сталого розвитку земельних ресурсів, що відповідають потребам і запитам людей. Він оцінює фізичні, соціально-економічні, інституційні та правові можливості, обмеження щодо оптимального та сталого використання земельних ресурсів та дозволяє людям приймати рішення щодо розподілу цих ресурсів [131,с.15].

Таким чином, планування можна визначити як специфічну форму соціальної практики людей, яка є однією з функцій управління - пріоритетною, яка полягає у підготовці різноманітних управлінських рішень у вигляді прогнозів, проектів, програм та планів, обґрунтування їх оптимальності, забезпечення їх реалізації та перевірки [63, 97].

Отже, загальні принципи планування землекористування у сільській місцевості вже сформовані. Однак на сьогоднішній день не існує досконалого законодавчого механізму, а також немає важелів, які б регулювали планування землекористування у сільській місцевості з точки зору обігу сільськогосподарських угідь.

Поняття сутності землевпорядного територіального планування розглядається як процес визначення видів раціонального землекористування та його режиму на певній території, оцінювання стану використання земельних ресурсів й альтернативних моделей землекористування та інших природних, соціальних і економічних умов з метою вибору та освоєння видів і типів землекористування та напрямів діяльності, які є найкращими для досягнення поставлених завдань.

1.2 Методологічні основи планування розвитку землекористування сільських територій

Динамічний розвиток будь-якого суспільства супроводжується зміною політичних та соціально-економічних процесів та посиленням антропогенного впливу на довкілля. Проводячи аграрні та земельні реформи в національних інтересах, визначаючи цілі та визначаючи методи реформування, кожна країна бачила власні перспективи. Водночас усі реформи супроводжувались певними прогностичними та проектними рішеннями в процесі землеустрою. Українська реальність, перебуваючи на стадії формування ринкової економіки, в умовах спотворених комуністично-соціалістичних земельних відносин, вимагала, насамперед, певного процесу передбачуваного реформування та трансформації існуючих землекористувань на користь працюючих селянських сімейних господарств та місцевого населення, забезпечуючи формування збалансованого екологічно безпечного й комфортного простору для населення. Через велику різноманітність усієї території України, через регіональну специфіку та необхідність розробки індивідуальних планів розвитку, стратегічному плануванню та визначенню пріоритетів соціально-економічного розвитку

держави та кожного регіону повинно передувати таке планування. На основі визначених пріоритетів соціально-економічного розвитку та системної гармонізації цілісного простору слід формувати мету та завдання, згідно з якими комплексні схеми, генеральні плани та проекти державного землеустрою та землевпорядкування повинні бути розроблені на національному, регіональному та місцевому рівнях рівні. Центральним завданням вирішення цих питань має бути визначення механізмів та заходів для моделювання комфортних умов життя та діяльності людини-господаря як невід'ємної частини середовища проживання та головного економічного суб'єкта у відповідних сільськогосподарських ландшафтах. Водночас повинні бути створені умови для збереження, відтворення та раціонального використання природних ресурсів та навколишнього середовища з формуванням безпечних, здорових та комфортних умов життя для всіх громадян України. Це забезпечує продовольчу безпеку країни, реалізація якої супроводжується усіма ієрархічними рівнями управління та на всіх рівнях - від агропромислового виробництва до споживання кінцевими споживачами. Оскільки збалансовані системи життєдіяльності мають функціональний територіально-просторовий характер і безпосередньо пов'язані з природо- та землекористуванням, ми вважаємо, що таке моделювання може відбуватись в процесі складної науково обґрунтованої роботи з проектування та різноманітних топографо-геодезичних вишукувань [37].

Такі науковці як Л.Я. Новаковський, А.М. Третяк вважали, що зміст землеустрою повинен бути наступним [82]:

- а) встановлення на території державного кордону та меж адміністративно-територіальних утворень, відповідних землеволодінь і землекористувань;
- б) розробка загальнодержавної (національної), республіканської (місцевої) та регіональної прогнозних програм використання та охорони земель;

в) розроблення та складання схем землеустрою, техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель в межах відповідних адміністративно-територіальних утворень;

г) обґрунтування встановлення та визначення меж територій, що перебувають під особливим природоохоронним, рекреаційним та заповідним режимами;

д) розроблення та складання проектів створення нових та впорядкування (вдосконалення) існуючих землеволодінь і землекористувань;

е) складання проектів відведення земельних ділянок у користування, розмежування в натурі (на місцевості) вилучених (придбаних) та відведених земельних ділянок;

є) складання проектів надання (продажу) земельних ділянок у власність, встановлення меж в натурі вилучених (викуплених) земельних ділянок;

ж) складання проектів землеустрою сільськогосподарських підприємств, установ і організацій, фермерських, селянських, господарств, щодо забезпечення еколого-економічного обґрунтування запроваджених сівозмін, впорядкування угідь, а також розроблення заходів в галузі охорони земель;

з) складання проектів землеустрою земельних ділянок громадян з обґрунтуванням рекомендацій щодо раціонального використання земель залежно від призначення, застосування природоохоронної технології виробництва та підвищення родючості;

и) розроблення проектів та відповідної землевпорядної документації щодо використання та охорони земель;

і) здійснення авторського нагляду за виконанням проектних рішень;

ї) проведення різноманітних обстежень та розвідувань (топографо-геодезичних, картографічних, ґрунтових, геоботанічних та інших) земельного фонду.

У зв'язку зі створенням в Україні нового земельного ладу перед економічною наукою постають нові завдання, особливо у сфері теорії та практики земельних відносин, реформуванні системи землекористування, яке

здебільшого відбувається стихійно, шляхом випробувань і помилок, а тому болісно й суперечливо [40].

Реалізація основних завдань реформи земельних відносин в Україні створила багато проблем у галузі раціонального використання та охорони земельних ресурсів. Це вилучення земель сільськогосподарського і лісгосподарського призначення для різних містобудівних потреб, а також безсистемна зміна цільового призначення земельних ділянок, які є у власності фізичних і юридичних осіб, використання земель сільськогосподарського призначення без наукового обґрунтування розвитку форм і методів організації території, приватизація земельних ділянок у межах прибережних захисних смуг та інших зонах особливого режиму землекористування.

Насправді, безсистемність та непослідовність перерозподілу земельних ресурсів є наслідком відсутності такого базового механізму системи землеустрою, як прогнозування і планування використання та охорони земель. [21].

Планування використання та охорони земель є прототипом решти функцій державного управління земельними ресурсами, оскільки рішення, що приймаються в процесі його реалізації, визначають характер усіх інших функцій управління [101].

Планування використання та охорони земель – діяльність уповноважених органів виконавчої влади та місцевого самоврядування, що полягає у створенні та реалізації перспективних програм використання та охорони земель з урахуванням природних, екологічних, економічних, географічних та інших особливостей конкретних територій, а також у прийнятті відповідних рішень на їх основі.

Основними функціями планування можна віднести наступні: прогнозування, визначення цілей, моделювання, програмування.

Прогнозування у сфері землеустрою — це наукове дослідження, яке включає усесторонній аналіз і вивчення динаміки та фактичного(існуючого) стану використання земельних ресурсів, визначає потребу у земельних ресурсах

для різних галузей економіки, беручи за основу державні та регіональні стратегічні програми.

На нинішньому етапі розвитку земельних відносин в нашій державі, за умови існування різних форм власності на землю, є особливості у розробці планувальних та прогнозних документів у галузі використання та охорони земель.

Основою прогнозних документів із землеустрою мають бути покращення земельних відносин щодо створення сприятливих умов для збалансованого розвитку землекористування як міських, так і сільських територій, допомога у вирішенні екологічних та соціальних проблем сіл, розвиток високоефективного сільськогосподарського виробництва, збереження природних цінностей сільськогосподарських ландшафтів з урахуванням потреб у землі для розвитку інших галузей економіки [21].

Дослідження теоретичного базису утворення та функціонування територіальних громад як форми організації місцевої влади на основі досвіду зарубіжних країн відіграє особливу роль у становленні, ефективності функціонування та забезпеченні відповідного рівня економічного розвитку цих спільнот. У контексті зазначеного наукове обґрунтування поняття територіальної громади, а також її правового статусу, ознак, функцій, принципів, компетенції, форм діяльності та інших сторін сприятиме глибшому зрозумінню ключових підходів до формування територіальних громад, системи землекористувань в Україні в межах їх територій. Цього потребують швидкі політичні, технологічні, економічні та соціальні трансформації, яким мають відповідати креативні зміни у плануванні, пошук нових шляхів розвитку громад. Крім того, ключовим аспектом у цьому процесі є усвідомлення того, що формування територіальних громад – це захист їх інтересів, а децентралізація влади – перерозподіл повноважень [94, 2].

Дослідження інституту місцевого самоврядування характерні для України, зокрема спроби комплексного аналізу структури новоутворених

територіальних громад у зв'язку з поняттям самоврядних територій (територіальних одиниць).

При формуванні територіальних громад слід враховувати їх юридичні характеристики, зокрема: володіння правом юридичної особи; можливість бути суб'єктом цивільно-правових відносин; набувати і відчужувати майнові права, право здійснювати господарські операції, брати зобов'язання, стягувати примусові збори; право формування власного бюджету, створення відповідних фондів грошових ресурсів; бути суб'єктом підприємницької діяльності у галузі надання громадських послуг; право бути засновником підприємств та мати частку в статутних фондах, одержувати доходи від дивідендів; бути суб'єктом фінансово-кредитних відносин, надавати кредити фізичним та юридичним особам, виступати гарантом кредитів; право користування, володіння та розпорядження майном комунальної власності, яке належить територіальній громаді на правах колективного володіння її членами [76].

Для забезпечення комплексного розвитку сільських територій в інтересах суспільства наприкінці 2015 року була прийнята Концепція розвитку сільських територій. Важливим є те, що її реалізація здійснюватиметься шляхом запровадження міжсекторального підходу та реформування системи управління. У відповідності до Концепції, одними із напрямів покращення системи управління сільськими територіями являтимуться:

- зростання участі територіальних громад сіл, селищ у плануванні та впровадженні заходів щодо розвитку сільських територій;
- сприяння розвитку державно-приватного партнерства у реалізації проектів розвитку сільських територій та залучення інвестицій [62].

Підходи, що враховують місцеві умови та інтегровані підходи територіального розвитку сприяють ефективності та результативності політики в сфері розвитку шляхом визначення територіальних ресурсів і стимулювання внутрішнього потенціалу розвитку, що дозволяє адаптувати різні заходи до місцевих умов. Це вимагає вдосконалення діалогу, консультацій та співпраці між органами влади в різних секторах та на різних адміністративних рівнях, а

також забезпечення участі громадськості, включаючи участь зацікавлених сторін та місцевих громад [187].

Комплексне (інтегроване) планування (на відміну від секторального планування) – це процес, який поєднує різноманітні заходи з планування на різних рівнях і в різних секторах, забезпечуючи прийняття стратегічних рішень та синоптичний погляд на ресурси та зобов'язання відповідних суб'єктів. Інтегроване (комплексне) планування являє центральний вузол, де стикаються інституційна ініціатива та розподіл ресурсів. У контексті інтегрованого (загального) планування екологічні, економічні, соціальні та культурні фактори поєднуються для прийняття рішень щодо використання земель та об'єктів, які повинні забезпечити збалансований територіальний розвиток [65].

Процес інтегрованого (комплексного) планування землекористування сільських територій матиме деякі відмінності від звичайного процесу планування. Основні відмінності полягають у мультирівневому та мультисекторальному підході до його створення, який вимагає розвитку зв'язків як по вертикалі, так і по горизонталі, а також побудови нових структур для координації секторів. Отже, характерними рисами такого планування є багатоцільова орієнтація, багатозадачність, багаторівневність, міждисциплінарність, міжнародність, міжвідомчість [172,с.144].

Структура інтегрованого просторового планування землекористування у сільській місцевості має ієрархічну схему, де кожен рівень планування забезпечується управлінням послідовними рівнями деталізації, а інформаційна взаємодія буде в прямому та зворотному напрямках. В свою чергу, планування територіального землекористування сільських територій базуватиметься на основі стратегії та є наступним кроком, який деталізуватиме як національний, так і регіональний рівень. У процесі координації такої діяльності слід враховувати специфіку сільських територій.

Важливе значення мають наступні особливості:

- наявність багатьох видів природних ресурсів (грунт, лісова рослинність, вода, корисні копалини тощо), які, як правило є неконцентрованими, розосередженими та іммобільними;
- врахування не тільки порядку використання місцевих поновлюваних ресурсів, але також й умов їх відновлення, що потребує додаткових затрат;
- особливі вимоги щодо організації невиробничої структури, де на перший план виходить не комерційний, а соціальний підхід;
- потреба в застосуванні інших нормативів через особливості місцевих ресурсів;
- обмеженість фінансових ресурсів, відповідно багато планових заходів можуть бути здійснені лише за рахунок зовнішніх надходжень (наприклад за державними цільовими програми або з інших джерел);
- забезпечення сільського населення робочими місцями [64, 96].

При плануванні території громад та впровадженні певних ініціатив щодо місцевого економічного розвитку надається перевага таким принципам як, комплексний підхід, стратегічне планування, законодавче забезпечення прав і повноважень територіальних громад і партнерство [9].

Найбільш важливим принципом, якого необхідно дотримуватися при плануванні розвитку територій громад, є *верховенство права*, згідно з яким усі нормативно-правові акти приймаються у встановленому законом порядку та реалізуються неупереджено.

Принцип інноваційності передбачає розроблення та впровадження у практику пілотних і випробовування нових програм, вивчення досвіду інших, а це в свою чергу сприятиме досягненню вищих результатів. Застосовуючи інноваційні методи управління та залучаючи громадян до участі у прийнятті рішень стосовно розвитку ОТГ, цілком реальними для органів місцевого самоврядування стають очікування та потреби громадян.

У цьому контексті *принцип відкритості та прозорості* набуває важливого значення, оскільки публічний доступ до інформації дає змогу

громадськості як відстежувати діяльність органів місцевого самоврядування, так і долучатися до неї. Ідеться, зокрема, про інформацію щодо прийняття рішень та їх результативність [9, 10].

Успіх планування значною мірою залежить від способів, методів його реалізації та вимагає підходів, що є креативними й адаптуються до динамічних проблем, які виникають у громадах. Нестандартність мислення повинно бути нормою, а не винятком, що є сутністю дотримання *принципу творчості та креативності* при плануванні територій.

Планування територій повинно здійснюватися із дотриманням *принципу стратегічних цілей* з одночасним отриманням позитивного ефекту в короткостроковому періоді.

Процес місцевого розвитку повинен бути випереджувального характеру. Для досягнення успіху громада чи муніципалітет повинні узгоджувати планувальні дії із динамічністю середовища, яке швидко трансформується. Вміння скористатись обставинами, що змінюються, і передбачити їх – запорука успішності розвитку територій громад.

Усі учасники процесу прийняття рішень при плануванні територій громад (колективних, індивідуальних), несуть за них відповідальність, що характеризує змістовність *принципу підзвітності*.

Прогнозування, планування використання та охорони земель базується на основі Конституції України, Земельного кодексу України, Законів України «Про землеустрій», «Про охорону земель», «Про державний земельний кадастр», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про Генеральну схему планування території України», «Про державне прогнозування та розроблення програм економічного і соціального розвитку України», "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель", який набирає чинності з 24.07.2021 року [32].

Планування використання й охорони земель здійснюється на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях [25]. Місце схем землеустрою у структурі планувальної документації показано у табл. 1.1.

Таблиця 1.1

Структура територіального планування землекористування України на різних ієрархічних рівнях

Концепції та програми	Прогнози	Територіальне планування
НАЦІОНАЛЬНИЙ РІВЕНЬ		
Загальнодержавна програма використання та охорони земель	Генеральна схема землеустрою розвитку системи землекористування України. Інші галузеві схеми. Генеральна схема формування екологічної мережі України.	Природно-сільськогосподарське, еколого-економічне, протиерозійне та інші види районування земель. Генеральний план використання й охорони земель України. Плани використання та охорони земель за категоріями і типами землекористування окремих галузей економіки.
РЕГІОНАЛЬНИЙ РІВЕНЬ		
Регіональні програми розвитку земельних відносин Регіональні програми використання та охорони земель	Схеми землеустрою або техніко-економічне обґрунтування використання та охорони земель адміністративних районів і регіонів. Схеми формування екологічної мережі в регіонах України. Схеми землеустрою або техніко-економічне обґрунтування розвитку землекористування по основних галузях.	Природно-сільськогосподарське, еколого-економічне, протиерозійне та інші види районування (зонування) земель. Плани використання й охорони земель за їхніми категоріями регіону або окремих галузей економіки. План земельно-господарського устрою План територіальних обмежень, обтяжень у використанні земель.
МІСЦЕВИЙ РІВЕНЬ		
Програми використання та охорони земель	Схеми землеустрою і техніко-економічне обґрунтування використання та охорони земель сільських рад, міст, сіл, селищ.	Проекти зонування земель за їхніми категоріями та типами землекористування в межах територій рад або об'єднань територіальних громад Плани територіальних обмежень, обтяжень у використанні земель в межах територій рад чи об'єднань територіальних громад . План земельно-господарського устрою території населеного пункту.

*Джерело: вдосконалено автором на основі [21].

Генеральні та регіональні схеми землеустрою адміністративно-територіальних одиниць, а також галузеві схеми землеустрою у системі землевпорядної документації є передплановими і передпроектними документами, тобто сполучною ланкою між плануванням та організацією використання і охорони земель на певному рівні і служать подальшою основою для розробки проектів землеустрою.

Схеми землеустрою розробляються для обґрунтування територіального міжгалузевого перерозподілу земель, вдосконалення системи землекористування, формування пропозицій щодо організації території регіону в цілому й окремих районів, заходів з відновлення та захисту ґрунтів, охорони земель, створення умов для регіональної дорожньої мережі та інших елементів інженерної, соціальної та промислової інфраструктури, охорони водних ресурсів, розміщення територій природно-заповідного фонду, територій рекреаційного та оздоровчого призначення регіонального значення.

Крім того, схеми землеустрою містять норми оптимального співвідношення площ земель сільськогосподарського, природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, історико-культурного, рекреаційного, лісгосподарського призначення, а також земель водного фонду для адміністративних сільських районів; нормативи оптимального співвідношення сільськогосподарських угідь (ріллі і багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ) та земель під полезахисними лісосмугами в агроландшафтах [144, 21]. Враховуючи вищесказане, ми дійшли висновку, що на сучасному етапі розвитку земельних відносин інструментом, який би став науковою основою використання земельних ресурсів, управління ними, підставою для обґрунтування необхідності перерозподілу земель між галузями народного господарства, задоволення потреб міста, промисловості, землекористування як територіального базису для розміщення житлових, виробничих, господарських об'єктів, товарного та іншого сільськогосподарського виробництва, доцільності певних обмежень (обтяжень) зон з особливим режимом використання, виступає схема землеустрою.

Законодавство України, зокрема стаття 45 Закону України "Про землеустрій", передбачає, що схеми землеустрою адміністративно-територіальних одиниць розробляються для визначення перспектив щодо використання та охорони земель, для підготовки обґрунтованих пропозицій у галузі земельних відносин, організації раціонального використання та охорони земель, перерозподілу земель з урахуванням потреб сільського господарства,

лісового та водного господарств, розвитку сіл, селищ, міст, територій оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення тощо [34].

На законодавчому рівні існують правові норми для розробки схем землеустрою, однак в нормативно-методичному аспекті необхідні відповідні напрацювання.

При розробленні схеми землеустрою слід використовувати достовірну вихідну інформацію, особливо, наявну документацію із землеустрою, дані з Державного земельного кадастру, матеріали ґрунтових обстежень, галузеві програми використання та охорони земель, а також нормативно-правові акти та стандарти в галузі охорони навколишнього природного середовища, містобудування та ін. Збір інформації, розробка схеми і реалізація її заходів повинна базуватися на загально-науковому принципі: від часткового до загального та від загального до часткового. Якщо вихідна інформація для оцінки та аналізу ситуації одержується на місцях у рамках ведення Державного земельного кадастру від конкретної земельної ділянки до рівня всіх земель адміністративно-територіальної одиниці, то відповідні управлінські рішення в сфері державного регулювання землекористування будуються від формування концепції та стратегії підвищення ефективності використання та охорони земель (збалансованого землекористування) до планування (проектування, обґрунтування та ін.) конкретних заходів на місцях (на конкретних земельних ділянках), які здійснюються та освоюються пізніше у процесі розроблення проектної і технічної документації із землеустрою. [17].

У сфері планування розвитку територій громад з метою досягнення економічного зростання розробляються стратегія, ведеться підготовка програм та проектів. У цьому контексті залучення стратегічного інвестора, який забезпечить підвищення конкурентоспроможності території, забезпечить високу додану вартість, інноваційний тип менеджменту, розвиток і практичне використання інтелектуального капіталу. Саме в цьому полягає зміст *принципу конкурентоспроможності* [177].

Реалізація *принципу ефективності та результативності* забезпечується досягненням цілей при найоптимальнішому використанні ресурсів території громад (результати відповідають запланованим цілям, діяльність системи управління дає змогу оцінити та підвищити ефективність послуг та їх результативність, для оцінювання та покращення діяльності передбачено проведення аудиту) [184].

У процесі планування територій новоутворених громад, крім зазначених, слід урахувати принципи землеустрою як першооснови територіального планування України, адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, території землеволодінь, землекористувань або ж окремих земельних ділянок (ст. 6 Закону України «Про землеустрій»). Необхідно дотримуватись «...науково обґрунтованого розподілу земельних ресурсів між галузями економіки для раціонального розміщення продуктивних сил, комплексного економічного і соціального розвитку регіонів, формування сприятливого довкілля». Важливо, щоб «...організація використання та охорони земель відбувалась з врахуванням конкретних зональних умов, відповідності екологічних, економічних та соціальних суспільних інтересів, які забезпечують високу ефективність виробництва, екологічний аспект, тобто збалансованість та стабільність довкілля, агроландшафтів» [34]. Пріоритетне значення потрібно надавати сільськогосподарському землеволодінню і землекористуванню із дотриманням екологічних вимог, охорони земельних ресурсів, збереження та відтворення родючості ґрунтів. Щоб реалізувати наведені принципи, необхідно створити відповідні умови для органів державної влади та місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб щодо їхніх прав на землю.

Таким чином, результативність процесу планування розвитку території територіальних громад значною мірою визначають науково обґрунтовані принципи та підходи (рис. 1.8). Вважаємо за доцільне на законодавчому рівні закріпити визначення *дефініції об'єднана територіальна громада* як



Рис. 1.8 Структурна схема вдосконалення процесу планування розвитку території територіальних громад*

*Джерело: вдосконалено автором на основі [76].

фундаментальний (базовий) рівень адміністративно-територіального устрою з встановленими межами, що утворена в результаті добровільного об'єднання суміжних (прилеглих) територіальних громад сіл, селищ, міст, має єдиний адміністративний центр, органи місцевого самоврядування з певними повноваженнями між суб'єктами управлінської діяльності, їхнім статусом та компетенціями [102]. Запропонований науковий підхід дасть можливість уникнути правових колізій та матиме позитивний вплив на внормування земельних відносин територій новоутворених громад.

З прийняттям закону України «Про землеустрій» № 858-IV, сформувався бачення сучасної системи землеустрою [34]. Проте в землевпорядній науці продовжувалися дискусії, що порушували питання подальшого удосконалення й розвитку землеустрою. Оскільки процеси, що відбувались в суспільстві із зміни земельних відносин за останні 10 років виокремили нові проблеми та недоліки системи землеустрою, яка сформувалась законом 2003 року [42, 43].

Зокрема, А.М. Третяк та В.М. Другак вказували [149], що «світовий та національний досвід у галузі регулювання використання сільськогосподарських земель показує, що основною причиною такої ситуації є недооцінка та різке зниження ролі землеустрою в земельній політиці, втрата органами державної влади функцій планування й організації раціонального використання земель та їх охорони, особливо у сільській місцевості, а також ігнорування владними структурами й бізнесом землевпорядкування, як інтегрованої системи заходів щодо організації раціонального використання та охорони земель».

У радянський період велике значення надавалося плануванню розміщення продуктивних сил. Основним видом проектних робіт з планування та розміщення продуктивних сил і розселення були схеми та проекти районних планувань, які вчені та практики розглядали як соціально-економічні документи.

Районне планування проводилося в чіткій науково обґрунтованій послідовності від загального до конкретного: насамперед розроблялися схеми планування на область, а потім проекти планувань адміністративних районів, в

яких на основі наукового прогнозу розвитку і розміщення продуктивних сил вирішувалися перспективні питання розвитку сільськогосподарського, промислового виробництва, будівництва, розселення, розміщення об'єктів виробничої і соціальної інфраструктур, збереження і поліпшення природного середовища за умови ефективного і комплексного використання земельних, грошово-матеріальних і трудових ресурсів.

У 1970-80-х роках схеми планування були розроблені майже для всіх областей України, для 73% адміністративних районів - комплексні проекти просторового районного планування, а для всіх сільськогосподарських підприємств – проекти внутрішньогосподарського землеустрою та науково обґрунтовані системи землеробства. Однак з 1991 року, роботи з розробки та коригування цих планувальних документів, які мали важливе значення для розвитку землекористування сільських територій, були припинені.

Тотальні соціально-економічні та земельна реформи в галузі сільського господарства зруйнували існуючу в країні систему планування, але не створили передумов для нових підходів до вирішення перспективних територіальних завдань, пов'язаних з розміщенням продуктивних сил, які не менш важливі в ринковій економіці. Саме таке реформування привело до глибокої системної кризи в багатьох сферах, і звичайно, в земельно-майновому комплексі країни. У зв'язку з цим в роботі зосереджена увага на виявленні закономірностей розвитку планування землекористування та землевпорядкування для розроблення пропозицій та шляхів їх регулювання.

Формування та збалансованість сучасної системи планування землекористування в Україні є недостатньою і не може дати бажаного результату у досягненні високих економічних вигод та екологічної безпеки. Територіальне планування землекористування є незатребуваним системою державного й муніципального управління, що свідчить про проблем в територіальному управлінні земельними ресурсами, які пов'язані із недостатньою відповідністю сучасним потребам сталого розвитку. Якщо планування розвитку територій в містах (населених пунктах) є розвиненим і

здійснюється на основі затвердженої містобудівної документації (генеральних планів), то територія землеволодінь та землекористувань за межами населених пунктів не охоплена в повній мірі розробкою землевпорядної документації [159].

З квітня 2014 року було прийнято Концепцію реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні (розпорядження КМУ № 333-р) та затверджено План заходів щодо її реалізації (розпорядження КМУ №591 р від 18.06.2014 року). Наступним кроком стало прийняття українським парламентом Закону України «Про добровільне об'єднання громад», а Уряд прийняв для забезпечення його реалізації Методику формування спроможних територіальних громад. Саме ці нормативно-правові акти дали поштовх визначенню того, як повинно відбуватись об'єднання громад для того, щоб вони стали спроможними.

Відповідно "земельний устрій" - це в найбільш загальному плані організація та діяльність держави з впорядкування використання і охорони земель та інших природних ресурсів, які передбачаються і гарантуються Конституцією, Земельним кодексом України та законами України.

Тому інституційно це можна трактувати як певний порядок організації землекористування та державної діяльності у сфері земельних відносин, як офіційний порядок, передбачений і гарантований Конституцією та законами України. Отже, "земельний устрій" – це система, похідна від соціально-державного устрою, що характеризується територіально-земельною організацією держави в цілому або територією регіону чи територіальної громади, а також конкретними земельними відносинами і визначається системою власності, порядку та формами володіння і користування землею, а також принципами організації використання земель та інших природних ресурсів [137].

В системі земельного устрою України можна виокремити чотири функціональні підсистеми, а саме: земельний устрій за природно-економічним районуванням (зонуванням); земельний устрій за адміністративно-

територіальним поділом; земельний устрій за формами власності на землю; земельний устрій за формами та методами використання землі (типами (підтипами) землекористування).

Територіальні громади стикаються зі складною ситуацією щодо використання земель та інших природних ресурсів, в першу чергу через наступне:

- недооцінка складності та специфіки земельних перетворень під час земельної та економічної реформ в Україні;
- майже повна відсутність у новоутвореної територіальної громади інформації про права на землю та інші природні ресурси, їх потенціал, стан використання та охорони;
- безсистемне та некомпетентне вирішення завдань земельної реформи на територіях місцевих рад, зокрема відсторонення територіальних громад від розпорядження землями в межах їх території, відсутність розмежування земель державної та комунальної власності, незавершеність реформування земельних відносин та системи землекористування, особливо в сільському господарстві;
- незадовільне законодавче та інформаційне забезпечення та захист прав власності сільського населення на землю та інші природні ресурси;
- ігнорування проблем щодо введення в економічний обіг землі як капіталу, ресурсно-інтегрованого підходу до розвитку сільських територій в процесі трансформації земельних відносин, відсутність збалансованої земельної політики держави у сфері планування розвитку землекористування та землеустрою територіальних громад, механізмів її реалізації;
- відсутність послідовної державної політики всебічного розвитку земельного законодавства, здійснення та фінансування державного і муніципального землеустрою, кадастру, формування інвестиційно-привабливого землекористування;
- надзвичайно низька інформаційна інфраструктура ринку землі та відсутність збалансованої державної політики у сфері формування та розвитку

ринку несільськогосподарських та сільськогосподарських земель;

- відсутність інформаційної підтримки сільського населення щодо можливості використання землі та інших природних ресурсів на їх територіях у ринкових умовах.

Можна виокремити ряд негативних факторів, які безпосередньо впливають на розвиток земельних відносин та ринково-орієнтованого і екологічнобезпечного землекористування в Україні. Відсутність системної земельної політики держави, дієвої інфраструктури земельного устрою України, а також теоретичного та інституційного обґрунтування його розвитку негативно впливають на формування та функціонування земельних відносин і економічно-ефективного і екологічнобезпечного землекористування. Важливим кроком на шляху вирішення цих проблем є інституційна складова, при якій необхідно задекларувати ринково-орієнтовані і водночас екологічнобезпечні моделі земельного устрою країни та її регіонів з урахуванням природних, соціально-економічних, традиційних та інших умов. Теоретичне і інституційне осмислення розвитку земельного устрою України сприятиме розвитку земельних відносин та економічно-ефективного і екологічнобезпечного землекористування [137].

Однак, у зв'язку із прийняттям закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель" [32], актуалізувалася потреба у перегляді основних концептуальних засад інституційного розвитку земельного устрою в Україні як базової основи сталого (збалансованого) розвитку як країни загалом, так і її регіонів і територій об'єднаних територіальних громад.

Адже це вимагає невідкладного формування системного підходу до вдосконалення економічних і правових відносин власності на землю, через планування розвитку збалансованого та інвестиційно-привабливого землекористування, землеустрою, покращення обліку, оцінки та екологізації використання земель, охорони та відтворення природних комплексів,

покращення якості життя і в сільській місцевості, максимального залучення населення до прийняття управлінських рішень [148, 136].

Однак при відсутності територіально прив'язаних планів соціально-економічного розвитку областей, адміністративних районів та територій територіальних громад і населених пунктів схеми територіального планування перетворилися в набір комп'ютерних карт, які не дозволяють приймати науково обґрунтовані управлінські рішення в сфері землекористування і землеустрою [156].

Оскільки чинним законодавством передбачено можливість планування раціонального використання та охорони земель, за основу береться містобудівна та землевпорядна документація, нами розглянута необхідність взаємопов'язаного та інформаційної узгодженого розроблення документації територіального містобудівного планування із схемами та проектами землеустрою. Виникає необхідність розмежування об'єктів територіального землевпорядного планування та землеустрою. Це пов'язано з тим, що містобудівні норми в основному охоплюють дві категорії земель (населені пункти; промисловість, транспорт, зв'язок та ін. призначення), не включаючи землі сільськогосподарського призначення, на яких розміщуються об'єкти капітального будівництва. Водночас вони складають лише 2,1% всієї території України. Для решти семи категорій земель (сільськогосподарського призначення, лісогосподарського призначення, водного фонду, природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого призначення) планування використання земель повинно здійснюватися на основі документації із землеустрою.

Містобудівне планування має чітку свою структуру, на відміну, землевпорядне планування на місцевому рівні не можна охарактеризувати такою особливістю. Зокрема, структура і зміст планування використання земель визначені главою 30 Земельного кодексу України [38]. Вона включає загальнодержавні програми використання та охорони земель (ст. 177), регіональні програми використання та охорони земель (ст. 178), природно-

сільськогосподарське районування земель (ст. 179), зонування земель (ст. 180), яке здійснюється відповідно до закону і який на даний час відсутній.

Разом з тим, статтею 182 «Мета землеустрою» Земельного кодексу України визначено, що метою землеустрою є забезпечення раціонального використання та охорони земель, створення сприятливого екологічного середовища та поліпшенні природних ландшафтів. У статті 183 Земельного кодексу визначено основні завдання землеустрою [38]:

а) здійснення політики держави щодо науково обґрунтованого перерозподілу земель, формування раціональної системи землеволодінь та землекористувань, при цьому усуваються недоліки у розташуванні земель, а також створення екологічно сталих ландшафтів;

б) інформаційна підтримка правового, економічного, екологічного і містобудівного механізму регулювання земельних відносин на національному, регіональному, локальному, господарському рівнях шляхом розроблення пропозицій щодо встановлення особливого режиму та умов використання земель;

в) визначення та встановлення на місцевості меж адміністративно-територіальних одиниць, територій з особливим природоохоронним, рекреаційним і заповідним режимами, меж земельних ділянок власників та землекористувачів;

г) здійснення заходів щодо прогнозування, планування, організації раціонального використання та охорони земель на національному, регіональному, локальному(місцевому) і господарському рівнях;

г) організація територій сільськогосподарських підприємств із створенням просторових умов, що забезпечують еколого-економічну оптимізацію використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, впровадження прогресивних форм організації управління землекористуванням, удосконалення співвідношення і розміщення земельних угідь, системи сівозмін, сінокосо- і пасовищезмін;

д) розробка системи заходів щодо збереження та поліпшення природних ландшафтів, відновлення та підвищення родючості ґрунтів, рекультивації порушених земель і землюванню малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозійних процесів, підтоплення, висушення, зсувів, вторинного засолення і заболочення, ущільнення, забруднення промисловими відходами і хімічними речовинами та інших видів деградації, щодо консервації деградованих і малопродуктивних земель, попередження інших негативних явищ;

Таким чином, планування розвитку землекористування відноситься до сфери землеустрою, яке здійснюється на місцевому рівні.

Розділ V «Землеустрій на місцевому рівні» закону України «Про землеустрій» визначає наступні види документів, що мають відношення до планування розвитку землекористування на місцевому рівні [34]: Проекти землеустрою приватизації земель державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій (ст. 49); Проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) (ст. 49-1); Проекти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб (ст. 51); Проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь (ст. 52); Проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів (ст. 53).

Разом з тим, відсутні такі види планування розвитку землекористування: місцеві програми використання та охорони земель, схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель по відношенню до територій новоутворених об'єднаних територіальних громад, рад і населених пунктів, проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населених пунктів, проекти землеустрою щодо організації території та встановлення меж природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимують об'єктів. Зупинимося коротко на завданнях і основних положеннях землевпорядної

документації на місцевому рівні. Відповідно до положень статті 49 закону України «Про землеустрій» проекти землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, та організацій передбачають в частині планування, розробку схеми розподілу земель підприємств, установ, організацій на землі, що передаються у приватну власність і залишаються у державній або комунальній власності (лісогосподарського призначення, водного фонду, резервного фонду) [34].

Відповідно до положень статті 49-1 цього Закону проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) розробляються для формування земельних ділянок сільськогосподарських угідь, що підлягають розподілу між власниками земельних часток (паїв).

Відповідно до положень статті 51 проекти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб розробляються в межах території кварталу, мікрорайону або іншої частини території населеного пункту, а також за межами населеного пункту для формування земельних ділянок, на яких планується будівництво чи реконструкція об'єктів нерухомого майна. Вони передбачають в частині планування розроблення плану організації території для містобудівних потреб та плану меж зон обмежень у використанні земельних ділянок [34].

Відповідно до положень статті 51 цього Закону проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь розробляються для організації сільськогосподарського виробництва та впорядкування сільськогосподарських угідь у межах землеволодінь та землекористувань з метою ефективного ведення сільськогосподарського виробництва, раціонального використання і охорони земель, створення сприятливого екологічного середовища та покращання природних ландшафтів. Вони в частині планування визначають [34]:

- а) розташування виробничих будівель та споруд;
- б) організацію землеволодінь та землекористувань з виділенням

сівозміни, беручи за основу екологічні та економічні умови, формування інженерної і соціальної інфраструктури;

в) встановлення та визначення типів і видів сівозмін, враховуючи спеціалізацію сільськогосподарського виробництва;

д) проектування полів сівозмін.

Відповідно до положень статті 53 Закону України «Про землеустрій» проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів складаються для обґрунтування, розроблення та подальшої реалізації необхідного обсягу організаційних та інженерно-технічних заходів, пов'язаних з освоєнням, поліпшенням якості земель, їх раціональним використанням та охороною, захистом від руйнівних процесів. Вони розробляються на відповідний період та поетапно на основі генеральних планів населених пунктів та визначають [34]:

а) цільове призначення земель;

б) землі, що перебувають у власності, користуванні (оренді);

в) заходи організаційного, правового, фінансового та іншого характеру щодо вдосконалення структури територій, освоєння земель, поліпшення їх якості, рекультивації, консервації;

г) необхідність і обсяги економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;

г) заходи для забезпечення особливого режиму використання земель, а також відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам в результаті встановлення зазначених зон;

д) напрямки природоохоронної діяльності.

Як показує аналіз земельного законодавства, система землевпорядних дій складає прогнозування, планування, проектування та здійснення землеохоронних заходів. Інтегрований зміст природоохоронних заходів, необхідність аналізу змін, які проводяться у використанні земель і їх якісний стан, пошук найбільш оптимальних напрямів охорони земель, використання трудових та грошово-матеріальних ресурсів викликають необхідність в

спеціальних прогнозних розробках, цільових загальнодержавних і регіональних програмах використання та охорони земель. Основним завданням прогнозів є достатній та змістовний науковий аналіз стану та динаміки різноманітних негативних процесів (ерозії, засолення, заболочення, втрат ґрунтової родючості та ін.) і на основі цього запропонувати та дати оцінку різними шляхами охорони земель і інших природних ресурсів та організації їх раціонального використання. Прогнозні опрацювання повинні стати основною інформаційною базою для розроблення місцевих програм використання та охорони земель, які визначають пріоритетні напрямки в охороні земель і поліпшення землекористування [76]. Відмінністю програм від прогнозів є те, що вони повинні бути ув'язані за ресурсами, в тому числі за джерелами фінансування, виконавцями та термінами здійснення, повний комплекс соціально-економічних, природоохоронних, виробничих, науково-дослідних, організаційно-господарських та інших заходів. За змістом та характером їх необхідно розділити наступним чином: на програми захисту земель від ерозійних процесів, боротьби з опустелюванням, підвищення родючості ґрунтів, консервації деградованих земель, здійснення природоохоронних заходів і т.п. Для ув'язки системи заходів щодо охорони землі з перспективами розвитку різних галузей господарства, формування різноманітних форм землеволодінь і землекористувань з урахуванням здійснення природоохоронних заходів необхідно розробляти схеми використання та охорони земельних ресурсів або схеми землеустрою. Ці схеми повинні бути основними передплановими та передпроектними землепорядними розробками і слугувати основою поетапного планування та здійснення заходів з охорони і раціонального використання землі і інших природних ресурсів.

В цьому зв'язку А. М. Третьяком та іншими запропонований в системі землеустрою метод еколого-ландшафтного землеустрою. Разом з тим, планування розвитку землекористування через розроблення документації із землеустрою не завжди (в своїй більшості) узгоджується із системою

природоохоронного планування, яке базується на еколого-ландшафтному плануванні [142].

Опрацьовуючи Закон України «Про екологічну мережу України» (стаття 15) [104], ми отримуємо інформацію, що проектування екомережі здійснюється шляхом розроблення регіональних схем формування екомережі областей, а також місцевих схем формування екомережі районів, населених пунктів та інших територій України [41]. Відповідно до статті 3 цього Закону, екомережа - це єдина територіальна система, яка утворюється для поліпшення умов формування та відновлення довкілля, підвищення природно-ресурсного потенціалу території, збереження ландшафтів та біорізноманіття, місць оселення та зростання цінних видів тваринного і рослинного світу, генетичного фонду, шляхів міграції тварин через поєднання територій та об'єктів природно-заповідного фонду, а також інших територій, які мають особливу цінність для охорони навколишнього природного середовища і відповідно до законів та міжнародних зобов'язань України підлягають особливій охороні. До об'єктів екомережі можна віднести території та об'єкти природно-заповідного фонду, водного фонду, лісового фонду, сільськогосподарські угіддя екстенсивного використання (пасовища, сіножаті) та ін. Буферні території захищають ключові та сполучні території від зовнішніх впливів. Відновлювані території забезпечують формування просторової цілісності екомережі, для яких мають бути виконані першочергові заходи щодо відтворення первинного природного стану [144, 41]:

- а) забезпечення єдності екосистемних функцій всіх елементів екомережі;
- б) екологічне збереження та збалансоване використання природних ресурсів на території екомережі;
- в) розширення площі території екомережі;
- г) забезпечення державної підтримки та стимулювання суб'єктів господарювання при створенні на їх землях територій та об'єктів природно-заповідного фонду, інших територій, що підлягають особливій охороні, розвитку екомережі;

г) забезпечення участі громадян та їх об'єднань у розробленні пропозицій і прийнятті рішень щодо формування, збереження та використання екомережі;

д) забезпечення поєднання національної екомережі з екомережами суміжних країн, що входять до Всеєвропейської екомережі, всебічний розвиток міжнародної співпраці у цій сфері;

е) вдосконалення складу земель шляхом забезпечення науково-обґрунтованого співвідношення між різними категоріями земель;

є) комплексне врахування екологічних, економічних та соціальних інтересів суспільства.

Територіальне планування землекористування сільських територій, по-перше, дасть змогу виявити додаткові ресурсні можливості для їх розвитку в економічному аспекті; по-друге, є основою для обґрунтування нової структури типів землекористування сільських територій шляхом диверсифікації видів діяльності, в тому числі таких, які до цього часу використовувались недостатньо, але в майбутньому вони можуть стати провідними; по-третє, сприятиме активізації діяльності місцевих органів з метою розвитку землекористування сільських територій.

Таким чином, територіальне планування землекористування пов'язане з просторовим сталим розвитком. Зокрема, для забезпечення збалансованого розвитку землекористування сільських територій у довгостроковому періоді, не порушуючи балансу між збереженням потенціалу природних ресурсів та вирішенням усього комплексу соціальних, економічних, культурних, інституціональних та інших проблем, територіальне планування землекористування слід розглядати як один з визначальних важелів державної політики у сфері земельних відносин щодо гармонізації державних, бізнесових і громадських інтересів у сфері використання й охорони земель [125].

Для науково обґрунтованого вирішення питань сталого розвитку землекористування сільських територій слід одночасно та технологічно взаємозв'язано розробляти проєкти землеустрою щодо зонування земель за типами (підтипами) землекористування ОТГ, проєкти землеустрою щодо

створення нових та впорядкування землеволодінь і землекористувань сільськогосподарських підприємств та схеми формування екомережі в межах територій новоутворених громад.

Першим етапом повинно бути встановлення (відновлення) меж населених пунктів і розмежування земель державної і комунальної власності та виділення земельних ділянок приватної власності. На другому етапі необхідно здійснити розмежування земель за категоріями і угіддями з урахуванням перспектив розвитку економіки територіальних громад, вдосконалення типів (систем) ведення господарства, вимог охорони. Це повинно здійснюватись в комплексних планах просторового розвитку. При плануванні раціонального використання земель в комплексних планах просторового розвитку територіальних громад слід дотримуватися таких основних принципів:

- вирішення природоохоронних завдань повинно бути пріоритетним над економічними;
- найбільше врахування природних, еколого-господарських властивостей земельних та інших природних ресурсів та їх інвестиційної привабливості;
- екологічна, економічна і соціальна ефективність організації землекористування та території;
- забезпечення збалансованості розвитку землекористування та сільських територій в цілому.

Тому нами пропонується дещо змінити ідеологію (концепцію) територіального планування розвитку землекористування, направивши її на першочергове вирішення землевпорядних задач в складі комплексного плану просторового розвитку територіальної громади, який повинен: оцінити земельно-ресурсний та інший природно-ресурсний потенціал території; пов'язати і узгодити територіальні та земельно-майнові інтереси держави і територіальних громад, дати пропозиції щодо вдосконалення регіональних систем і моделей землекористування; встановити збалансоване використання властивостей землі як природного об'єкта, природного ресурсу і нерухомого майна [41, 125].

Враховуючи відсутність системного розуміння планування розвитку землекористування територіальних громад, нами пропонується логічно-змістовна модель інституційного процесу землевпорядного планування розвитку землекористування громад, яка включає (рис.1.9):

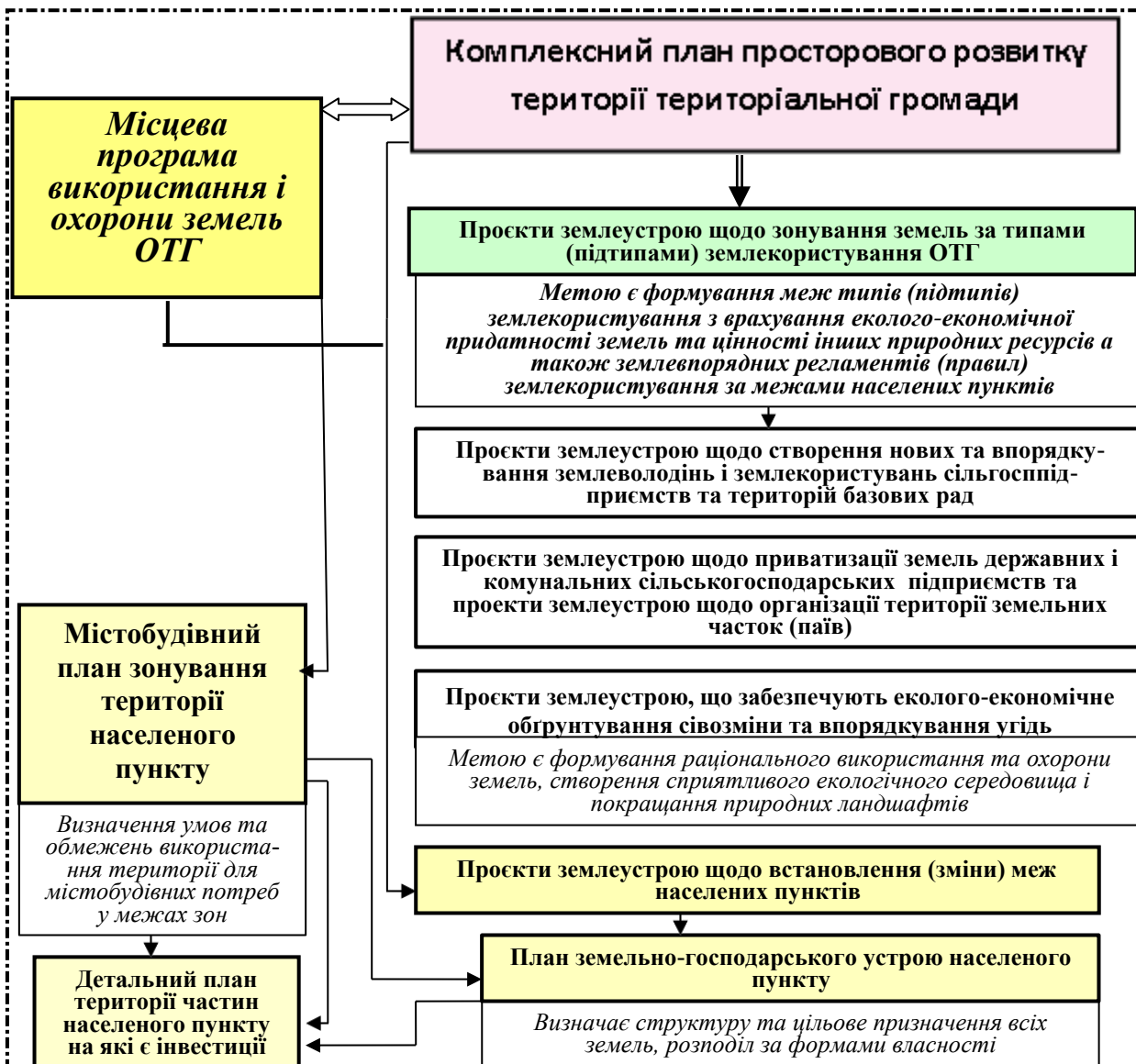


Рисунок 1.9. Логічно-змістовна модель інституційного процесу землевпорядного планування розвитку землекористування територіальних громад*

*Джерело: розроблено автором

1) інституцію містобудівного планування, яка містить систему такої документації: містобудівний план зонування території населеного пункту; проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населених пунктів план земельно-господарського устрою населеного пункту; детальний план території.

2) інституцію землевпорядного планування, яка характеризується системою такої документації: місцеві програми використання і охорони земель ОТГ; проекти землеустрою щодо зонування земель за типами (підтипами) землекористування ОТГ; проекти землеустрою щодо створення нових та впорядкування землеволодінь і землекористувань сільськогосподарських підприємств та територій базових рад; проекти землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств та проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв); проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь; проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населених пунктів.

Відзначимо, що будь який порядок є інституційним оскільки заснований на типізації дій індивідів. І як зазначають П. Бергер, Н. Лукман «Це означає, що одна особа об'єднана з іншими конкретними цілями і співпадаючими етапами їх досягнення, більше того, не тільки певні дії, а й форми дії типізують» [177 с. 120].

Інституції, які встановлюють офіційні та неформальні правила, а також стимули для їх дотримання, є носіями інституційного порядку. Вони за словами Е. Тоффлера, створюють соціально нормальний інституційний порядок влади та служать засобом його реалізації та обмеження [189]. Головний регулятор економічних відносин, який складає найважливіші правила і норми спрямовані на розширення можливостей взаємодії між економічними суб'єктами, а також внутрішні та зовнішні обмеження, які зазвичай встановлює держава.

РОЗДІЛ II

АНАЛІЗ ТА ОЦІНКА ТЕНДЕНЦІЙ РОЗВИТКУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ В УМОВАХ НОВИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

2.1. Аналіз тенденцій розвитку землекористування сільських територій в умовах нових земельних відносин

В умовах ринкової економіки, поряд із зменшенням ролі держави, появою конкуренції та масовим перерозподілом власності на землю, пріоритети землеустрою дещо змінилися. Завдання, яке виникло – це задоволення економічних інтересів власників та користувачів земель, найбільш повне та ефективне використання виробничого потенціалу господарств та закріплених за ними земель при чіткому дотриманні природоохоронних вимог, особливих режимів і умов використання земель. Виникла необхідність враховувати умови та фактори, не тільки економічні, а й екологічні, що суттєво змінює методологію та прийоми землевпорядного проектування – ключової ланки всього землевпорядного процесу [44; 120].

За останні понад 20 років формування нової системи земельних відносин призвело до створення в Україні нового земельного устрою. Водночас змінилися форми власності на землю, організаційно-правові форми господарювання та фактори, що визначають спосіб використання землі. Забезпечення розвитку ринкової економіки стало пріоритетом сучасного вдосконалення землекористування. Однак зміни, що відбулись у процесі реформ, поки торкнулися більше зовнішніх форм організації сільськогосподарських землекористувань. Внутрішньогосподарська організація землекористування в більшості випадків залишається незмінною, це перешкоджає розвитку ринкових відносин у сільськогосподарському виробництві, а також підвищенню його ефективності.

Під землекористуванням слід розглядати процес використання земельних ресурсів для різних потреб (розміщення населених пунктів, різних комунікацій,

промислових об'єктів, виробництва сільськогосподарської продукції, видобутку корисних копалин, рекреаційних цілей та ін.), і це все відбувається на основі нормативно-правових актів [58].

Згідно статей 18 і 19 Земельного кодексу України до земельного фонду нашої держави відносять усі землі в межах її території, тобто в межах державного кордону, які за основним цільовим призначенням поділяються на наступні категорії [38]:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови;
- в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- г) землі оздоровчого призначення;
- ґ) землі рекреаційного призначення;
- д) землі історико-культурного призначення;
- е) землі лісгосподарського призначення;
- є) землі водного фонду;
- ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (стаття 18).

Характеризуючи існуючий стан використання земель необхідно відмітити, що в процентному відношенні територія представлена такими основними категоріями земель та видами угідь, як землі сільськогосподарського призначення, землі житлової та громадської забудови, землі лісгосподарського призначення, оборони, водного фонду.

Тенденції розподілу земель Тернопільської області за земельними угіддями приведені в таблиці 2.1.

Як показують дані таблиці в складі земельного фонду Тернопільської області станом на 1.01.2019р. переважають сільськогосподарські угіддя 75,7 % всієї площі, ліси та інші лісовкриті площі – 14,4 %, заболочені землі – 0,4%, під водою – 1,4 %. Серед сільськогосподарських угідь сіножаті і пасовища – 12,3 %, а відповідно рілля – 62,0%. Бачимо тенденцію зменшення площі

сільськогосподарських угідь (-0,1%), а відповідно під лісами - збільшення (+0,2).

Таблиця 2.1

**Тенденції розподілу земель Тернопільської області за земельними
угіддями***

Категорії земель за видами використання	Станом на 1.01.2010 р.		Станом на 1.01.2019 р.		+, - 2019 р. до 2010 р
	тис. га	%	тис. га	%	%
Сільськогосподарські угіддя	1049,0	75,8	1046,1	75,7	-0,1
з них:					
рілля	854,1	61,8	856,4	62,0	+0,1
перелоги	6,7	0,5	3,4	0,3	-0,2
багаторічні насадження	15,2	1,1	15,7	1,1	-
сіножаті	27,9	2,0	26,5	1,9	-0,1
пасовища	145,1	10,5	144,1	10,4	-0,1
Під господарськими будівлями та дворами	14,8	1,1	14,3	1,0	-0,1
Під господарськими шляхами та прогонами	12,4	1,0	12,6	0,9	-0,1
Ліси та інші лісовкриті площі	200,7	14,4	201,7	14,6	+0,2
Забудовані землі	62,3	4,5	63,8	4,6	+0,1
З них:					
житлова забудова	17,8	1,2	18,7	1,3	+0,1
землі промисловості	3,0	0,2	3,2	0,2	-
під відкритими розробками, кар'єрами	2,1	0,2	2,1	0,2	-
під громадською забудовою	3,8	0,3	3,9	0,3	-
під вулицями і площами	14,0	1,0	13,9	1,0	-
під об'єктами транспорту	13,6	1,0	14,0	1,0	-
інші забудовані	8,0	0,6	8,0	0,6	-
Заболочені землі	5,6	0,4	5,9	0,4	-
Під водою	19,4	1,4	19,3	1,4	-
Інші землі	18,3	1,4	18,8	1,4	-
Разом земель	1382,5	100,0	1382,5	100	

Джерело: розраховано автором з використанням даних Держгеокадастру.

Таблиця 2.2

Тенденції розподілу земельного фонду Тернопільської області за землекористувачами та власниками земель*

З них с.-г. угіддя	Станом на 1.01.2010р.				Станом на 1.01.2019р.				+,- 2019 р. до 2010 р,	
	Загальна площа земель		З них с.-г. угіддя		Загальна площа земель		З них с.-г. угіддя			
	тис. га	%	тис. га	%	тис. га	%	тис. га	%	%	%
Сільськогосподарські підприємства, усього земель у власності і користуванні	420,035	30,3	401,674	29,0	460,464	33,3	444,774	32,2	+3,0	+3,2
У тому числі: недержавні	395,904	28,6	388,775	28,1	442,030	32,0	436,538	31,6	+3,4	+3,5
державні	15,341	1,1	12,731	0,9	9,672	0,7	8,076	0,6	-0,4	-0,3
Громадяни, яким надані землі у власність і користування, усього	577,911	41,8	556,722	40,3	545,967	39,5	522,527	37,8	-2,3	-2,5
У тому числі: селянські фермерські господарства	67,305	4,9	67,068	4,8	76,553	5,5	76,258	5,5	+0,6	+0,7
Заклади, установи, організації (культури, науки, освіти, охорони здоров'я та інші)	6,630	0,5	1,080	0,1	6,627	0,5	0,951	0,1	-	-
Промислові та інші підприємства	5,454	0,4	0,302	-	5,045	0,4	0,278		-	-
Підприємства та організації транспорту, зв'язку	19,631	1,4	1,770	0,1	19,636	1,4	1,517	0,1	-	-
Частини, підприємства, організації, установи, навчальні заклади оборони	1,152	0,1	0,031	-	1,150	0,1	0,034	-	-	-
Організації, підприємства та установи природоохоронного, рекреаційного, історико-культурного призначення	11,015	0,8	0,229		10,989	0,8	0,212	-	-	-
Лісгосподарські підприємства	150,589	10,9	1,999	0,1	151,212	10,9	2,001	0,1	-	-
Водогосподарські підприємства	0,331	-	0,059	-	0,331	-	0,059	-	-	-
Спільні підприємства з участю іноземних осіб	0,170	-	-	-	0,173	-		-	-	-
Землі запасу та землі, не надані у користування	189,553	13,7	85,114	6,1	180,879	13,1	73,783	5,3	-0,6	-0,8
Всього земель	1382,473	100	1048,982	75,9	1382,473	100,0	1046,139	75,7	-	-0,2

* Джерело: розраховано автором з використання даних Головного управління Держгеокадастру у Тернопільській області

У додатку А відображений існуючий розподіл земель за земельними угіддями на території Тернопільської області в розрізі районів. У додатку Б наведені тенденції змін у розподілі Буцацького району. Існуючий розподіл земель на території Трибухівської об'єднаної територіальної громади приведені в додатку В.

Передача державою значних площ угідь у приватну власність громадян є необхідною умовою формування ринкових відносин, адже власність передбачає право володіння, користування та розпорядження землею, що можливо лише в ринкових умовах. Земля в Україні може перебувати у державній, комунальній, приватній власності. Обіг земель сільськогосподарського призначення сьогодні є досить статичним, оскільки діє заборона на відчуження земель сільськогосподарського призначення (мораторій), яка була встановлена ще у 2002 році. Слід зазначити, заборонено здійснювати продаж, передачу в заставу, дарування та інші дії щодо 96% земель сільськогосподарського призначення, які перебувають у зазначених формах власності. Земельний фонд України станом на 2019 р. склав 60,3 млн. га, в т. ч. 14,53 млн. га перебувають у державній власності, а 45,1 млн. га – у приватній. Відсоткове співвідношення матиме наступний вигляд рис. 2.1.

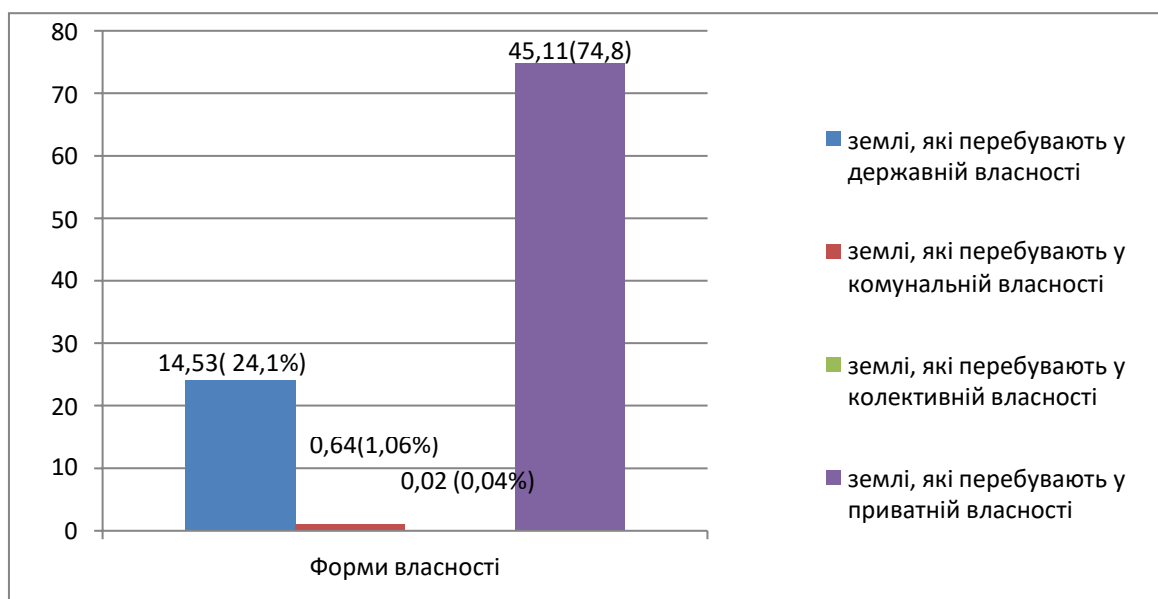


Рис. 2.1 Форми власності

* Джерело: розраховано автором з використання даних Держгеокадастру

В системі власності на землю відбувся перерозподіл земельних ресурсів за формами власності та господарювання на користь приватного сектора [91].

Відбулися зміни і в розподілі сільськогосподарських угідь, і за формами власності (табл. 2.3).

Таблиця 2.3

Тенденції розподілу сільськогосподарських угідь за формами власності у Тернопільській області*

Показники	Роки			+,- 2016 р. до 2010 р,
	2010	2013	2016	
Всього земель, га	1382473,0	1382473,0	1382473,00	-
У т. ч. с.г угідь,всього	1048982,29	1048227,2	1046139,17	-2843,12
З них ріллі	854062,02	855066,4	856413,40	-2351,38
У державній власності				
Всього земель	567877,26	561945,1	555605,35	-12271,91
С.г угідь	254675,26	247356,9	240375,69	-14299,61
З них ріллі	118438,17	111518,5	107080,20	-11357,97
У комунальній власності				
Всього земель		313,2	1507,64	1507,64
С.г угідь		196,1	499,77	499,77
З них ріллі		135,8	334,25	334,25
У колективній власності				
Всього земель	7098,85	4279,3	3339,68	-3759,17
С.г угідь	3052,89	1851,4	1508,90	-1543,99
З них ріллі	724,95	527,2	482,13	-242,82
У приватній власності				
Всього земель	807496,89	815935,5	822020,32	14523,43
С.г угідь	791254,10	798822,9	803755,31	12501,21
З них ріллі	734898,90	742885,0	748516,22	13617,32

* Джерело: розраховано автором з використання даних Держгеокадастру у Тернопільській області

Станом на 1.01.2016 року у Тернопільській області у державній власності знаходилось 40,2% земель, приватній – 59,5% у 2010 році відповідно землі державної власності займали 41.1%, а приватної – 58.4%. Бачимо тенденцію до збільшення приватного сектора.

Відповідно до ст. 78 ЗКУ земля в може перебувати в таких формах власності: державній, комунальній та приватній [32].

Відсоток земель комунальної власності складає 0,1%.

Землі державної власності займають – 555605,35 га (40,2 %), землі приватної власності – 822020,32 га (59,5 %), а комунальної – 1507,64 га (0,1 %) та землі колективної власності 3339,68 га (0,2) від загальної площі області (рис. 2.2.)

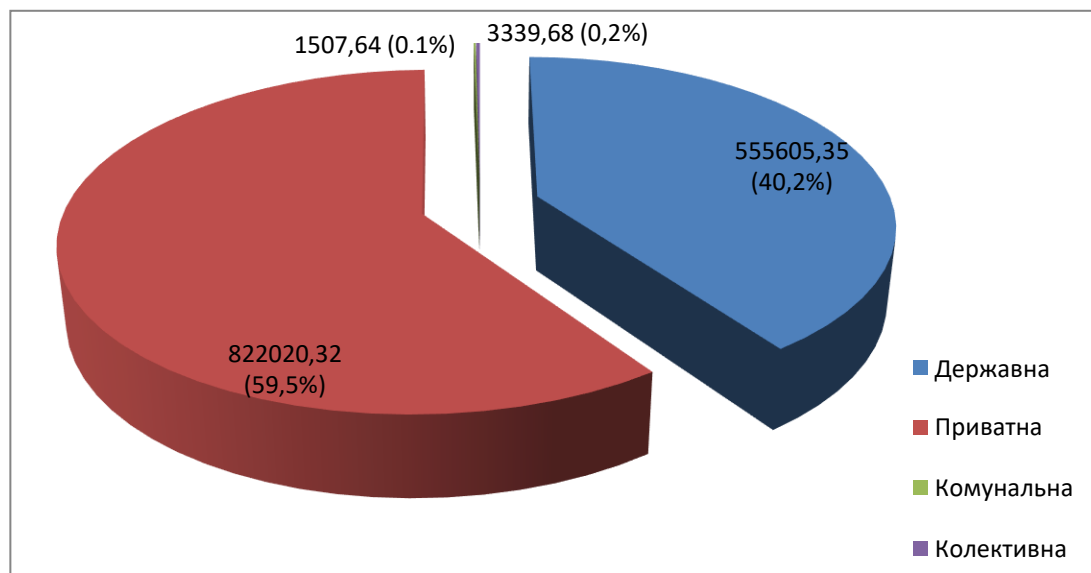


Рис. 2.2. Розподіл земель Тернопільської області за формами власності*

*Джерело: побудовано автором з використанням даних Головного управління Держгеокадастру у Тернопільській області

У додатках Д, Ж, З приведені тенденції розділу земель за формами власності на території Бучацького району та Трибуківської об'єднаної територіальної громади (в розрізі сільських рад). З дати набрання чинності цим Законом, землями комунальної власності територіальних громад вважаються: земельні ділянки, в межах, яких розміщені будівлі, споруди та інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності певної територіальної громади; які знаходяться в постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, організацій та установ [31].

У державній власності залишаються розміщені в межах населених пунктів земельні ділянки, в межах яких розташовані будівлі, споруди та інші об'єкти нерухомого майна державної власності; які перебувають на праві

постійного користування органів державної влади, державних підприємств, організацій та установ, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук; які відносяться до земель оборони; земельні ділянки, які використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, землі зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що отримали радіоактивне забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи.

Сільськогосподарське землекористування є просторовою основою функціонування виробництва в системі аграрних відносин. Характеризується площею земель, яка використовуються для сільськогосподарського виробництва (їх якісним та кількісним станом, родючість ґрунтів), а також просторовим та територіальним розташуванням земель (компактність, віддаленість, місце розташування, облаштованість виробничої, інженерної та соціальної інфраструктури та ін.).

Основою сільськогосподарського землекористування виступають землі сільськогосподарського призначення, відповідно і є основним засобом виробництва в сільському господарстві (продукти харчування, корми для тварин та сировина для інших галузей промисловості) [58].

Виходячи з вищого сказаного, об'єктами сільськогосподарського землекористування є землі сільськогосподарського призначення, які знаходяться у власності громадян і юридичних осіб, територіальних громад (комунальної власності), держави та закріплені за конкретним державним, комунальним чи приватним підприємством, установою для використання з певною метою відповідно до її цільового призначення.

Відповідно до ст. 22 Земельного кодексу України землі сільськогосподарського призначення можуть передаватися у власність або надаватися у користування суб'єктам сільськогосподарського землекористування для наступних цілей [38]:

а) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва – як сільськогосподарським підприємствам так, і громадянам-підприємцям; б)

ведення особистого селянського господарства, городництва, садівництва, сінокосіння та випасання худоби, а також для ведення фермерського господарства (громадянам та особам без громадянства); в) для навчально-дослідних цілей, пропагування найкращих практик сільського господарства – сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам; г) ведення підсобного сільського господарства – несільськогосподарським підприємствам, організаціям та установам, об'єднанням громадян та релігійним організаціям; д) розташування власної інфраструктури – ринкам сільськогосподарської продукції.

Ця стаття встановлює обмеження суб'єктів права приватної власності на землі сільськогосподарського призначення, що стосується осіб без громадянства та іноземців, а також іноземних юридичних осіб та іноземних держав. За загальним правилом, лише громадяни та юридичні особи України можуть бути суб'єктами права приватної власності на землі сільськогосподарського призначення

Винятком із цього правила є ст. 81,82 Земельного кодексу України, де сказано, що землі сільськогосподарського призначення можуть успадковувати іноземці, особи без громадянства та іноземні юридичні особи. Однак ці суб'єкти повинні здійснити відчуження землі протягом одного року з дати набуття права власності [38].

Аналізуючи матеріали кількісного обліку, впливає наступне: великий вплив на структуру земельного фонду нашої країни має тенденція перерозподілу площі сільськогосподарських угідь між існуючими сільськогосподарськими підприємствами щодо великих агрохолдингів. У 2018 році в Україні нараховувалося більше 100 таких підприємств. Загальна площа, яких у 2012 році складала 6381,2 тис. га, а у 2018 році – 6329,05 тис. га, тобто зменшилась на 52,1 тис га.

Досліджуючи ефективність використання земельних ресурсів, важливе значення мають сільськогосподарські підприємства. У 2018 році в Україні нараховувалося 20932 з площею сільськогосподарських угідь до 50 га, що

складає 45,9% їх загальної кількості. Ці підприємства використовували 516,3 тис. га сільськогосподарських угідь. 304 сільськогосподарські підприємства (0,7%) використовували понад 7000 га сільськогосподарських угідь.

Спостерігаємо тенденцію подрібнення землекористування сільськогосподарських підприємств, а також зростання ролі особистих селянських господарств.

В Україні нараховується понад 25,3 млн. власників землі та землекористувачів. Для ведення сільськогосподарського виробництва селянами самостійно використовується 13,7 млн. га (44,1%) та 15,9 млн. га (51,1%) – сільськогосподарськими підприємствами на умовах оренди. Сільськогосподарські підприємства на праві власності використовують лише 19,6 тис га земель [31].

Таким чином, внаслідок земельної реформи на Тернопільщині утворилися різні форми господарювання, засновані на приватній власності. Так, на кінець 2019 року в Тернопільській області нараховувалось 1130 сільськогосподарських формувань (рис. 2.3). Утворені сільськогосподарські відрізняються різняться між собою за площею землекористувань (табл.2.4).

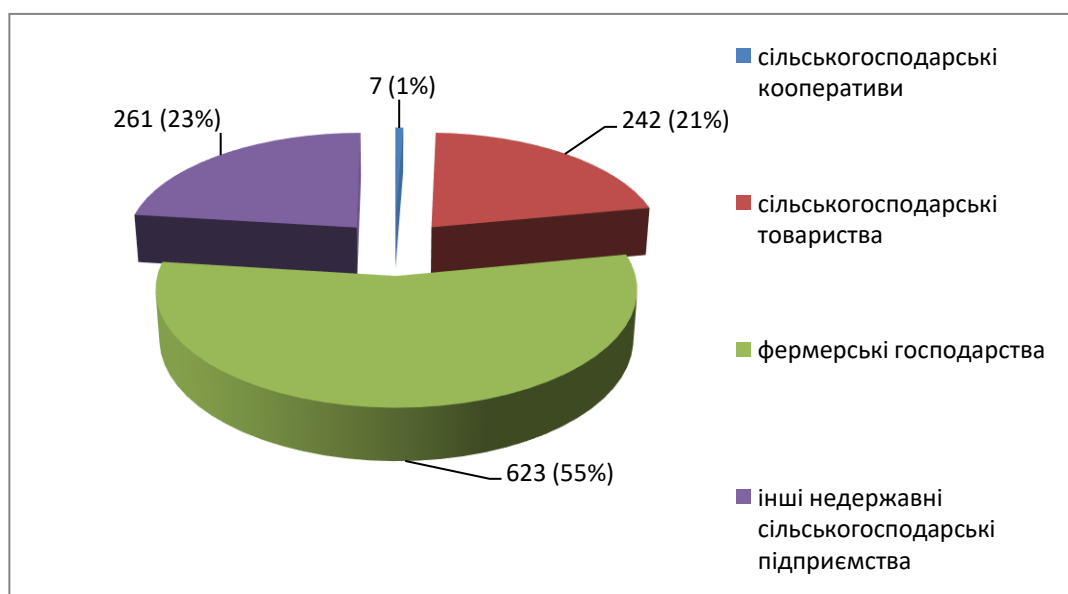


Рис.2.3 Новостворені агроформування Тернопільської області*

*Джерело: побудовано автором за даними Головного управління Держгеокадастру та Головного управління статистики у Тернопільській області

Таблиця 2.4

**Тенденції змін кількості новостворених агроформувань та площі їх сільськогосподарських угідь у
Тернопільській області***

Назва форми господарювання	2010 р.					2019 р.					+,- 2019 р. до 2010 р, %
	Кількість господарств		Площа с.г угідь, га	З них ріллі, га	Сер. розмір	Кількість господарств		Площа с.г угідь, га	З них ріллі, га	Сер. розмір	
	од.	%	га		га	од.	%	га		га	
Сільськогосподарські кооперативи	12	0,9	1844,4	1448,3	154	7	0,6	806,38	805,58	115	-0,3
Сільськогосподарські товариства	231	17,4	235233,9	231436,29	1018	242	21,4	263578,8	253839,7	1089	+4,0
Фермерські господарства	773	58,1	67305,4	67067,98	87	623	55,0	76258,3	73611,3	122,4	-3,1
Інші недержавні с.г підприємства	313	23,6	155213,3	153665,96	496	261	23,0	170260,1	163292,7	652	-0,6
Разом	1329	100	459597,0	453618,53	267	1133	100	510903,6	4915492,7	269	-

* Джерело: розраховано автором з використання даних Головного управління Держгеокадастру у Тернопільській області та Головного управління статистики у Тернопільській області

Переважаючою формою господарювання виступають фермерські господарства. В області їх налічується 623. Площа зайнята сільськогосподарськими угіддями, які використовують фермерські господарства становить 76258,3 га. На другому місці за кількістю функціонуючих підприємств знаходяться сільськогосподарські товариства - 242, а площа сільськогосподарських угідь є значно більшою – 263578,8 га.

Також проаналізовано тенденції розподілу земель за основними власниками землі та землекористувачами у Буцацькому районі та на території Трибуківської об'єднаної територіальної громади (додатки К, Л).

2.2 Соціально-економічна оцінка тенденцій розвитку сільськогосподарського землекористування

Сучасний підхід до вирішення проблем територіального розвитку землекористування реалізується з позицій, які не мають загальної соціально-економічної спрямованості, оскільки ринок землі, з одного боку, об'єктивно націлений на перетворення земельних ділянок у товар, особливо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, а, з іншого боку, повинен враховувати екологічні, соціальні та економічні вимоги землекористування.

Тому зосередження уваги виключно на ринковому підході не завжди відповідає оптимальному процесу територіального розвитку землекористування. Крім того, при вирішенні проблем територіального розвитку вводиться певна суб'єктивність структур управління, що не створює всебічного уявлення про потреби функціонального землекористування у сільській та міській місцевості. Це пов'язано, головним чином, з інвестиційною непривабливістю землі та об'єктів, що використовуються у соціальній сфері та в екологічних цілях, а це не приносить очевидної комерційної вигоди. [128].

При формуванні в Україні ринкової та екологічно безпечної економіки принципи функціонального використання та розвитку землекористування потребують врахування соціально-економічних та екологічних потреб.

Поліпшення та розвиток розподілу (перерозподілу) землі в межах територіальних соціально-економічних утворень є досить непростим завданням, що вимагає розробки нових методів заснованих на оцінці земель, зборі та обробці інформації з земельного кадастру. Водночас необхідно розглядати територію територіальних громад як єдину систему та об'єктивно оцінювати вплив функціонального землекористування на їх розвиток. Цей підхід ставить особливі вимоги до методології, яка повинна забезпечити здатність моделювати складні функціональні взаємозв'язки та оцінювати перспективи розподілу землі (перерозподіл) [128]. Незаперечним, правда, є соціальний ефект від проведення земельної реформи. Громадяни України подвоїли розміри своїх присадибних земельних ділянок або ділянок, наданих їм для ведення особистого селянського господарства. Нині у власності та користуванні 25 млн громадян зосереджено 19,7 млн га сільськогосподарських угідь, на яких виробляється 2/3 валової продукції сільського господарства країни [37].

Ефективність землекористування – складна, багатогранна категорія. Вона відображає характерні особливості економічних, екологічних, соціальних та інших явищ. Аналіз категорії ефективності, визначальних її факторів дозволяє зробити висновок, що адекватними змісту і формам прояву ефективності землекористування, а відповідно здійснюваним заходам земельної реформи, є групи показників економічної ефективності, які можуть виступати в якості вимірювача, критерію ефективності організації використання та охорони земель. Як критерій ефективності, наприклад, сільськогосподарського землекористування і управління, використовуються зокремлені показники окремих видів ресурсів: крім земельних, інших матеріальних ресурсів, основних виробничих фондів, капітальних вкладень, що характеризує економічну діяльність, і узагальнюючі показники, що характеризують кінцеві результати. Поліпшення показників ефективності діяльності організації можливо в результаті розробки і реалізації шляхів зростання економічної ефективності управління.

Понад 1 млн громадян приєднали земельні ділянки і земельні частки (паї) площею 3895,2 тис. га до особистих господарств (без створення юридичної особи) [37].

На сьогодні в області нараховується 1130 підприємств в т. ч. фермерських господарств – 623. Сільськогосподарські підприємства використовують 510903,6 га сільськогосподарських угідь, з них ріллі – 4915492,7 га (таблиця 2.4). В області переважають невеликі сільськогосподарські підприємства.

Доцільно зробити аналіз рівня використання земель в сільському господарстві за валовою продукцією в порівнянні з 2000 роком (табл.2.5) станом на 2019 рік.

Таблиця 2.5

Тенденції змін валової продукції сільського господарства за категоріями господарств у Тернопільській області (вартість зазначена у млн.грн.)*

Продукція сільського господарства	2000 р.	2005 р.	2010 р.	2013 р.	2019 р
Всі категорії господарств	5273	5267	5825	8051	9084
у т.ч. продукція рослинництва	3258	3178	3875	5792	6809
продукція тваринництва	2015	2089	1950	2259	2275
Вироблено продукції на 1 особу, тис.грн.	4572	4721	5362	7488	8552
на 100 га сільськогосподарських угідь тис.грн	503	534	604	834	905
Сільськогосподарські підприємства вся продукція сільського господарств	1416	1535	2381	3770	5354
у т.ч. продукція рослинництва	1184	1346	2067	3243	4637
продукція тваринництва	232	189	314	527	716
Господарства населення	3731	3731	3443	4269	4116
у т.ч. продукція рослинництва	2073	1831	1808	2538	2571
продукція тваринництва	1783	1900	1635	1730	1545

*Джерело: сформовано автором за даними Головного управління статистики у Тернопільській області.

У 2000 - 2019 роках спостерігалось збільшення (+94%) сільськогосподарського виробництва на душу населення та збільшення (+93%)

виробництва на 100 га сільськогосподарських угідь, найбільша частка в сільськогосподарському виробництві припадає на домогосподарства з більшим рослинницьким виробництвом. Приблизно 55% від загальної кількості сільськогосподарських підприємств займають фермерські господарства. Однак це переважно невеликі за розмірами агровиробники, адже середній розмір їх землекористування становить 122 га. Натомість середній розмір використовуваних угідь сільськогосподарськими товариствами становив 1089 га і серед них є підприємства, які використовують кілька тисяч гектарів землі. Тому фермерські господарства є найвигіднішою формою господарювання для українського виробника сільськогосподарської продукції.

Комплексним показником оцінки ефективності заходів земельної реформи у сільському господарстві є тенденції зміни вартості сільськогосподарських земель в період 1995-2015 років.

Таблиця 2.6

**Тенденції зміни вартості орних земель по Україні
в період 1995-2015 років***

1995 рік	1995 рік дол./га	2499,4
2000 рік	дол./га	1631,6
	% до 1995 року	65,3
2005 рік	дол./га	1830,0
	% до 1995 року	73,2
	% до 2000 року	112,2
2010 рік	дол./га	1480,0
	% до 1995 року	59,2
	% до 2000 року	90,7
	% до 2005 року	80,9
2015 рік	дол./га	1416,1
	% до 1995 року	56,7
	% до 2000 року	86,8
	% до 2005 року	77,4
	% до 2010 року	95,7

* Джерело: сформовано автором на основі [103]

Як показують дані таблиці вартість орних земель не зростає, а навпаки знизилася в 2015 році у порівнянні із 1995 роком на 56,7 %, із 2000 – на 86,8, із 2005 – 77,4 та із 2010 роком на 95,7 [103]. У додатку Р наведено тенденції змін

грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в розрізі адміністративних районів Тернопільської області.

Із-за відсутності проектів землеустрою щодо організації сівозмін структура посівних площ сільськогосподарських культур у Тернопільській області різко змінилася в сторону виснаження орних земель (таблиця 2.7) та рис.2.4.

Таблиця 2.7

**Тенденції змін посівних площ сільськогосподарських культур
у всіх категоріях господарств Тернопільської області***

	2000 рік	2010 рік	2015 рік	2019 рік
Уся посівна площа	793,9	760,3	793,4	839,3
Культури зернові та зернобобові – всього	406,7	465,9	446,9	463,2
з них				
пшениця	190,6	240,5	202,0	202,5
ячмінь	110,2	116,2	94,4	114,5
жито	9,4	3,2	2,4	1,4
овес	14,1	7,0	4,6	4,1
кукурудза на зерно	25,8	75,5	119,3	108,0
гречка	31,4	12,2	12,1	7,1
культури зернобобові – всього	23,3	10,6	11,9	25,5
у т.ч. горох	13,9	5,9	7,1	18,8
вика	4,8	2,1	0,6	0,2
Культури технічні	95,9	158,1	213,8	258,4
Буряк цукровий фабричний	73,0	61,2	16,5	34,4
Соняшник	1,6	11,9	31,3	70,8
Соя	0,1	25,0	105,2	76,7
Ріпак озимий та кольза (ріпак ярий)	19,0	54,2	54,3	75,5
Картопля та овоче-баштані культури	85,8	67,1	69,5	67,6
Картопля	72,8	57,4	57,9	56,2
Культури овочеві відкритого ґрунту	12,7	9,4	10,9	10,7
Культури кормові	205,5	69,2	63,2	50,0
Коренеплоди кормові	17,0	13,6	12,5	10,8
Кукурудза кормова	47,9	8,6	5,4	4,5
Трави однорічні	64,7	20,3	16,3	11,7
Трави багаторічні	75,2	26,7	28,9	22,2

* Джерело: сформовано за даними Головного управління статистики у Тернопільській області.

Так, площа посіву технічних культур зросла за період 2000-2018 років, майже на 162,5 тис. га проте площа кормових культур зменшилася на майже на 155,50 тис. га Крім того, площа посівних площ збільшилася на 45,5 тис. га, тобто із 793,9 тис. га в 2000 році до 839,3 тис. га в 2018 році.

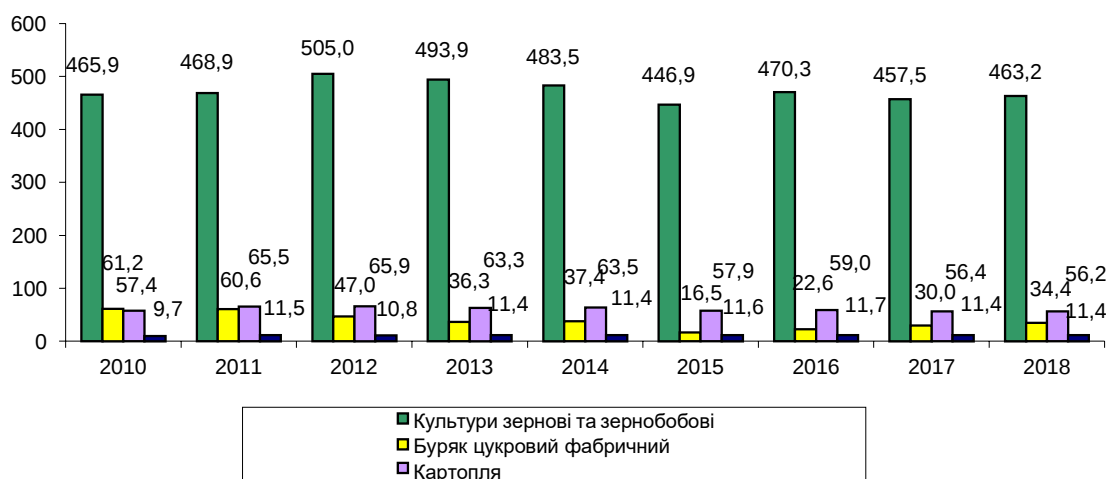


Рис. 2.4 Тенденції змін посівних площ окремих видів сільськогосподарських культур у всіх категоріях господарств (тис.га)*

* Джерело: сформовано автором за даними Головного управління статистики у Тернопільській області

Таким чином, найгострішими проблемами розвитку сільськогосподарського землекористування сільських територій залишаються:

1) незавершеність економічно-правових відносин власності між власниками земельних часток (паїв) та юридичними особами (сільськогосподарськими агроформуваннями та фермерськими господарствами), територіальними громадами;

2) неповне земельне законодавство, система гарантування прав на землю (зокрема, система державного земельного кадастру) та інфраструктура обігу сільськогосподарських земель, включаючи іпотеку;

3) відсутність землеустрою та землевпорядкування, які спрямовані на розв'язання питань та завдань планування розвитку землекористування, науково обґрунтованого перерозподілу (розподілу) земель;

4) припинення робіт з охорони земель через знищення системи плати за землю, і як наслідок брак коштів для здійснення землеустрою, облаштування

інженерної інфраструктури землекористування, меліоративних та землеохоронних заходів [99].

3. ПЛАНУВАННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ ЯК ІНСТРУМЕНТ УПРАВЛІННЯ РОЗВИТКОМ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

3.1. Інституціональні основи планування землекористування об'єднаних територіальних громад

Серед найбільш очікуваних результатів процесу децентралізації, започаткованого в Україні, чи не найактуальнішим є створення самодостатніх територіальних громад, які б володіли відповідними матеріальними, земельними, фінансовими, ресурсами, об'єктами соціальної інфраструктури, які необхідні для покращення потреб громадян, якісного й оперативного надання їм соціальних та адміністративних послуг, створення умов для збалансованого розвитку певних територій, більш ефективного використання бюджетних коштів [168].

Паралельно з цим має формуватися відповідна потужна система місцевого самоврядування, яка б відігравала належну їй роль у вирішенні покладених на неї завдань. Закон України «Про добровільне об'єднання територіальних громад» [33] (далі – Закон) заклав нову концептуальну основу територіальної організації місцевого самоврядування в Україні, коли утворення спроможних громад має відбуватися саме за їх участю. У Законі зроблено спробу під час вирішення питань щодо формування нових територіальних громад поєднати місцеві та державні інтереси, максимально залучити до цього процесу громадськість.

Державна влада в Україні залишається занадто централізованою. Органи місцевого самоврядування (сільські, селищні та міські ради), а також їх виконавчі органи є найближчою до людей владою. Отже, саме вони повинні мати відповідні повноваження й достатні кошти для того, щоб мати змогу і бути спроможними вирішувати різносторонні місцеві питання й нести за це відповідальність. Здійснювана в країні передача повноважень та фінансових ресурсів від державної влади місцевим радам є сутністю децентралізації, яка

розпочалася у 2014 році і спирається на положення Європейської хартії місцевого самоврядування [85].

Основні документи щодо реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади, які були підготовлені, обумовлювали необхідність внесення змін до Конституції України, зокрема в питаннях утворення виконавчих органів обласних і районних рад, удосконалення адміністративно-територіального устрою і визнання територіальної громади її базовою одиницею. Оскільки зміни до Конституції не були підтримані, реформа здійснюється в межах чинного законодавства на основі напрацьованих законодавчих норм: про внесення змін до Бюджетного та Податкового кодексів; прийнято Закон про добровільне об'єднання територіальних громад; про співробітництво територіальних громад [33, 35].

Є багато серйозних проблем децентралізації влади та реформування місцевого самоврядування, які не вирішуються.

Можна виділити наступні:

- неприйняття змін до Конституції України щодо функцій регіональних органів виконавчої влади, їх виконавчих органів, реорганізації місцевих держадміністрацій, удосконалення системи адміністративно-територіального устрою з визнанням об'єднаних територіальних громад адміністративно-територіальними одиницями, формування спроможного базового рівня місцевого самоврядування. Таким чином, не створено конституційної основи для здійснення децентралізації влади.
- відсутність комплексного підходу щодо одночасного вирішення проблеми розвитку народногосподарського комплексу, а також управління територіями. Децентралізація переважно звелася до зміни повноважень владних органів, фінансового забезпечення функціонування місцевого самоврядування, надання системи послуг населенню. Розміщення й розвиток продуктивних сил, екологізація природокористування, демографічні проблеми територій залишилися поза увагою децентралізації.

- не вирішуються питання доступу територіальних громад до земельного ресурсу (контроль за землекористуванням, розподілом і використанням земель, оптимізація агроландшафтів як основоположних проблем управління сільськими районами та територіального розвитку) [84, 85].

Оскільки об'єднані територіальні громади (далі – ОТГ) не визнано суб'єктом адміністративно-територіального устрою за Конституцією України, то й межі цих спільнот за діючим законодавством неможливо сформувати та встановити. Щодо існуючих меж населених пунктів, що входять до складу громади, відзначимо, що вони не відповідають юридично встановленим межам, так як і житлова, і громадська забудова в більшості випадків вийшла за межі населених пунктів [76, 115].

В умовах сучасних процесів реформування відносин власності на землю та інші природні ресурси особливого значення набуває питання розмежування компетенції органів виконавчої влади та місцевого самоврядування набуває особливого значення. Вивчення цього питання має не лише теоретичне, а й суттєве практичне значення для ефективного функціонування всього механізму державного регулювання земельних відносин та управління землекористуванням (адміністрування), забезпечення стабільності власності на землю й узгодженості дій усіх органів управління [137, 114].

Первинним суб'єктом місцевого самоврядування й головним носієм його функцій та повноважень являється територіальна громада села, селища чи міста. Таким чином, планування використання і охорони земельних та інших природних ресурсів на території ОТГ вимагає розроблення нових методичних підходів до організації землекористування і узгодження інтересів громад [60, 61].

Нині законодавчо неврегульовані питання встановлення меж, розроблення комплексного плану просторового розвитку території територіальних громад і проєктів землеустрою щодо зонування земель за типами (підтипами) землекористування як базової основи обігу земельних ділянок власників земельних часток (паїв), проєктів землеустрою формування

землекористування сільськогосподарських підприємств та фермерських господарств, які розробляються з метою визначення перспективи щодо використання та охорони земель, для підготовки обґрунтованих пропозицій у галузі земельних відносин, організації раціонального використання та охорони земель, перерозподілу земель з урахуванням потреби сільського, лісового та водного господарств, розвитку сіл, селищ, міст, територій оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення тощо [55, 57].

Виникло чимало конфліктів щодо формування землекористування в межах територіальних громад. Зокрема, конфлікти суспільних і приватних інтересів щодо земель; відсутність механізмів регулювання суспільних відносин; управління землекористуванням, а також ефективної системи фінансово-економічного регулювання раціонального землекористування; відсутність дієвих форм взаємодії органів місцевого самоврядування та основних землекористувачів. В умовах обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення ці проблеми загострюватимуться. Саме відсутність землепорядного зонування земель за типами (підтипами) землекористування в процесі планування його розвитку спричинило появу недоліків землеволодінь і землекористувань у межах територіальних громад [41, 42, 44].

Доцільно переглянути наукові принципи планування землекористування об'єднаних територіальних громад. У Законі України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель", який набирає чинності з 24 липня 2021 року. одним з головних завдань було комплексне просторове планування територій громад, що скасовує необхідність розроблення декількох, споріднених за змістом, видів містобудівної документації та документації із землеустрою. Нами встановлено, що зазначений закон має цілу низку вад, особливо щодо зонування земель, об'єднання документації із землеустрою та містобудівної документації, а також щодо комплексного плану просторового розвитку землекористування на території

територіальної громади. Сформульовано визначення зонування земель за їх категоріями та типами землекористування, з врахуванням того, що поняття "земля" і "територія" не однозначні [131, 138]. Необхідно перейти від класифікації за категоріями земель до європейської класифікації за типами землекористування. А це, в свою чергу, дозволить здійснювати перехід у регулюванні земельних відносин від категорії до типів (підтипів) землекористування, далі до цільового призначення земельних ділянок і дозволеного використання земель та навпаки. Відмовитися від розроблення генеральних планів населених пунктів (сіл, селищ та невеликих міст). На заміну яких, в межах відповідних підтипів землекористування, розробляти детальні плани території (організації землекористування). Це у свою чергу дозволить зекономити бюджетні кошти, які необхідні при варіанті Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель". А також прискорити процес комплексного планування просторового розвитку землекористування територіальної громади [32, 138, 57].

У зв'язку з цим, слід внести зміни та доповнення до деяких нормативно-правових актів України, які пов'язані з необхідністю землеустрою територіальних громад. Це насамперед до Земельного кодексу України, до Закону України «Про землеустрій».

У Закон України «Про землеустрій» необхідно внести зміни, щодо планувальної документації, яка розробляється для визначення перспектив у сфері використання та охорони земель, для підготовки обґрунтованих пропозицій у галузі земельних відносин, організації раціонального використання і охорони земель, перерозподілу земель з урахуванням потреб сільського, водного та лісового господарств, розвитку сіл, селищ, міст, територій оздоровчого, історико-культурного, рекреаційного, призначення, природно-заповідного фонду й іншого природоохоронного призначення, а також щодо комплексних планів просторового розвитку території територіальних громад.

Містобудівна документація не може охопити проблем землекористування, особливо сільськогосподарського. Зокрема, конкретних проблем створення екологічно стійких (збалансованих) ландшафтів, територіальної організації сільськогосподарських та несільськогосподарських підприємств, екологізації землекористування [82, 84].

Територіальні громади сформовані, однак їх межі в натурі (на місцевості) поки що не встановлювалися і не вносилися до державного земельного кадастру. Чіткі межі кожної територіальної громади необхідні передусім для надання їм права розпорядження земельними ресурсами в межах своєї території, здійснення контрольних функцій щодо землекористування, вирішення проблем плати за землю, екологізації землекористування. Територіальні громади можуть здійснювати свої повноваження лише в визначених межах.

Існує проблема формування меж ОТГ, оскільки межі сільських та селищних рад сформовані камеральними методами (без контрольних вимірювань), як результат маємо неточність площ; неточність меж; землі запасу, що не вважалися землями КСП не могли увійти в межі рад.

Важливість формування та встановлення меж полягає в:

- достовірності обліку земель та статистичної звітності щодо власників землі та землекористувачів, видів використання земельних угідь;
- здійснення землеустрою в межах території ОТГ;
- забезпеченні ефективного та раціонального використання природних ресурсів;
- збільшені кількості об'єктів оподаткування земель на території ОТГ;
- регулюванні земельних відносин та адміністрування землекористувань.

Відсутність в натурі (на місцевості) меж територіальних громад не дозволяє їм здійснювати управління земельними ресурсами, що знаходяться під

юрисдикцією органів місцевого самоврядування. Таким чином, ці органи є відстороненими від вирішення земельних питань [137, 166].

З метою формування раціональної системи землеволодіння й землекористування, створення екологічно збалансованих ландшафтів, організації територіальних сільськогосподарських і несільськогосподарських підприємств і організацій, наукового обґрунтування можливого перерозподілу земель, екологізації землекористування, охорони земель міст, селищ, сіл, сільськогосподарських територій повинен бути розроблений комплексний план просторового розвитку території територіальної громади.

При розробленні комплексних планів просторового розвитку території територіальної громади, виходячи із зарубіжної практики економічно та екологічно першочерговим повинно бути розроблення планів розвитку землекористування територій об'єднаних територіальних громад шляхом зонування земель за їх категоріями та типами (підтипами) землекористування. При цьому повинні дотримуватись таких вимог:

- створення умов для життя і праці, які б сприяли гарному стану здоров'я і безпеці населення;
- поліпшення якості житла для населення шляхом уникнення незбалансованості структури і динаміки населення, збільшення ступеня володіння землею широких верств населення;
- підтримка соціальних і культурних потреб населення, особливо родин, молоді, громадян похилого віку та інвалідів, забезпечення потреб у земельних ділянках системи освіти, спорту, дозвілля та відпочинку;
- збереження, відновлення і розвиток існуючих місцевих центрів охорони цінних природних ресурсів і ландшафтів, біорізноманіття, історично-культурної спадщини та формування міських і сільських архітектурно-мистецьких, естетичних і рекреаційних ландшафтів;
- збереження і підтримка розвитку землекористування церков і релігійних організацій;

- захист довкілля шляхом використання відновлюваних джерел енергії, захисту природи і збереження сільської місцевості, зокрема, шляхом екологічного балансу у природі, охорони вод, ґрунту, земель з мінеральними покладами, а також клімату;

- економічні: розвиток сільського, лісопромислового і водопромислового господарства, транспорту, комунальних послуг – особливо, водопостачання, видалення відходів і стоків, підтримання структурної ролі середнього і малого бізнесу, захист земельних та інших природних ресурсів і їх збереження, захист існуючих і створення нових робочих місць;

- оборони і безпеки країни, енергетичної системи;
- розвитку загальнодержавної та регіональної інженерної і транспортної інфраструктури;
- інших заходів планування використання земель прийнятих територіальними громадами.

Планування землекористування сільських територій здійснюється шляхом землеустрою. Законодавчо неврегульовані питання встановлення меж, складання схем і проектів землеустрою єдиного земельного простору об'єднаних територіальних громад, сільських, селищних, міських рад, проектів землеустрою формування масивів земель сільськогосподарського призначення, що дозволило б запровадити ландшафтну організацію території. Саме це на даному етапі є одним із важливих недоліків впровадження повсюдності місцевого самоврядування. Формування раціональної системи землекористування та створення екологічно стійких (збалансованих) ландшафтів також на сьогодні потребують врегулювання і відповідної методики. Водночас лише заходи землеустрою, які передбачаються землевпорядною документацією, дозволяють проводити роботи з раціонального використання та охорони земель, створення та організації території об'єкта землеустрою, враховуючи при цьому цільове призначення, обмеження у використанні та обмеження (обтяження) правами інших осіб (земельні сервітути), збереження та підвищення родючості ґрунтів та ін. [7], а саме

здійснювати земельні поліпшення, а це призводить до збільшення вартості земельних ділянок, і надходжень до бюджету ОТГ.

З метою покращення фінансового аспекту територіальних громад слід здійснити відповідні землевпорядні заходи, а саме: встановлення меж ОТГ, землевпорядкування територій. Такі заходи дозволять збільшити вартість земельних ділянок та відповідно і надходжень до бюджету від плати за землю.

Слід відмітити, що комплексні плани просторового розвитку територіальних громад розробляються для визначення використання та охорони земель та інших природних ресурсів в залежності від їх придатності, природно-ресурсного потенціалу, ринкового перерозподілу, враховуючи при цьому інтереси держави, територіальних громад, громадян та юридичних осіб [32, 138].

В комплексному плані просторового розвитку територіальної громади передбачається наступне:

- здійснення аналізу використання земель, оцінки ресурсного потенціалу земель, екологічної стабільності (збалансованості) землекористування, а також визначення основних шляхів вдосконалення перерозподілу земель та їх раціонального використання, охорони;
- розробка пропозицій щодо оптимізації складу та співвідношення земель, класифікації з точки зору придатності для сільського господарства, поліпшення та меліорації, обґрунтування перерозподілу земель, враховуючи цінності інших ресурсів для їх подальшого використання в оздоровчих, рекреаційних та інших цілях;
- розширення територій природоохоронного, природно-заповідного, рекреаційного, оздоровчого та історико-культурного призначення, формування екомережі на місцевому рівні;
- визначення територій (земель) з різними режимами використання, а також земель, які мають певні обмеження у використанні;
- уточнення меж населених пунктів та визначення резервних земель для їх розширення;

- обґрунтування перспектив розвитку та вдосконалення територіального розміщення землекористувань сільськогосподарських підприємств, фермерських господарств, враховуючи при цьому придатність земель та цінність інших природних ресурсів, несільськогосподарських підприємств, об'єктів інженерної, соціальної та виробничої інфраструктури;
- розробка заходів з протиерозійної організації території, захисту земель від ерозійних процесів, підтоплення, заболочення, різного роду забруднення (відходами виробництва та споживання, радіоактивними речовинами), поліпшення природних ландшафтів та ін.;
- визначення потреби капітальних вкладень та матеріальних ресурсів для здійснення запланованих заходів, розроблення пропозицій щодо фінансування та реалізації заходів, які передбачені у схемі землеустрою;
- оцінка впливу на довкілля змін у структурі землекористування та екологічної, економічної і соціальної ефективності проектних рішень [32, 138, 168].

Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади є одночасно документацією із землеустрою та містобудівною документацією на місцевому рівні.

Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади включає:

- матеріали топографо-геодезичних вишукувань;
- матеріали погодження відповідно до Земельного кодексу України;
- експлікацію земельних угідь за власниками та користувачами земельних ділянок;
- переліки обмежень у використанні земель та переліки земельних ділянок, щодо яких встановлено обмеження у використанні земель;
- збірний план земельних ділянок, наданих у власність чи користування, та земельних ділянок, не наданих у власність чи користування;

- план розподілу земель за категоріями, власниками і користувачами (форма власності, вид речового права), угіддями з відображенням наявних обмежень (обтяжень).

Комплексний план просторового розвитку територіальної громади має такі особливості:

- необхідність взаємопов'язаного вирішення питань розвитку населених пунктів на території громади, встановлення меж і можливих їх змін;
- забезпечення обґрунтованості перерозподілу земель не лише за галузевим принципом, а й з метою створення єдиного територіального простору, формування якого може призвести до зміни меж адміністративно-територіальних одиниць на районному рівні, але забезпечить умови для комплексного розвитку відповідної громади та для задоволення потреб її жителів;
- розвиток економіки та системи землекористування у територіальному відношенні повинні здійснюватися на умовах взаємопов'язаності базового рівня із регіональним рівнем, забезпечуючи при цьому внутрішньо-територіальну оптимізацію виробництва кожної конкретної громади;
- формування сільськогосподарських і несільськогосподарських землекористувань повинно підпорядковуватися необхідності реалізації завдань щодо збільшення кількості робочих місць, зростання надходжень коштів до бюджетів громад, вирішення соціальних проблем [84].

Для реалізації основних положень земельного законодавства на території ОТГ, одним із основоположних планувальних документів капіталізації (а відповідно і наповнення місцевих бюджетів) земельних, інших природних та людських ресурсів є місцева програма розвитку територіальної громади, метою якої є визначення перспективи використання і охорони земель, для підготовки пропозицій у сфері земельних відносин, організації раціонального використання та охорони земель, розподілу (перерозподілу) земель з урахуванням потреб сільського господарства, лісового та водного господарства, розвитку територій оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного

призначення, природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення тощо.

Для забезпечення ефективності використання земельних ресурсів об'єднаних територіальних громад, сільських рад та ефективності використання коштів, які спрямовані на виконання робіт з вдосконалення земельних відносин, охорони земель, необхідно розробляти програми використання та охорони земель й інших ресурсів в межах об'єднаних територіальних громад [167, 122].

Покращення фінансової ситуації у створюваних об'єднаних територіальних громад залежить від надходжень до бюджету коштів від плати за землю. При плануванні землекористування сільських територій землеустрій – це основний механізм реалізації землевпорядних заходів щодо встановлення меж та впорядкування територій об'єднаних територіальних громад, а це в свою чергу, як і земельні поліпшення дозволить збільшити вартість земель, а відповідно і надходжень у бюджет [45, 39].

У сфері обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення існує низка проблем. Насамперед не сформовано інституцію земельного банку. Через який здійснюватиметься підтримка фермерів, дрібних та середніх господарств для викупу земельних ділянок, надання кредитів тощо – це земельно-іпотечний ринок. Він є складовою ринку земель. Для прикладу, у США ринок земель сільськогосподарського призначення – це 90% сервітути. У нас в межах землекористувань сільськогосподарських підприємств вони практично не сформовані. В межах крупного землекористування через відсутність сервітутів будуть нанесені збитки та шкода. Тому обіг земель сільськогосподарського призначення та всі його складові є питаннями фахівців місцевого рівня. Важливу функцію при цьому виконує планування землекористування. Виникає необхідність в розробленні проєктів зонування земель за їх категоріями та типами (підтипами) землекористування і проєктів землевпорядкування сільськогосподарських підприємств, з встановленням обмежень у використанні земель. Обіг земельних ділянок не може

функціонувати самостійно. Тому територіальні громади будуть здійснювати адміністрування та регулювання цим процесом.

В зв'язку з децентралізацією, реформуванням місцевого самоврядування, зміною адміністративно-територіального устрою держави реалізація земельної політики щодо регулювання земельних відносин, ведення державного земельного кадастру, охорони земель, землеустрою, контролю за використанням та охороною земель бажано зосередити в відповідних виконавчих органах об'єднаних територіальних громад і адміністративних районів [115, 116].

Однак, визначаючи шляхи підвищення рівня життя людей залежно від економічної ефективності землекористування, при здійсненні землеустрою та землевпорядкування на місцевому рівні, слід враховувати те, що в реальному житті використання землі та інших природних ресурсів відбувається не ізольовано. Відповідно існуючі схеми використання земельних та інших природних ресурсів досить складні і взаємопов'язані, використання кожної земельної ділянки, як природного ресурсу, неминуче впливає на використання багатьох інших ресурсів. Це багато в чому залежить від економіки, технології та культури розвитку суспільства в цілому, від структури природно-ресурсного потенціалу [75, 76].

Необхідно організувати проведення земельно-кадастрових робіт щодо інвентаризації земельних ділянок державної та комунальної власності в населених пунктах, розроблення схем формування земель комунальної власності за межами населених пунктів. До невідкладних землевпорядних робіт, що повинні бути виконані, слід віднести встановлення в натурі меж територіальних громад та розроблення документації із землеустрою.

Саме здійснення комплексу землевпорядно-правових заходів щодо організації використання існуючого природно-ресурсного потенціалу дозволить збільшити середньорічні надходження у бюджет ОТГ. Отже, землеустрій та землевпорядкування є важливими інструментами підвищення фінансової стабільності об'єднаних територіальних громад [41, 42].

За відсутності комплексного підходу до одночасного вирішення проблеми розвитку земельного устрою, а також управління земельними ресурсами та землекористуванням на рівні територій територіальних громад, децентралізація переважно звелася до зміни повноважень владних органів, фінансового забезпечення функціонування місцевого самоврядування, надання системи послуг населенню. Розміщення й розвиток продуктивних сил, екологізація природокористування, демографічні проблеми територій залишилися поза увагою децентралізації. Також є невирішеними питання доступу територіальних громад до земельного ресурсу (контролю за землекористуванням, розподілом і використанням земель, оптимізації агроландшафтів як основоположних проблем управління сільськими районами та їх розвитку); державного регулювання (адміністрування) розвитку сільськогосподарського та іншого землекористування; земельного оподаткування; відсутності землеустрою, спрямованого на розв'язання питань планування розвитку землекористування, перерозподілу земель, припинення робіт з охорони земель [67, 62, 144].

3.2 Планування розвитку сільськогосподарського землекористування як просторово-інформаційна база узгодження еколого-економічних інтересів на території громади

Для досягнення цілей збалансованого (сталого) розвитку аграрного сектора, які спрямовані на задоволення екологічних, економічних та соціальних потреб, потрібно вдосконалити процес планування в напрямку сільськогосподарського землекористування. Забезпечення збалансованого (сталого) використання земель вимагає застосування комплексного підходу до екологічного та економічного обґрунтування системи планування землекористування [172]. Ця система спрямована на поєднання імперативів інтенсифікації виробництва і дотримання природоохоронних норм та вимог. Вона має створити умови для ефективного господарювання та швидкої адаптації сільськогосподарських товаровиробників до нових економічних

перетворень, а також зменшити вплив процесів, які погіршують якість земель [5]. Категорія «земель сільськогосподарського призначення» серед інших вирізняється за певними ознаками та відповідними параметрами, які зумовлені їх специфічними властивостями. Земельні ресурси агросфери характеризуються досить специфічним набором просторових умов, пов'язаних з рельєфом, якістю ґрунтового покриву, рослинністю, водним режимом, геологічною будовою, а також іншими природними та кліматичними умовами [5, 6]. Той факт, що сільськогосподарські угіддя в аграрному секторі є засобом виробництва, суттєво вплинув на процес планування землекористування.

На сучасному етапі різноманіття форм власності та господарювання важливого значення набуває складання проектів землеустрою; комплексне планування використання і охорони земель на різних рівнях; державна підтримка та фінансування суспільно важливихх землевпорядних робіт, які пов'язані з інфраструктурою облаштування території, меліорацією, боротьбою з ерозійними процесами; контроль за проведенням землеустрою [129, 130].

В основу сучасного землеустрою повинна лягти ландшафтна структуризація сільськогосподарських угідь із детальними характеристиками рельєфу, якості ґрунтів, мікрокліматичного режиму. Цей підхід дозволяє раціонально використовувати кожну ділянку, визначаючи обсяги та структуру відповідних інвестицій. Тобто для організації території сільськогосподарських підприємств в процесі розробки проектів і схем землеустрою слід враховувати екологічну та ландшафтну структуру земель. Недооцінка екологічних та ландшафтних характеристик під час організації території в часі та просторі спричиняє негативні явища, які впливають на продуктивність та якісний стан сільськогосподарських земель, знижують родючість ґрунтів, посилюють ерозійні процеси тощо. В результаті проходить деградація земель [81, с. 11]. Інформаційною базою планування еколого безпечного землекористування та агроландшафтів у цілому виступають спеціальні класифікації та районування із впорядковування території. При проведенні землевпорядкування використовують переважну більшість методів та видів районування, тому що

вони мають єдину просторову визначеність — держава, область, район, територіальна громада. Здійснюючи перерозподіл на рівні господарств, застосовують відповідні класифікаційні схеми [141, с. 31].

Здійснювати вплив на земельні ресурси можна шляхом реалізації таких основних функцій системи управління: планування та проектування, організація збалансованого (сталого) використання і охорони земель, мотивація, координація, регулювання та відповідно контроль. Структурно-логічну схему взаємодії вказаних функцій, що моделює зміст процесу планування сільськогосподарського землекористування наведено на рис. 3.1.



Рис. 3.1 Структурно-логічна схема взаємодії функцій процесу планування сільськогосподарського землекористування

* Джерело: розроблено автором

Таким чином, проектування землекористування є основоположним та передуює подальшим заходам у системі управління земельними ресурсами. Воно полягає у формулюванні цілей, завдань, напрямів, методів та засобів їх реалізації.

Планування та проектування використання земельних ресурсів передбачає розроблення й реалізацію раціональних сівозмін, планування використання водних і лісових ресурсів у системі аграрного виробництва. Це сукупність розрахунків і планів щодо розвитку об'єкта планування, його

наслідки, що в основному реалізуються в схемах землеустрою та проектах землеустрою щодо впорядкування сільськогосподарських угідь [89]. Отож, пропонується здійснювати планування та організацію території на різних адміністративно-територіальних рівнях, взявши за основу розробку землевпорядної документації та розробку комплексу державних, регіональних і місцевих програм організації раціонального використання і охорони земель. Перспективне планування землекористування повинно охоплювати такі напрямки: національне, галузеве, організаційно-територіальне та внутрішньогосподарське. Важливою умовою господарського планування використання земельних ресурсів є всебічний аналіз особливостей та закономірностей земельних відносин у суспільстві. Планування буде найбільш дієвим, якщо воно здійснюватиметься на основі даних перспективного прогнозу еколого-безпечного використання земель [80. 81].

Прогнозування використання земельних ресурсів здійснюється в схемах землеустрою територіальних підрозділів, у проектах внутрішньогосподарської організації території сільськогосподарських землекористувань. Використання земельних ресурсів, розроблення генеральної схеми використання земельних ресурсів передбачає виявлення земель, придатних до залучення в сільськогосподарське використання за допомогою різних заходів, їхньої економічної ефективності [80, с. 7]. Наступною функцією є процес організації збалансованого використання та охорони земель, який полягає у здійсненні економічних, екологічних, правових заходів, що спрямовані на досягнення цілей планування та проектування. Дана функція здійснюється шляхом ведення земельного кадастру, землеустрою, моніторингу. Мотивація є однією з найважливіших функцій планування. Вона передбачає систему факторів, які сприяють здійсненню заходів, передбачених суб'єктом управління [5, 17].

Планування заходів щодо охорони земельних ресурсів здійснюється в рамках програм, прогнозів соціально-економічного розвитку на основі державної екологічної програми, з врахуванням природно-ресурсного

потенціалу окремих регіонів, районів, об'єднаних територіальних громад, сільських рад.

Сьогодні переважна більшість територіальних громад, маючи право вирішувати питання місцевого значення, не в змозі їх реалізувати через брак коштів, занепад чи відсутність інфраструктури тощо. Саме плануванню землекористування відводиться важлива роль, насамперед це розробка програм використання і охорони земель та інших природних ресурсів на території об'єднаних територіальних громад, сільських рад [39, 84, 85].

Важливе значення при плануванні землекористування має еколого-ландшафтний аспект. Оскільки, еколого-ландшафтна організація землекористування полягає у врахуванні властивостей землі та інших природних ресурсів та конкретного ландшафту при формуванні видів та типів (підтипів) землекористування (зонування), оцінці їх стійкості до даного виду навантажень, оцінці ступеня перетворення, оцінці середовищеутворюючих ресурсів та екологічної мережі, включаючи природоохоронні території, визначення функцій ландшафту, аналіз ступеня адаптивності геосистем, застосування методів адаптивного землекористування у всіх видах.

Еколого-ландшафтна організація землекористування (планування) реалізує те, що А.М. Третяк називає екологічним каркасом території [151]. Еколого-ландшафтне планування території або її землекористування – це проектування такої просторової організації, яка забезпечувала б стале (збалансоване) земле- та природокористування і збереження основних функцій природного каркасу відповідної території як системи підтримки середовища проживання людини [6, 7, 8, 16, 17].

Стале землекористування, згідно поняття викладеного в статті 1 Закону України «Про землеустрій» (в редакції до 2015 р.) – це форма та відповідні до неї методи використання земель, що забезпечують оптимальні параметри екологічних і соціально-економічних функцій територій. Відповідно, **під еколого-ландшафтним плануванням землекористування необхідно розуміти просторову організацію землекористування відповідної території,**

яка б забезпечувала оптимальні параметри екологічних і соціально-економічних функцій території у формах (типах і підтипах землекористування) і відповідних до них методів використання земель та інших природних ресурсів як системи підтримки середовища проживання людини.

Інноваційні процеси в сільському господарстві вимагають наукового обґрунтування, зокрема, систем землекористування. Адже термін «сільське господарство» характеризує лише сукупність агротехнологічних операцій з вирощування сільськогосподарської продукції, причому земля розглядається лише як засіб виробництва. Використання поняття «землекористування» передбачає систему відносин щодо використання землі не лише як засобу виробництва, а й як об'єкта природи, що знаходиться у тісній взаємодії з навколишнім середовищем, де вона домінує. Отже, існує потреба ввести термін «нетрадиційне землекористування» як процес економічно ефективного, екологічного та соціально орієнтованого використання земель сільськогосподарського призначення. У зв'язку з цим актуальною є розробка методичного забезпечення управління процесом охорони та раціонального використання земель, включаючи екологізацію та капіталізацію землекористування.

Збалансоване землекористування в результаті реалізації принципу раціонального використання земельних ресурсів має на меті створити стійку базу для економічного розвитку сільськогосподарського виробництва при одночасному поліпшенні якості життя населення. Отже, йдеться про те, що збалансоване землекористування є вектором, який визначає здатність досягти сталого розвитку сільськогосподарського землекористування та аграрного сектору, зокрема за допомогою ресурсного фактора [89, 27].

Альтернативним та інноваційним способом розвитку сільського господарства у напрямку екологізації та капіталізації є запровадження нетрадиційного землекористування. Сьогодні набувають актуальності

екологічно орієнтовані системи землеробства, такі як екологічна, біодинамічна, екологічна та органічна.

Тому необхідно створити законодавчу та регуляторну основи та інституційне регуляторне середовище, яке б покращило розвиток сільськогосподарського землекористування загалом та нетрадиційного зокрема.

Нетрадиційне землекористування слід розуміти як процес організації економічно ефективного, екологічно чистого та соціально орієнтованого використання сільськогосподарських угідь як засобів основного виробництва у тісній взаємодії з навколишнім середовищем та власності на землю (де людина та її інтелект ключовим для формування земельного капіталу).

Ключовими аспектами сутності нетрадиційного землекористування є його екологізація та капіталізація. Це можна забезпечити такими засобами: вивчення придатності землі та ґрунту для вирощування культур у межах землекористування; розробка різних варіантів розвитку нетрадиційного землекористування; розробка варіантів землеустрою та впровадження благоустрою земель; розробка прогнозу економічної ефективності використання земель; прийняття рішення про доцільність організації нетрадиційного землекористування; розробка плану економічного управління для організації нетрадиційного землекористування.

На основі викладеного, на рис. 3.2 приведена логічно-сміслова схема методичного підходу поєднання еколого-ландшафтного та землевпорядного планування в Україні.

Аналіз інформаційного забезпечення еколого-ландшафтного проектування дасть можливість встановити ландшафтно-екологічні обмеження: ландшафтні (природні) і планувальні. До ландшафтних обмежень віднесемо території природно-заповідного фонду, структурних елементів екомережі України, деякі несприятливі для природокористування властивості компонентів природи і цілісні властивості ландшафту (розвиток зсувних процесів, підтоплення, що обмежують метеорологічні чинники, круті схили та інші елементи ландшафтної структури і відповідно низький екологічний потенціал самоочищення і т.д.

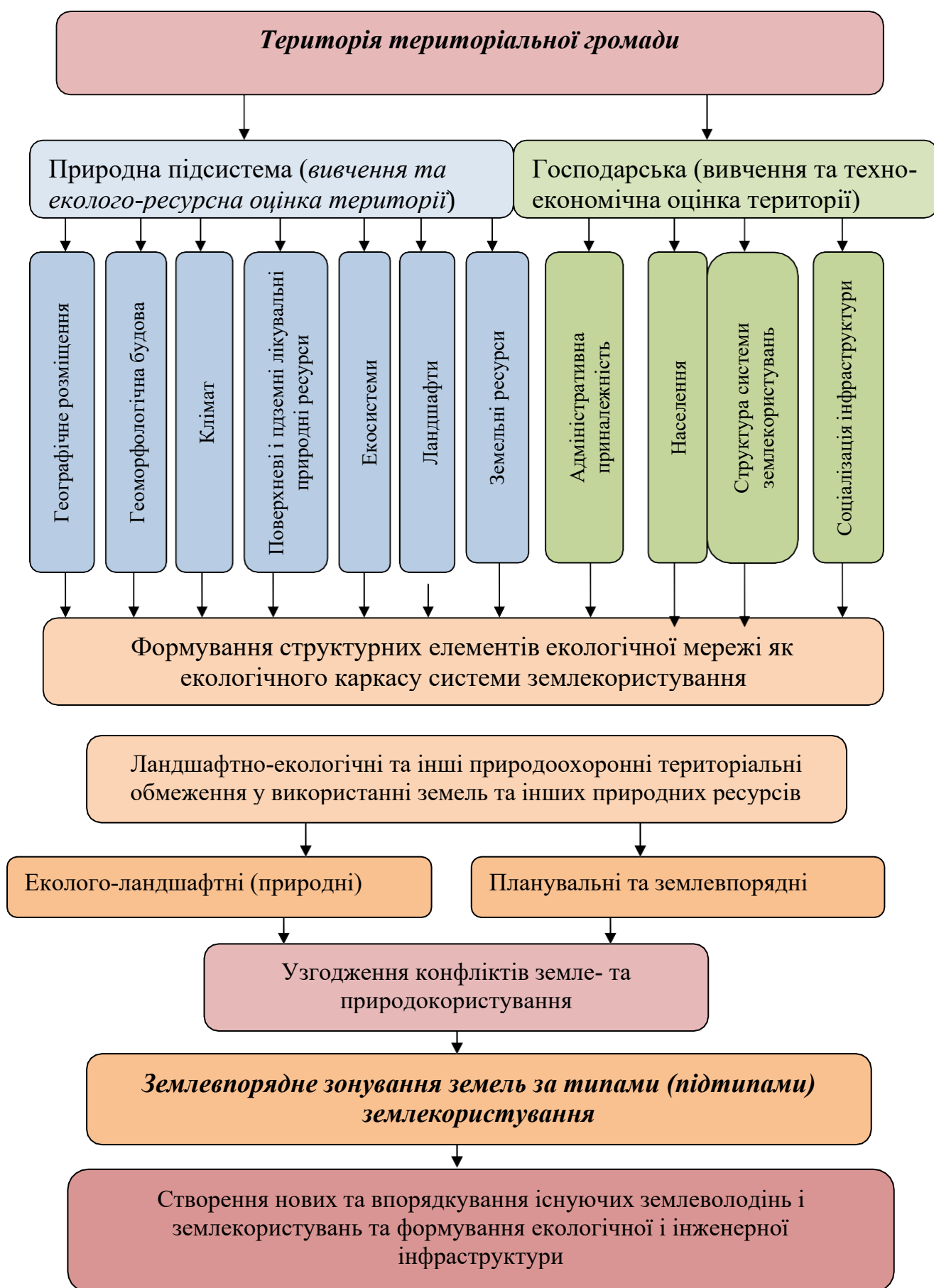


Рисунок 3.2 Логічно-сміслова схема поєднання еколого-ландшафтного та землевпорядного планування в Україні [41, 42].

Після збору і аналізу вихідної інформації, виділення системи різного роду обмежень в межах досліджуваної території виявляються конфлікти і можливі шляхи їх вирішення [41, 42].

При цьому вирішення конфлікту може перебувати в ході аналізу екологічних, соціальних, політичних і економічних умов розвитку. Стосовно до особливо охоронюваних територій враховуються, перш за все, екологічні проблеми, які вирішуються не тільки через природоохоронні заходи, а й економічні та інші дії. Конфлікти природокористування часто пов'язані з тим, що в охоронюваних зонах або об'єктах знаходяться інші об'єкти, розташування яких суперечити екологічним нормам і правилам. Екологічний каркас для системи аграрного землекористування складається з елементів екологічної мережі (екоцентрів і екокоридорів), зелених насаджень загального, обмеженого та спеціального призначення; лісосмуг різного призначення (придорожніх, водоохоронних, протиерозійних) [43].

Екологічний каркас території багато в чому розраховується на основі нормативно-законодавчої літератури і експертних оцінок. Сформульовані цілі територіального розвитку землекористування досягаються за допомогою певних дій і заходів, для чого диференціюються земельні та інші природні ресурси території за типами (підтипами) землекористування.

Таким чином, методика еколого-ландшафтного проектування залежить від рівня планування, галузевих завдань щодо організації використання і охорони земель та інших природних ресурсів території і підходу до природокористування на рівні територіальної громади, в тому числі об'єднаної, чи адміністративного району.

Насамперед плануванню системи землекористувань та їх розвитку в територіальних громадах має надаватись пріоритетне значення. У цьому зв'язку на рівні громади має ефективно функціонувати система планування використання земель на її території, мають зазнати змін сформовані стереотипи управління землекористуванням, землеустроєм та економічними процесами. Це

сприятиме покращенню інвестиційної привабливості території територіальної громади, запровадженню інновацій у економіку землекористувань [61].

Для впорядкування відносин стосовно володіння, користування та розпорядження землями на території територіальних громад, важливого значення набуває організаційна складова. Перш за все потребують чіткого розмежування державний, приватний та комунальний сектори системи землекористувань. Приватний сектор має формуватися на основі планування розвитку територій територіальних громад з метою активізації розбудови виробничої та невиробничої інфраструктур. Важливо при цьому створити рівні умови для всіх суб'єктів земельних відносин незалежно від їх майнового стану. Це стосується правового й фіскального регулювання. Соціальні пріоритети мають реалізовуватися через постійний моніторинг системи землекористувань та земельних ділянок у місцях концентрації населення та поблизу їх тимчасового скупчення. Потребують подальшої конкретизації умови використання земель в місцях організації рекреаційного бізнесу та дозвілля. Для досягнення збалансованого розвитку планування землекористувань територій територіальних громад необхідно враховувати такі фактори (рис. 3.3).

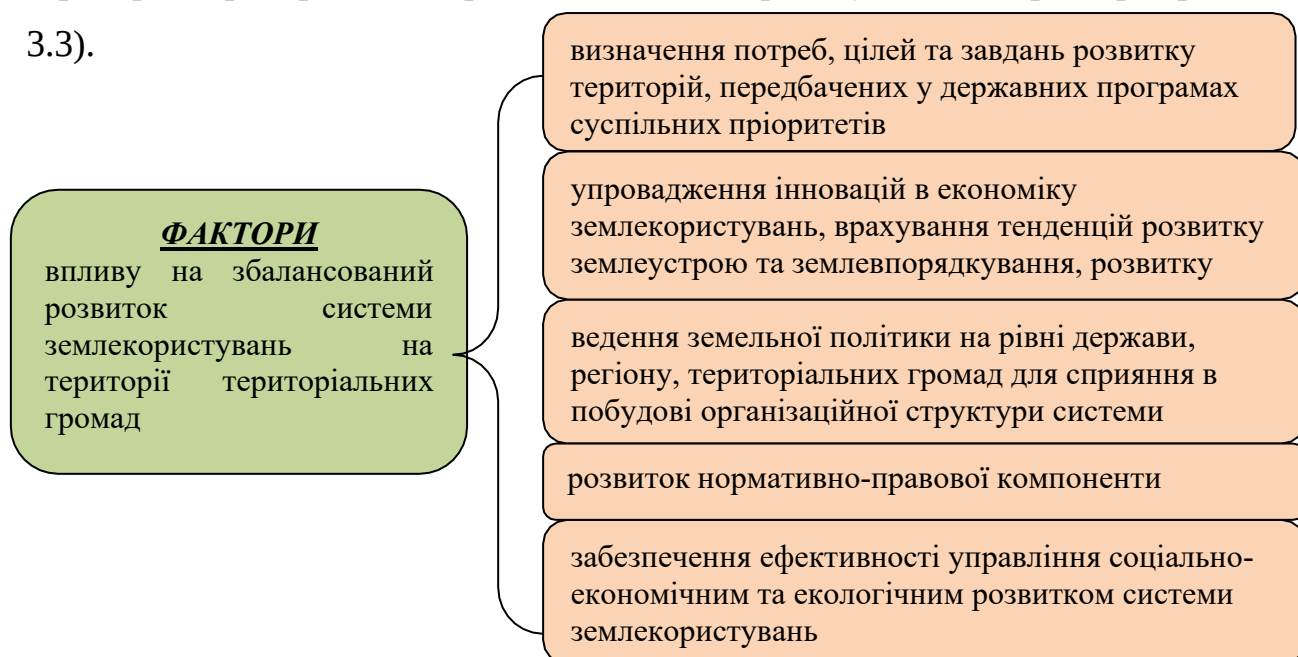


Рис. 3.3 Структурно-логічна схема впливу факторів на збалансований розвиток системи землекористувань на території територіальних громад*

*Джерело вдосконалено автором на основі [61].

Отже, ефективність системи землекористувань територій територіальних громад буде визначатись сформованим цілісним інституціональним середовищем у поєднанні формальних і неформальних інститутів, що функціонують у регіоні. Таким чином, збалансований розвиток системи землекористувань територій територіальних громад визначається потребами, цілями та завданнями їх розвитку, передбачених у державних програмах суспільних пріоритетів. Такий підхід дозволить глибше пізнати та поєднати інтереси людей, суспільства та навколишнього середовища [53, 121].

Планування сільськогосподарського землекористування на рівні територіальних громад має поєднувати: а) розроблення програм розвитку системи землекористувань у межах їх територій; б) здійснення землевпорядного планування використання земель на території територіальних громад; в) формування меж землекористувань та здійснення землевпорядкування. До програм розвитку системи землекористувань на рівні територіальних громад можна віднести: а) цільові програми з розвитку земельних відносин; б) цільові програми раціонального використання земель, їх відтворення та охорони; в) територіальне планування розвитку системи землекористувань у межах їх територій. В свою чергу, землевпорядне планування використання земель територій територіальних громад забезпечується розробленням проектів землеустрою щодо зонування земель за їх категоріями та типами землекористування територій рад за межами населених пунктів та планів земельно-господарського устрою із зонування земель, у межах населених пунктів з метою визначення особливого правового режиму, умов та обмежень використання земель для створення сприятливих умов життєдіяльності людини, забезпечення збереження, охорони та відновлення природних ресурсів з особливим статусом, у тому числі збереження ландшафтів, об'єктів історико-культурної спадщини та земель сільськогосподарського призначення в межах територій громад. Формування меж землекористування та здійснення землевпорядкування забезпечується системою землеволодінь та землекористувань, в основі якої лежать

збалансовані земельні відносини та функціональне впорядкування економічно-ефективного та екологічнобезпечного використання земель і інших природних ресурсів [61, 122].

Організація ефективного використання і охорони земель та інших природних ресурсів і територіальної організації сільськогосподарського землекористування на території об'єднаної територіальної громади, сільської ради забезпечується шляхом:

- визначення перспектив розвитку сільської поселенської мережі та розвитку інвестиційно-привабливого сільськогосподарського, водогосподарського та рекреаційного землекористування;
- визначення пріоритетів розвитку земельних відносин та землекористування з врахуванням зональних та місцевих особливостей;
- створення організаційно-правових умов для розвитку паритетних відносин між бізнесом, власниками землі та територіальною громадою;
- юридичного та технічного оформлення права землеволодіння та землекористування територіальної громади, громадян і юридичних осіб;
- врегулювання земельних відносин та раціоналізації землекористування [56, 57].

Планування землекористування є просторово-інформаційною базою узгодження еколого-економічних інтересів на території об'єднаної територіальної громади, сільської ради тощо. Основними завданнями є:

- створення організаційно-правових та соціально-економічних умов для комплексного розвитку землекористування сільських територій;
- підвищення рівня ефективної зайнятості, посилення мотивації сільського населення до розвитку підприємництва саме у сільській місцевості;
- створення екологічно-безпечних умов для життєдіяльності населення, збереження навколишнього природного середовища та раціонального використання земельних і інших природних ресурсів, особливо земель

природоохоронного, сільськогосподарського, лісогосподарського, водогосподарського та рекреаційного призначення;

- забезпечення фінансової стійкості розвитку об'єднаної територіальної громади [135, 149].

Разом із тим ситуація у земельних відносинах і системі землекористування сільських територій залишається складною та неврегульованою. Найгострішими проблемами є незавершеність економічних і правових відносин власності між власниками земельних часток (паїв) та юридичними особами (*сільськогосподарськими агроструктурами й фермерськими господарствами*), а також територіальними громадами; зволікання з розробленням і прийняттям нормативно-правових актів, передбачених Земельним Кодексом України та вимогами подальшого реформування земельних відносин; неврегульованість проблем щодо невитребуваних земельних часток (паїв), відмерлої спадщини, черезсмужжя, дрібноконтурності, вкраплення контурів земельних ділянок, управління землями сільськогосподарського призначення державної форми власності; недосконалість державного регулювання (адміністрування) розвитку сільськогосподарського та іншого землекористування, земельного оподаткування; незавершеність земельного законодавства, системи гарантування прав на землю (*особливо системи Державного земельного кадастру*) й інфраструктури обігу сільськогосподарських земель, у тому числі іпотеки землі; відсутність землеустрою, спрямованого на розв'язання питань планування розвитку землекористування, перерозподілу земель, повсюдне припинення робіт з охорони земель через, по суті, знищення системи плати за землю і як наслідок – відсутність коштів на землеустрій, облаштування інженерної інфраструктури землекористування, землеохоронні та меліоративні заходи [118].

Недостатньою залишається ефективність використання земель у сільському господарстві. Найнижчі рівень та ефективність використання земель у сільськогосподарських підприємствах державної форми господарювання.

Гострота і актуальність вказаної проблеми зумовлені суттю і змістом незавершеності правового та економічного регулювання земельних відносин і відсутністю державного регулювання й адміністрування розвитку землекористування, а також відстороненням місцевого самоврядування від розв'язання питань у сфері земельних відносин на селі - *(особливо в сільськогосподарському виробництві)* як унікального зрізу суспільних відносин та особливої соціально-економічної категорії, включеної у суспільний відтворний процес як його системоутворювальна основа [121].

Для покращення стану природного середовища землекористування сільських територій невід'ємним є:

- впровадження комплексної системи державних стандартів, норм і правил у сфері землеустрою й планування землекористування;
- забезпечення організації землекористування сільськогосподарських підприємств, фермерських та особистих селянських господарств з урахуванням їхніх оптимальних розмірів і вимог еколого-ландшафтної організації території;
- розроблення рекомендацій щодо раціонального розміщення сільськогосподарського виробництва залежно від еколого-економічної придатності земель; стимулювання вилучення з інтенсивного використання деградованих, малопродуктивних і техногенно забруднених сільськогосподарських угідь, покращення балансу гумусу в ґрунтах, здійснення природоохоронних заходів, включаючи агролісомеліоративні та протиерозійні, відновлення меліорованих земель;
- оптимізація структури посівних площ і сівозміни з метою підвищення продуктивності сільськогосподарських угідь, запобігання ерозійним процесам та відтворення родючості ґрунтового покриву;
- розвиток місцевих видів використання земель, передусім для сільського господарства;
- державна підтримка заліснення сільськогосподарських земель, не придатних для сільського господарства;

- забезпечення вдосконалення стандартів і нормативів у галузі використання та охорони земель;
- оптимізація розораності сільськогосподарських угідь;
- підвищення відповідальності власників землі та землекористувачів і впровадження економічного стимулювання за раціональне використання, екологізацію й охорону земель [53].

Поліпшення якості життя у сільській місцевості доповнюють пріоритети, визначені попередніми напрямками діяльності, а також можуть позитивно впливати землекористування сільських територій і якість життя їх мешканців:

- диференціація землекористування шляхом землеустрою в несільськогосподарських галузях діяльності;
- створення та розвиток мікропідприємств на базі місцевих природних ресурсів;
- розвиток основних послуг для сільського господарства й населення;
- оновлення і розвиток села [37].

Комплекс землевпорядно-правових заходів щодо планування розвитку сільськогосподарського землекористування в межах території територіальних громад включає:

- розроблення експериментального проекту землеустрою щодо формування перспективного розвитку землекористування на території ОТГ;
- запровадження системи прийняття рішень у сфері використання земель та інших природних ресурсів тільки на основі прогнозування, планування землекористування та проектів землеустрою, узгоджених з інтересами громадян, територіальної громади і держави;
- здійснення зонування земель за їх категоріями та типами землекористування за придатністю земель та інвестиційною привабливістю сільськогосподарського землекористування;
- розроблення проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, з метою поліпшення якості земель, їх раціонального використання та охорони, захисту від руйнівних процесів;

- розроблення місцевих регламентів використання та охорони земельних та інших природних ресурсів;
- проведення оцінки екологічних ризиків землекористування [156].

Отже, гармонійне поєднання еколого-економічних інтересів надасть можливість створити міцну базу для формування системи збалансованого землекористування на території громади.

Сучасна система територіального планування в Україні сформувалась на основі багаторічного вітчизняного досвіду, який розвивається, особливо останнім часом, дедалі більше згідно з вимогами Керівних принципів сталого просторового розвитку Європейського континенту, інших документів СЕМАТ/ Ради Європи та Європейського Союзу. Відбувається більш чітке розмежування повноважень та відповідальності державних органів, органів місцевого самоврядування, що створює принципово нові можливості для подальшого демократичного розвитку нашого суспільства.

З появою Публічної кадастрової карти України інформація щодо земельних ділянок на території України стала загальнодоступною, а її зміст повністю віддзеркалює дані Національної кадастрової системи. Отже, стали зрозумілими масштаби проблеми інформаційного наповнення державного земельного кадастру [109].

Разом з тим, як нами було відмічено в розділі 2 існуюча система обліку земель на даний час не забезпечує необхідну просторову та змістовну інформацію про землекористування, його правовий режим тощо. Тому нами пропонується логічно-сміслова модель одного із блоків земельно-майнової інформаційної системи просторового розвитку землекористування, яка включає підблок № 1 (взаємоузгодження складових та елементів земельно-майнової інформаційної системи із Державним земельним кадастром) та підблок № 2 (самостійні складові та елементи земельно-майнової інформаційної системи), рис. 3.4. Із приведеної моделі впливає два сценарії удосконалення інституційного середовища інформаційної бази системи просторового розвитку землекористування:

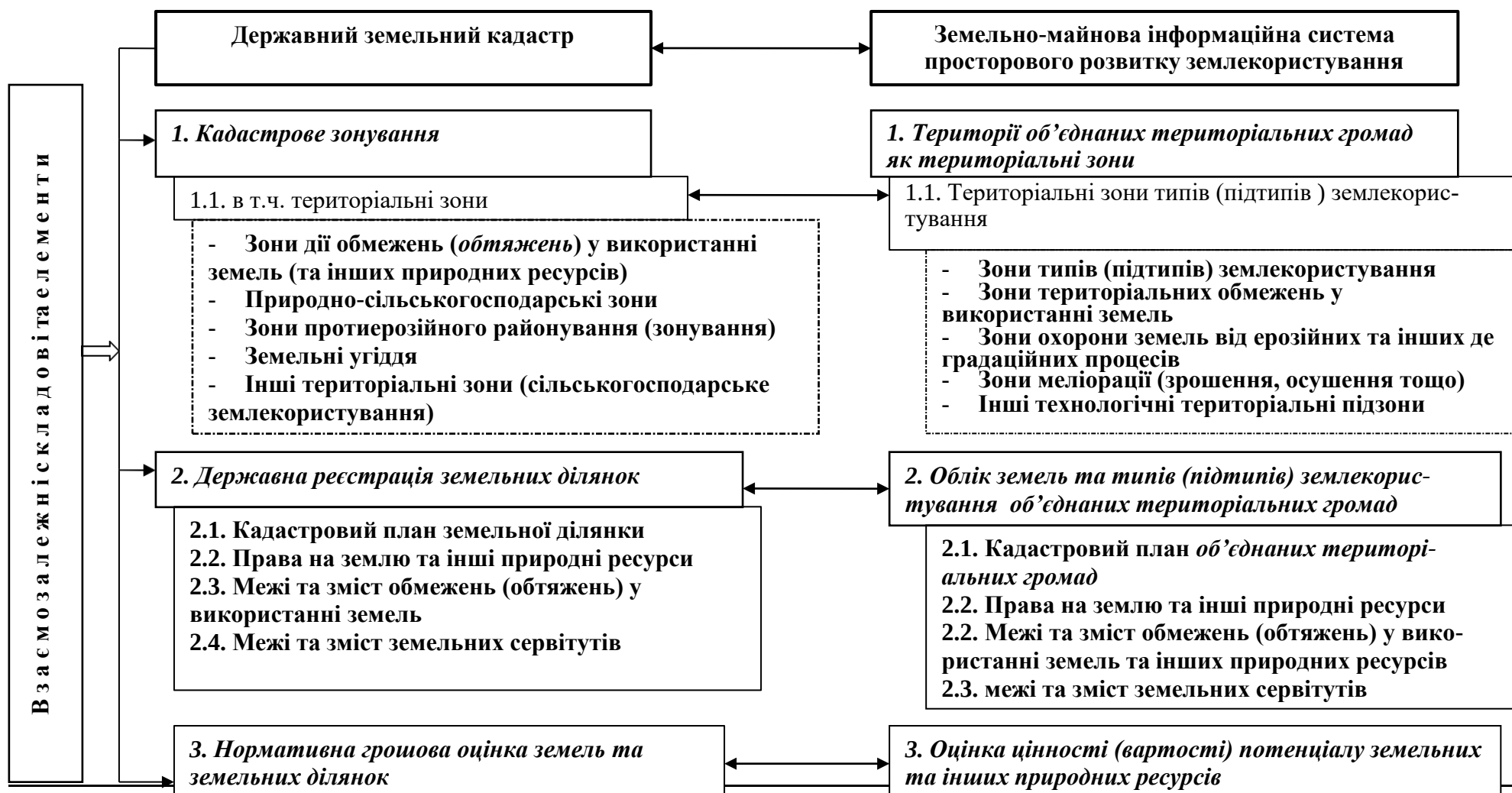
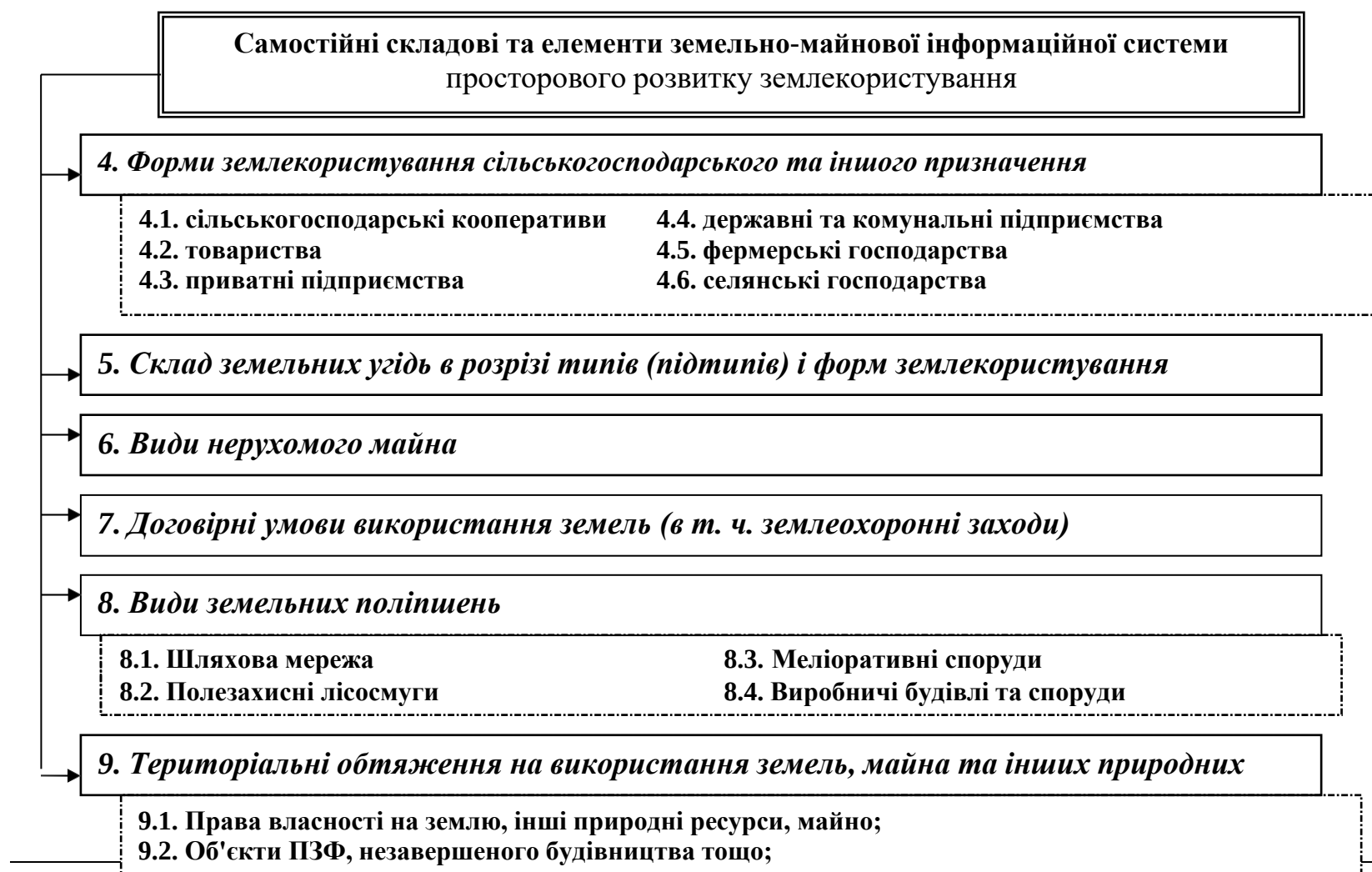


Рис. 3.4. Логічно-смысловая модель земельно-майнової інформаційної системи просторового розвитку землекористування (Підсистема № 1, взаємоузгодження складових та елементів із Державним земельним кадастром)

* Джерело: розроблено автором



Закінчення рис. 3.4. Логічно-сміслова модель земельно-майнової інформаційної системи просторового розвитку землекористування
(Підсистема № 2, самостійні складові та елементи)

1) розвиток у складі державного земельного кадастру самостійної підсистеми обліку кількості і якості земель де б сконцентрувалася вся необхідна інформація для підблоків системи просторового розвитку землекористування;

2) створення банку геопросторових даних та в його системі формування самостійної земельно-майнової інформаційної системи просторового розвитку землекористування. Обидва сценарії пов'язані із додатковими транзакційними витратами на збирання, оброблення і систематизацію, накопичення, зберігання та надання інформації.

Як видно із рис. 3.4 для підвищення ефективності управлінських рішень на базі зонінгу типів (підтипів) землекористування, які пов'язані з його екологізацією та капіталізацією, необхідне створення окремого блоку земельно-майнової інформаційної підсистеми просторового розвитку землекористування, яка включатиме інформацію про: 1) території об'єднаних територіальних громад як територіальні зони із інформацією про Територіальні зони типів (підтипів) землекористування; 2) облік земель та типів (підтипів) землекористування об'єднаних територіальних громад; 3) оцінку цінності (вартості) потенціалу земельних та інших природних ресурсів та блоку про самостійні складові та елементи земельно-майнової інформаційної підсистеми, який включатиме інформацію про: 1) Форми землекористування сільськогосподарського та іншого призначення; 2) Склад земельних угідь в розрізі типів (підтипів) і форм землекористування; 3) Види нерухомого майна; 4) Договірні умови використання земель (в т. ч. землеохоронні заходи); 5) Види земельних поліпшень; 6) Територіальні обтяження на використання земель, майна та інших природних.

ВИСНОВКИ

У роботі здійснено комплексне теоретично-методологічне узагальнення та авторське бачення розв'язання важливого наукового завдання – вдосконалення інституційного забезпечення землевпорядного планування розвитку землекористування в об'єднаних територіальних громадах та оцінки ефективності планування розвитку землекористування в умовах обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення. На підставі проведених досліджень сформульовано такі висновки, що мають теоретичне і практичне значення.

1. Планування землекористування в умовах обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення спрямоване на організацію раціонального використання земель, забезпечення збалансованого розвитку територій утворених громад. Його розглядаємо як процес визначення видів раціонального землекористування та його режиму на певній території, оцінювання стану використання земельних ресурсів й альтернативних моделей та інших природних, соціальних і економічних умов з метою вибору та освоєння видів і типів землекористування та напрямів діяльності, які є найкращими для досягнення поставлених завдань.

2. Сформульовано теоретичні засади землевпорядного планування землекористування в територіальних громадах, які передбачають на основі оцінювання стану використання землі та охорони земель й інших природних ресурсів, соціальних, екологічних і економічних умов прийняття економічно ефективних та екологічно безпечних типів (підтипів) землекористування, альтернативних моделей використання, які забезпечать позитивний ефект капіталізації, екологізації землекористування та врахування соціальних інтересів населення. Розроблено логічно-змістовну модель інституційного процесу землевпорядного планування розвитку землекористування об'єднаних територіальних громад, яка передбачає інституціональну послідовність розроблення та реалізації землевпорядних документів щодо землеустрою та землевпорядкування, зокрема комплексних планів просторового розвитку

територій територіальних громад і проєктів землеустрою щодо зонування земель за типами (підтипами) землекористування як базової основи обігу земельних ділянок власників земельних часток (паїв), проєктів землеустрою формування землекористування сільськогосподарських підприємств та фермерських господарств.

3. Інституціональне забезпечення планування розвитку землекористування сільських територій в умовах ринкового обігу земельних ділянок розглядається як сукупність суспільних інтересів, елементів, дій та інституцій і інститутів, що направлені на розвиток системи землекористування. Узгодженість окремих елементів цього забезпечення створює умови для гармонійного функціонування землекористування на місцевому рівні, його екологізації та капіталізації, розвитку економіки територій територіальних громад загалом.

4. На основі аналізу землекористування сільських територій Тернопільської області встановлено, що відбулися структурні зміни в перерозподілі земельного фонду за формами власності на користь приватного сектора. Якщо у 2010 році у державній формі власності перебувало 41,1 % земельного фонду області, у приватній – 58,4 %, то у 2016 році – відповідно 40,2% та 59,5%. У структурі земельних угідь протягом 2010–2019 років відбулися незначні зміни: зменшилася площа сільськогосподарських угідь (на 0,1 %), натомість збільшилася площа під лісами (на 0,2 %). Основними землекористувачами є сільськогосподарські товариства, які у 2019 році використовували 51,6 % сільськогосподарських угідь, та фермерські господарства, в користуванні яких у цьому році знаходилося 14,9 %.

5. Територія Тернопільської області характеризується екологічною нестабільністю. Це підтверджують результати розрахунку низки показників. Коефіцієнт екологічної стабільності у 2019 році складав 0,310. Коефіцієнти сільськогосподарської освоєності та розораності території області становили в цьому році відповідно 75,7 % та 62 %, коефіцієнт лісистості – 14,6 %. Така ситуація характерна для області загалом. Через відсутність проєктів

землеустрою щодо організації сівозмін структура посівних площ сільськогосподарських культур помітно відхиляється від рекомендованої, що веде до виснаження орних земель.

6. Обґрунтовано, що в комплексних планах просторового розвитку територій територіальних громад необхідно одночасно технологічно і взаємопов'язано враховувати особливості територіального землевпорядного планування системи землекористування, формування екомережі в межах територій громад, територіальних обмежень у використанні земель та інших природних ресурсів для ефективного вирішення питань збалансованого їх розвитку. У цьому контексті визначальним напрямом зміни інституціонального середовища розвитку системи землекористування територій територіальних громад має стати системне оновлення всіх його складових: екологічної, соціальної, ринкової, фінансової, організаційної, правової та інноваційної.

7. Визначено комплекс землевпорядно-правових заходів щодо планування розвитку сільськогосподарського землекористування як просторово-інформаційної бази узгодження еколого-економічних інтересів у межах територіальних громад. Він включає: заходи з розроблення експериментального проєкту землеустрою щодо формування перспективного розвитку землекористування на території територіальної громади; запровадження системи прийняття рішень у сфері використання земель та інших природних ресурсів тільки на основі прогнозування, планування землекористування узгоджених з інтересами громадян, територіальної громади і держави; здійснення зонування земель за типами (підтипам) землекористування за придатністю земель та інвестиційною привабливістю сільськогосподарського землекористування; розроблення місцевих регламентів використання та охорони земельних й інших природних ресурсів; проведення оцінки екологічних ризиків землекористування.

8. Розроблено алгоритм методичного підходу для визначення альтернативних типів збалансованого розвитку землекористування територіальної громади, який передбачає: вибір мети збалансованого розвитку

використання земель сільських територій; визначення критеріїв щодо напрямів збалансованого розвитку землекористування та альтернативних їх типів; попарне порівняння альтернатив за всіма критеріями та самих критеріїв; визначення інтегрованої оцінки альтернативних типів землекористування. Апробуючи зазначений підхід із застосуванням методу аналізу ієрархій, визначено пріоритетні типи збалансованого землекористування для Трибуківської об'єднаної територіальної громади. Вони передбачають поширення нетрадиційного землекористування сільськогосподарських підприємств, фермерських та особистих селянських господарств, а також лісгосподарського землекористування.

\

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Адміністративно-територіальна реформа в Україні. Політико-правові проблеми. Кресіна І. О., Коваленко А. А., Вітман К. М., Скрипник О. В., Перегуда Є. В., Стойко О. М., Кучабський О. Г., Явір В. А. К. "Логос". 2009., 475 с.
2. Адміністративно-територіальний устрій України. Шляхи реформування. К., 2007, 368 с.
3. Бистряков І. К. Комплексна оцінка та управління природними ресурсами в кластерно-корпоративних формах господарювання / І. К. Бистряков, Д. В. Клиновий Економіка, екологія, управління: збірник наукових праць Національного університету Державної податкової служби України. 2012. № 1. С. 302-309.
4. Бистряков І. К. Фінансовий простір держави: відтворення територіальних економічних систем. / І. К. Бистряков, В. В. Пилипів Регіональна економіка. 2012. № 4. С. 82–89.
6. Будзяк В. М. Економіко-екологічні основи ефективного сільськогосподарського землекористування: теорія, методологія, практика: автор. дис... доктора екон. наук: 08.00.06. К., 2008. 42 с.
7. Будзяк О. С., Будзяк В. М. Проблеми землекористування в умовах реформування відносин власності. Проблеми природокористування в процесі реформування відносин власності: Матер. Всеукр. наук.-практ. конф., 19 квітня 2017 року: тези доповіді. Київ, 2017. 135 с.
8. Будзяк О. С. Формування екологічнобезпечного землекористування на сільськогосподарських угіддях України. Збалансоване природокористування. 2016. № 3. С. 180-187.

9. Васильченко Г., Парасюк І., Єременко Н. Планування розвитку територіальних громад: навч. посіб. [для посадових осіб місцевого самоврядування] / Асоціація міст України. К.: ПІДПРИЄМСТВО «ВІЕН ЕЙ», 2015. 256 с. URL: <https://auc.org.ua/sites/default/files/library/1plangrweb.pdf>.
10. Види територіальних громад: навч. матеріали онлайн (pidruchniki.website). 2018. URL: http://pidruchniki.com/16330826/pravo/vidi_teritorialnih_gromad#159.
11. Вірченко О. Інституційні особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні [URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=2345>].
12. Гальцова О.Л. Державне регулювання АПК на основі оцінки рівня ресурсного потенціалу. Монографія. Запоріжжя: КПУ, 2010. 306 с.
13. Гончаренко І. В. Ретроспектива формування сільських територій регіонів України. Регіональна економіка. 2008. №3. С. 204–209.
14. Грещук Г.І. Розвиток системи планування сталого використання та охорони сільсько господарських земель. Агросвіт. 2018. № 24. С. 23—30.
15. Гуцуляк Ю. Оптимізація природного середовища: її критерії, проблеми та напрями їх вирішення. Землевпорядний вісник. 2009. № 1. С. 34—39.
16. Гуцуляк Г.Д. Сталий розвиток землекористування: методологічні аспекти управління: монографія. Чернівці: Прут, 2010. 365 с.
17. Динаміка формування об'єднаних територіальних громад (схема) URL: <https://decentralization.gov.ua/gromadas/gallery#gallery>.
18. Дишлик О.П. Інфраструктура геопросторових банків в Україні: стан та методологічні проблеми законодавчого регулювання/ Дишлик О.П., Дорош А.Й., Тарнопольський А.В., Тарнопольський Є.А. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2018. № 1. С. 33–43.

19. Добряк Д.С. Еколого-економічні засади реформування землекористування в ринкових умовах / Д.С. Добряк, Д.І. Бабміндра. Київ: Урожай, 2006. 336 с.
20. Дорош Й. Місце і роль схеми землеустрою в системі прогнозування і планування використання і охорони земель / Й. Дорош, М. Стецюк. Землевпорядний вісник. 2014. №5. С. 30-34.
21. Дорош О.С. Методологічні засади формування інституціонального середовища територіального планування землекористування в Україні. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2013. № 1-2. С. 13-18.
22. Дорош О.С. Організаційно-інституціональне забезпечення територіального планування землекористування сільських територій. Економіка. 2015. № 8. С. 22-25.
23. Дорош О. Сутність і поняття територіального планування в Україні. Землеустрій кадастр та моніторинг земель. 2012. №1-2. С.14-23.
24. Дорош О.С. Теоретико-методологічні засади територіального планування землекористування: монографія. Херсон: Грінь Д.С., 2012. 434 с.
25. Другак В.М. Економіка сільськогосподарського землекористування: теорія, методологія та практика: дис. ... доктора екон. наук: 08.00.06 / В.М. Другак. К., 2010. 461 с.
26. Другак В.М. Методологічні засади формування екології землекористування в системі суспільних інтересів / В.М. Другак, Н.А. Третяк. Екологічні науки: науково-практичний журнал. 2013. № 3. С. 61–68.
27. Другак В.М. Нова парадигма управління земельними ресурсами та землекористуванням в Україні / В.М. Другак, Р.М. Курильців, Н.А. Третяк. Земельне право України. 2012. № 2. С. 14–21.
28. Другак В.М. Теоретичні та методологічні основи економіки землекористування. Вид. 2-ге (доп. та змін.) Т.: Підручники та посібники, 2010. 308 с.

29. Жук О. Теоретичні основи формування ринку земельних ділянок та його інфраструктури / О. Жук, О. Шевченко Землеустрій, кадастр і моніторинг земель .№1–3. 2013. С. 61- 67.

30. Загальні відомості про Зборівський район URL: <http:pdata.com.ua/guest.atride/670.htm>.

31. Закон України Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель від 17 червня 2020 року № 711-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711&20#..>

32. Закон України "Про добровільне об'єднання територіальних громад": Закон України від 05.02.2015 р. № 157 – VIII; зі змінами URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/157-19>.

33. Закон України "Про землеустрій" URL: <http://zakon1.rada.gov.ua>.

34. Закон України "Про місцеве самоврядування в Україні" URL: http://zakon.rada.gov.ua/mrada/z_samovr.html.

35. Закон України «Про оренду землі» URL: <http://zakon1.rada.gov.ua>.

36. Земельна реформа в Україні: тенденції та наслідки у контексті якості життя і безпеки населення: [монографія] / А.М. Третяк, В.М. Третяк, Н.А. Третяк; під заг. ред. А.М. Третяка. – Херсон: Грінь Д.С., 2017. – 522 с.

37. Земельний кодекс України URL:<http://zakon1.rada.gov.ua>

38. Зось-Кіор М.В. Управління земельними ресурсами аграрного сектора економіки України в контексті глобалізації: дис. д-ра екон. наук: 08.00.06. Запоріжжя, 2016. 530 с

39. Жук О. Теоретичні основи формування ринку земельних ділянок та його інфраструктури / О. Жук, О. Шевченко Землеустрій, кадастр і моніторинг земель . 2013 №1–3. С. 61- 67.

40. Капінос Н. О. Еколого-економічні засади розвитку землеустрою на місцевому рівні: дис. канд. економ. наук : 08.00.06 / Н.О.Капінос. К. 2018. 262с.

41. Капінос Н.О. Окремі аспекти землевпорядного проектування збалансованого розвитку сільськогосподарського землекористування в межах

територій територіальних громад. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2016. № 1-2. С. 158-164.

42. Капінос Н.О. Окремі аспекти сутності землеустрою щодо формування екомережі України. Екологічна мережа України в контексті формування природоохоронного землекористування: локальний рівень: Матер. Всеукр. наук.-практ. конф., 27 квітня 2016 року: тези доповіді. Київ. 2016. С. 88-90.

43. Ковалишин О. Аналіз достовірності економічної оцінки земель у сучасних умовах господарювання / О. Ковалишин, З. Рижок Вісник Львівського національного аграрного університету. Серія : Економіка АПК. 2017. № 24(2). С. 118-127.

44. Ковалишин О. Ф. Земельні відносини: інституціональні проблеми відносин власників земельних часток (паїв) і сільськогосподарських підприємств. О. Ф. Ковалишин, В. Ю. Свентух. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2014. № 1-2. С. 40-47

45. Ковалишин О., Кришеник Н. Збалансоване землекористування сільських територій: регіональні умови та механізми формування: монографія - Львів : Галицька Видавнича Спілка, 2016. 177 с.

46. Ковалишин О.Ф. Удосконалення регіональних земельних відносин у процесі здійснення земельної реформи: (На прикладі Львівської області): автореф. дис. . канд. екон. наук: 08.08.01. Укр. держ. лісотехн. ун-т. Л., 2002.20 с.

47. Ковалишин О. Ф. Удосконалення методичних підходів до формування правових обмежень під час використання земельних ділянок у системі державного земельного кадастру О. Ф. Ковалишин, Н. І. Кришеник Науковий вісник НЛТУ України. 2018. Т. 28, № 4. С. 78-82.

48. Колісник Б. І. Стратегічне планування ефективності функціонування лісгосподарського комплексу регіону: [монографія] / Б. І. Колісник; Ін-т пробл. ринку та екон.-екол. дослідж. НАН України. Фенікс, 2008. 264с.

49. Колмиков А. Формування організаційно- економічного механізму регулювання сільськогосподарського землекористування // Землеустрійство, кадастр и мониторинг земель. 2013. №10. С.13-17.

50. Концептуальні засади розвитку сільськогосподарського землекористування сільських територій Проект URL: https://wbm.at.ua/publ/statti_drukovani/konceptualni_zasadi_rozvitku_silskogospodarskogo_zemlekoristuvannja_cilskih_teritorij_proekt/2-1-0-42.

51. Коренюк П. Методика оцінки ефективності використання та відтворення продуктивних угідь сільськогосподарських підприємств / П. Коренюк, Чмуленко Н. Економіст. 2012. №1. С.47 – 50.

52. Коритник М. Державне регулювання орендних відносин земель сільськогосподарського призначення. Землевпорядний вісник. 2014. №4. С. 27-31.

53. Костишин О.О. Концептуальні засади розвитку об'єднаних територіальних громад у системі державної політики. Економічний журнал «Інтелект ХХІ», 2019. № 2. С.44-48. (Index Copernicus)

54. Костишин О.О. Основні аспекти просторового і містобудівного планування / National Economic Reform: experience of Poland and prospects for Ukraine – Collective monograph. – Vol. 2. Poland: “Izdevnieciba “Baltija Publishing”, 2016. - 362-380p.

55. Костишин О.О. Управління земельними ресурсами територіальних громад. Збірник наукових праць Черкаського державного технологічного університету. Серія Економічні науки № 49 (2018) с.17-25. (Index Copernicus)

56. Краснолуцький О. В. Еколого-економічна ефективність використання земельних ресурсів корпоративними сільськогосподарськими підприємствами дис. канд. економ. наук : 08.00.06 / О. В. Краснолуцький. К. 2018. 340 с.

57. Кришеник Н. І. Сучасні тенденції розвитку сільських територій України Екологічний менеджмент у загальній системі управління: тези доп. одинадцятої щорічної Всеукр. наук. конф., (Суми, 20-21 квіт. 2011 р.). Суми: СДАУ, 2011. Ч. 1. С. 158 -162.

58. Куйбіда Відповідальність представницьких органів місцевого самоврядування перед територіальними громадами: практичні аспекти реалізації / В. С. Куйбіда, Л. М. Смолова. Збірник наукових праць Національної академії державного управління при Президентові України. 2015. Вип. 1. С. 146-163 .

59. Купріянчик І. П., Мельник Д. М., Салюта В. А. Інституційний підхід до планування розвитку системи землекористувань територій територіальних громад / І. П. Купріянчик, Д. М. Мельник, В. А Салюта. Інвестиції практика та досвід. 2018. №16. С. 25-30.

60. Курильців Р.М. Планування землекористування як головна складова інтегрованого його управління. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2013. № 1-2. С. 19-26.

61. Курильців Р. М. Просторове планування землекористування як основа інтенрованого управління сільськими територіями. Економічний вісник. 2016 . №4. С.105-112.

62. Курильців Р.М. Сутність та зміст інтегрованого управління землекористування. Землевпорядний вісник. 2012. № 4.С. 32-35.

63. Курильців Р.М. Сутність управління сільськогосподарським землекористуванням через призму прав власності на землю: економіко-правові аспекти / Р.М. Курильців, О.Ф. Ковалишин, Н.А. Третяк. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2014. № 3-4. С. 27-31.

64. Кустовська О.В. Еколого-економічне обґрунтування формування сільськогосподарського землекористування: дис... канд. наук: 08.00.06 / Оксана Володимирівна Кустовська. К., 2008. 255 с.

65. Кучабський О.Г. Адміністративно-територіальна організація

України: теорія, методологія, механізми становлення: [монографія]. Львів: ЛРІДУ НАДУ, 2010. с. 316.

66. Кучер О.О. Теоретико-методологічні підходи до розробки індикаторів сталого землекористування В Україні

67. Літвак О. А. Екологічна рівновага ландшафту регіону. Фінансовий простір. 2015 .№2(18). С. 381-387.

68. Літвак О. А. Екологічне оцінювання структури земельних ресурсів регіону. Економіка природокористування та охорони навколишнього середовища. 2014 .№9(159). С. 287-294.

69. Мартин А. Г. Економічні аспекти оптимізації структури землекористування із застосуванням методів математичного моделювання. Землевпорядна наука, виробництво і освіта ХХІ століття : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф.(м. Київ, 20 квіт. 2001 р.). К.: Інститут землеустрою УААН, 2001. С. 191.

70. Мартин А. Г. Принципи еколого-економічної оптимізації структури землекористування на основі методів математичного моделювання URL: <http://77.121.11.22/ecolib/6/21.doc>.

71. Мартин А.Г. Регулювання ринку земель в Україні: [монографія] А.Г. Мартин. К. Аграр Медіа Груп, 2011. 254 с.

72. Мартин А.Г. Розвиток землеустрою в Україні: сучасний стан та перспективи URL: <http://zsu.org.ua/andrij-martin/83-2011-02-16-15-44-25>.

73. Мартин А. Розвиток земельних відносин в Україні у середньостроковій перспективі: цілі та завдання URL: http://crimeaconsul.ucoz.ru/publ/rozvitok_zemelnikh_vidnosin_v_ukrajini_u_serednostrokovij_perspektivi/1-1-0-4].

74. Мельник Д. М. Інституційне забезпечення формування землекористування в новоутворених територіальних громадах : дис. к. економ. наук: 08.00.06 / Д.М. Мельник. К. 2018. 222 с.

75. Моніторинг процесу децентралізації влади та реформування місцевого самоврядування. URL.: http://decentralization.gov.ua/uploads/library/file/247/Моніторинг_Дец.ентралізація_10.04.20181.pdf.

76. Музика П. Аналіз стану та ефективності використання земельних ресурсів в Україні /П. Музика, С. Урба, Л. Гончаренко. Економіка та управління національним господарством Вчені записки ТНУ імені В. І. Вернадського. Серія: Економіка і управління. 2019. №. С. 45-53.

77. Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах «Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» від 27.01.2006 р. № 18/15/21/11. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0388-06>.

78. Національна доповідь про стан навколишнього природного середовища в Україні у 2012 році: [аналітична доп.]. К.: Мін-во екології та природних ресурсів України, 2014. 415 с.

79. Національна парадигма сталого розвитку України / за заг. ред. акад. НАН України, д.т.н., проф., засл. діяча науки і техніки України Б. Є. Патона. К.: ДУ «ІЕПСР НАН України», 2012. 72 с.

80. Новаковський Л.Я., Третяк А.М. Основні положення концепції розвитку земельної реформи в Україні. К.: Інститут землеустрою УААН, 2000. 54 с.

81. Новаковський Л. Стан та проблеми землеустрою об'єднаних територіальних громад в контексті підвищення їх фінансової стійкості / Л. Новаковський, А. Третяк, Й. Дорош . Землевпорядний вісник. 2018. № 12. С. 14–20.

82. Новаковський Л. Формування об'єднаних територіальних громад і проблеми їх землевпорядкування / Л. Новаковський, І. Новаковська .Земельні відносини. 2018. № 8. С. 11–16.

83. Олійник В.В. Підвищення конкурентоспроможності сільськогосподарських підприємств на ринку зерна: автореф. дис. . канд. екон. наук : 08.00.04. Харк. нац. техн. ун-т сіл. госп-ва ім. П. Василенка. Х., 2011. 20 с.

84. Павлов О. І. Сільські території: теоретико-методологічні засади дослідження / О. І. Павлов. Регіональна історія України: зб. наук. ст. – К. : Інститут історії України НАН України, 2009. Вип. 3. С.113–132.

85. Паляничко Н.І. Організаційна складова в забезпеченні сталого землекористування. Економіка природокористування і охорони довкілля: зб. наук. праць. 2012. URL: <http://economics-of-nature.net>.

86. Поняття та види територіальних громад. 2018. [Електронний ресурс URL: <https://www.br.com.ua/referats/Pravo/125420.htm>.

87. Проект агентства США з міжнародного розвитку USAID «Агроінвест». Модуль оцінки управління. К., 2012. 150 с.

88. Про екологічну мережу України: Закон від 24.06.2004 №1864-IV // База даних «Законодавство України» / ВР України URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1864-15>. (дата звернення: 18.01.2017).

89. Про засади адміністративно-територіального устрою України: проект Закону України від 22 лютого 2018 р., № 8051 URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=63508.

90. Про затвердження методики формування спроможних територіальних громад: Постанова Кабінету Міністрів України від 8 квітня 2015 р. № 214. *Офіційний вісник України*. 2015. № 33. С. 963.

91. Про планування та забудову територій: Закон від 20.04.2000 № 1699-III // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1699-14> (дата звернення: 10.03.2016).

92. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон від 17.02.2011 № 3038-VI // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1699-14> (дата звернення: 07.03.2016).

93. Публічна кадастрова карта. URL: <http://map.land.gov.ua/kadastrova-karta>.

94. Радомський С. С. Управління земельними ресурсми. Том 6. Сталий розвиток сільських територій / С. С. Радомський, В. В. Тимошевський, А. С. Попов, М. Г. Ступень, Л. В. Ткачук, Н. Є. Стойко, А. М. Шворак. TEMPUS IV. Донецьк : УНИТЕХ, 2012. 416 с.
95. Ринок земель URL: <http://shron.chtyvo.org.ua/>.
96. Ринок та оцінка земель URL: <http://terland.gov.ua/401>.
97. Рішення Конституційного Суду України від 18 червня 2002 року № 12-рп/2002 у справі про об'єднання територіальних громад. "Офіційний вісник України" 2002 р. № 26, ст. 1233.
98. Сакаль О.В. Сутність і особливості інституціональних трансформацій у природноресурсній сфері // Економіка природокористування і охорони довкілля : зб. наук. праць. К.: ДУ ІЕПСР НАН України, 2017. С. 84–90.
99. Самойлова І.І., Мельник Д. М. Напрями посилення впливу територіальних громад в системі управління земельними ресурсами. Збалансоване природокористування. 2017. № 4. С. 12–17.
100. Саханенко С. Є. Політичне управління містом в умовах самоврядування [Текст] / С. Є. Саханенко. Одеса : Видавництво ОФ УАДУ, 2001. С. 81.
101. Сидорченко Т.Ф. Земельна реформа як умова розбудови національної економіки / Т.Ф. Сидорченко, В.А. Фоменко, О.О. Криницька. ЕКОНОМІКА: реалії часу. 2014. №1(11). С. 125-133.
102. Сидорченко Т.Ф. Земельно-майновий комплекс як об'єкт управління Економічні інновації. Українське Причорномор'я в національних і міжнародних координатах розвитку: природокористування, рекреація та туризм, соціальна сфера: зб.наук.праць. Одеса: Інститут проблем ринку та економіко-екологічних досліджень НАН України, 2011. Вип. 44. с.276-283.
103. Сментина Н. В. Стратегічне планування соціально-економічного розвитку на мезоріні: теорія, методологія, практика: [монографія].Одеса: Атлант, 2015. 365 с.

104. Соловцова О.П. Розвиток первинного ринку землі в містах України: дис. канд. екон. наук: 08.00.06. Донец. нац. техн. ун-т. Донецьк, 2011. 266 с.
105. Сорока М. П. Державне стратегічне планування розвитку регіонів України: теорія, методологія, практика: [монографія] / М. П. Сорока. Донецьк: Юго-Восток, 2012. 519 с.
106. Сохнич А. Еколого-економічне управління землекористуванням. Монографія / А. Я. Сохнич, П. П, Колодій; за ред. А. Я. Сохнича. Львів: НВФ «Українські технології» книга, 2005. 170 с.
107. Сохнич А.Я. Проблеми використання і охорони земель в умовах ринкової економіки. Львів: Українські технології, 2002. 250 с.
108. Сталий розвиток: світоглядна ідеологія майбутнього: [монографія] [Хвесик М.А., Бистряков І.К., Левковська Л.В., Пилипів В.В.]; за ред. акад. НААН України М.А. Хвесика. – К.: Державна установа «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку НАН України», 2012. 465 с..
109. Становлення ринку сільськогосподарських земель в Україні: зміни, тенденції та світовий досвід URL: <http://zsu.org.ua/>.
110. Статистичний бюлетень Тернопільщина 2018. URL: http://www.te.ukrstat.gov.ua/files/Bul/ks_b2_2018.pdf.
111. Степанюк Н.А. Оцінка еколого-економічної ефективності аграрного природокористування: автореф. дис... канд. екон. наук: 08.00.06 / Н.А. Степанюк; Нац. ун-т вод. госп-ва та природокористування. Рівне, 2009. 19 с.
112. Стойко Н. Є. Землеустрій як інструмент формування та організації території екологічної мережі. Вісник Львівського національного аграрного університету. Серія : Економіка АПК. 2016. № 23(2). С. 29-34.

113. Стойко Н. Є. Ландшафтне планування як основа збалансованого розвитку сільських територій. Вісник Львівського національного аграрного університету. Серія : Економіка АПК. 2017. № 24(2). С. 69-74.
114. Стратегічне планування: навч. пос.. / за заг. ред. Л. Л. Приходченко; [уклад. Л. Л. Приходченко, Н. В. Піроженко, С. А. Попов, О. І. Чебан]. Одеса : ОРІДУ НАДУ, 2014. 193 с.
115. Ступень М., Радомський С., Пересоляк В. Використання земель сільськогосподарського призначення в пореформений період : монографія. Львів, 2011. 198 с.
116. Ступень Р. Інституційні умови землеволодіння та землекористування у розвитку іпотечного кредитування. Вісник Львівського національного аграрного університету. Серія : Економіка АПК. 2014. № 21(2). С. 81-85.
117. Ступень Р. М. Сутність ринку земель сільськогосподарського призначення. Економіка АПК. 2015. № 9. С. 106-110. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/E_apk_2015_9_16.
118. Ткачук А.Ф., Врублевський О.С. Просторове планування для економічного зростання: аналіз практики та законодавства. К.: 2009. 120 с.
119. Третяк А.М. Закон формування економічних відносин власності на землю. Землевпорядний вісник. 2008. № 5. С. 24-27.
120. Третяк А.М., Третяк В. М., Прядка Т. М. Земельний устрій України: понятійні і інституційні аспекти розвитку Агросвіт. № 24. 2020. С. 3-11.
121. Третяк А.М., Третяк В. М Зонування земель: законодавчий колапс та наукові засади планування розвитку землекористування об'єднаних територіальних громад Агросвіт. № 23. 2020. С. 3-9.
122. Третяк А. М. Деякі аспекти управління землями державної власності.Землевпорядний вісник. 2009. № 1. С. 20-24.

123. Третяк А. М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування: монографія / А. М. Третяк. Львів: СПОЛОМ, 2011. 520 с.

124. Третяк А.М., Другак В.М., Гунько Л.А., Гетьманчик Л.П. Землевпорядне проектування: організація території сільськогосподарських підприємств методом еколого-ландшафтного землеустрою: навчальний посібник. Херсон: ОЛДІ-ПЛЮС, 2013. 260 с.

125. Третяк А. М. Землевпорядне проектування: Теоретичні основи і територіальний землеустрій: навч. Посібник. К.: Вища освіта, 2006. 528 с. :іл.

126. Третяк А.М. Землеустрій в Україні: теорія, методологія: монографія, Херсон: Грінь Д.С., 2013. 650 с.

127. Третяк А. М. Екологія землекористування: теоретико-методологічні основи формування та адміністрування: монографія. Херсон: Грінь Д. С., 2012. 440 с.

128. Третяк А.М., Третяк Н.А. Економіка та ефективність управління землекористуванням в Україні. Економіка природокористування і охорони довкілля: зб. наук. праць ДУ ІЕПСР НАН України. К., 2011. С. 14–23.

129. Третяк А.М., Другак В. М., Вольська А. О. Інституційне середовище іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення та їх землеустрою в Україні / А. М. Третяк, В. М. Другак, А. О. Вольська. Земельне право. 2013. № 8. С. 23-30.

130. Третяк А.М. Концептуальні засади розвитку в Україні сучасної багатофункціональної системи управління земельними ресурсами / А.М. Третяк, Р.М. Курильців, Н.А. Третяк . Землевпорядний вісник. 2013. № 9. С. 25–28.

131. Третяк А.М., Другак В.М. Концептуальні положення сучасного землеустрою в Україні. Земельне право України: теорія і практика. К.: Юристконсульт. 2012. № 7. С. 13-23.

132. Третяк А.М. Методичні рекомендації оцінки екологічної стабільності агроландшафтів та сільськогосподарського землекористування /

А.М. Третяк, Третяк Р.А., Шквир М.І. К. : Інститут землеустрою УААН, 2001. 15 с.

133. Третяк А. М., Третяк В. М., Гунько Л. А., Лобунько Ю. В. Організація землекористування структурних елементів екомережі України на місцевому рівні: монографія / За ред. А.М. Третяка. К.: ДП «Компринт». 2016. 163 с.

134. Третяк А. Основи теорії землеустроєзнавства. Землевпорядний вісник. 2009. № 4. – С. 25-30.

135. Третяк А. Оцінка ефективності землеустрою та землевпорядкування/ А. М. Третяк, В. Третяк, О. Малашевська. Економіка природокористування і сталий розвиток. 2019. № 5(24). С. 93-97.

136. Третяк А.М. Розвиток земельних відносин та системи землекористування в Україні: монографія / А.М. Третяк, Й.М. Дорош, О.С. Дорош, М.П. Стецюк / за заг. ред. А.М. Третяка. К.: ЗАТ «ВІПОЛ», 2011. 256 с.

137. Третяк А.М., Третяк В.М., Леонець В.О. та ін. Склад, структура та зміст «Програми використання і охорони земель та інших природних ресурсів на територіях об'єднаних територіальних громад» на прикладі Деснянської об'єднаної територіальної громади Козелецького району Чернігівської області: [монографія] / А.М. Третяк, В.М. Третяк, В.О. Леонець, Н.А. Третяк, Н.О. Капінос. Херсон: ОЛДІ-ПЛЮС. 2016. 110 с.

138. Третяк А. Стратегія аграрно-земельної політики України в умовах сучасної світової продовольчої кризи /А. Третяк, В. Другак, І. Осадча. Землевпорядний вісник. 2008. № 5. С. 4-15.

139. Третяк А. Сутнісні ознаки відносин власності на землю у контексті розвитку земельних відносин, землеустрою, землекористування та управління / А. Третяк, В. Третяк, О. Ковалишин. Землевпорядний вісник. 2019. № 4. С. 24-29.

140. Третяк А.М., Третяк В.М., Прядка Т. М., Третяк Н. А. Територіальне планування землекористування в контексті формування фінансової стійкості об'єднаних територіальних громад. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2013. № 1. С. 21-27.

141. Третяк А. М. Управління земельними ресурсами: навчальний посібник / А. М. Третяк, О. С.Дорош; за ред. А. М. Третяка. Вінниця: Нова книга, 2006. 125 с.

142. Третяк Н. Інституціональні засади вдосконалення управління земельними ресурсами як економічної функції власності на землю. Землевпорядний вісник. 2012. № 9. С. 17-21.

143. Третяк Н. Підходи до оцінки ефективності управління земельними ресурсами та землекористуванням. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2013. № 1 - 2. С. 136-140.

144. Третяк Н.А. Розвиток системи управління земельними ресурсами як економічної функції власності на землю: [монографія] / Н.А. Третяк Херсон: Грінь Д.С., 2013. 254 с.

145. Третяк Н.А. Управління земельними ресурсами та землекористуванням як економічна функція права власності на землю: дис .. канд. екон. наук: 08.00.06 / Наталія Антонівна Третяк. Київ, 2014. 261 с.

146. Третяк Р. А. Економічні засади формування сільськогосподарських землеволодінь і землекористувань в умовах земельної реформи : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. економ. наук : спец. 08.07.02 «Економіка сільського господарства і АПК» / Р. А. Третяк. Київ, 2005. 21 с.

147. Тютюнник Г. О. Інституціональні засади планування землекористування як підґрунтя ефективності використання земельних ресурсів URL: http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/6_2018/47.pdf.

148. Удосконалення організаційно-економічних підходів формування сільськогосподарського землекористування / Т.М. Прядка, О.В. Камінецька, Т.М. Недашківська та ін. //Social and Economic Aspects of Education in Modern

Society: Proceedings of the XIV International Scientific and Practical Conference. Vol. 1. June 25, 2019. Warsaw, Poland. 2019. P. 18—24.

149. Управління стратегічним розвитком об'єднаних територіальних громад: інноваційні підходи та інструменти : монографія / С. М. Серьогін, Ю. П. Шаров, Є. І. Бородін, Н. Т. Гончарук [та ін.] ; за заг. та наук. ред. С. М. Серьогіна, Ю. П. Шарова. – Д.: ДРІДУ НАДУ, 2016. 276 с.

150. Файфура В. Природно-ресурсний потенціал сталого розвитку Тернопільської області / В. Файфура, О. Садовик URL: <http://dspace.tneu.edu.ua/handle/316497/24070>.

151. Хвесик М. А. Фундаментальні передумови вдосконалення інституціонального забезпечення природокористування в сучасних умовах. *Економіст*. 2010. № 8. С. 5–9.

152. Ходаківська О. В. Природно-ресурсний потенціал сільських територій у контексті забезпечення їх сталого розвитку. *Всеукраїнський науково-виробничий журналі : Сталий розвиток економіки*. 2012. №4. С.160-163.

153. Хумарова Н. І. Екологоорієнтоване стратегічне планування розвитку територій. Одеса: Інститут проблем ринку та економіко-екологічних досліджень НАН України, 2011. 408 с.

154. Шаров Ю. П. Стратегічне планування в муніципальному менеджменті: концептуальні аспекти: Монографія. К.: Вид-во УАДУ, 2001. 302 с.

155. Шиян Д.В., Горбатова Л.В. Врахування рівня ефективності використання сільськогосподарських земель в політиці державної підтримки аграрного сектору економіки. *Збір. наук. пр. Таврійського ДАУ*. Мелітополь: Мелітопольська типографія «Люкс», 2013. № 3 (23). С. 210–213.

156. Land Use Planning: Methods, Strategies and Tools URL: <http://www.meso-nrw.de/toolkit/Downloads/gtz-lup.pdf>.

157. Becker G. Human Capital: A Theoretical and Empirical Analysis, with Special Reference to Education. Third Edition / University of Chicago Press. URL: <http://www.nber.org/chapters/c3730.pdf>.
158. Camilla Perrone Per una pianificazione a misura di territorio regole insediative, benicomuni e pratiche interattive URL: <https://fupress.com/catalogo/per-una-pianificazione-a-misura-di-territorio/2347>
159. Enemark S. Understanding the Land Management Paradigm / Stig Enemark // Innovative Technology for Land Administration. Proceedings of a Symposium held by FIG Commission 7 on 24 and 25, June, 2005 at the University of Wisconsin, State Historical Society in Madison Wisconsin, USA. 2006. P. 17-27.
160. Kovalyshyn O., Pendzei L. Determination of the main directions of balanced land use by the analytic hierarchy process. TECA Quarterly Journal of Agri-Food Industry. 2020. № 20 (2). P. 83-90
161. Kilick T. The possibilities of development planning. Oxford Economic Papers. 1976.
162. La. Riccia L. Landscape Planning at the Local URL: <https://www.springer.com/de/book/9783319573663>
163. Mattsson H. Higher Education on Land Management and Land Administration URL: <http://www.bgsha.ru/files/docs/faculties/izkim/proekt%20530-690/material/12.pdf>
164. Piasecki B. Ekonomia i zarządzanie.mata firma. Warszawa Wydawnictwo Naukowe PWN, 2001. S. 24-73.
165. Tallinn Declaration 2014 (RU). 8th VASAB Conference of Ministers Responsible for Spatial Planning and Development of the Baltic Sea Region URL: <http://www.vasab.org/index.php/ministerial-conferences/tallinn-2014>
166. Termorshuizen J.W., Opdam P., Van den Brink A. Incorporating ecological sustainability into landscape planning. Landscape and urban planning. 2007. № 79. P. 374–384.

ДОДАТКИ

Додаток А

**Розподіл земельного фонду Тернопільської області
за земельними угодями в розрізі районів станом на 01.01.2019 р.***

НАЗВА РАЙОНІВ	Загальна площа, тис. га	Сільськогосподарські землі	В тому числі сільськогосподарські угіддя								Під господарськими будівлями і дворами	Під господарськими шляхами	Лісовкриті площі	Забудовані землі	Води	Інші землі
				Рілля	Перелogi	Багаторічні насадження	Сінокоси	Пасовища								
Бережанський	66,113	38,604	37,509	38,603	37,509	0,712	2,361	8,870	0,473	0,622	22,587	2,412	1,926	0,584		
Борщівський	100,587	73,940	72,189	73,939	72,189	1,818	0,527	7,602	1,010	0,591	16,956	5,364	1,006	3,321		
Бучацький	80,212	62,519	61,199	62,518	61,199	0,797	0,718	9,729	0,776	0,535	12,793	3,008	1,410	0,482		
Гусятинський	101,616	77,897	76,125	77,897	76,125	0,831	1,715	6,346	1,128	0,642	16,674	4,704	1,308	1,033		
Заліщицький	68,391	50,840	49,484	50,840	49,484	0,966	0,411	6,187	0,855	0,457	10,733	3,049	0,571	3,198		
Збаразький	86,306	72,729	70,887	72,729	70,888	1,508	1,587	6,657	0,826	1,007	7,854	4,048	2,315	0,640		
Зборівський	97,741	78,617	75,749	78,617	75,749	0,938	4,060	13,273	1,048	1,818	11,533	3,247	1,103	3,241		
Козівський	69,430	60,341	58,998	60,341	58,998	0,558	0,891	7,721	0,753	0,576	4,411	2,886	0,851	0,941		
Кременецький	91,754	67,085	65,558	67,085	65,558	1,616	1,183	12,207	0,916	0,611	16,784	4,199	1,258	2,428		
Лановецький	63,234	54,676	53,537	54,676	53,537	0,414	1,505	7,468	0,687	0,450	3,902	2,858	0,703	1,095		
Монастирисьький	55,815	36,381	35,614	36,381	35,614	0,510	0,256	10,153	0,420	0,344	14,760	2,202	1,022	1,450		
Підволочисьький	83,726	73,430	71,777	73,430	71,777	0,592	2,903	5,445	1,042	0,611	4,297	3,600	0,536	1,863		
Підгаєцький	49,638	36,419	35,517	36,419	35,517	0,391	1,376	4,702	0,451	0,449	9,810	1,819	1,216	0,374		

Продовж. додатку А

Теребовлянський	113,003	95,428	93,438	95,428	93,438	0,719	0,689	10,698	1,148	0,841	9,534	5,165	0,660	2,216
Тернопільський	74,911	62,718	61,091	62,718	61,091	1,969	3,719	5,718	0,871	0,740	5,948	4,406	1,089	0,750
Чортківський	90,344	71,175	69,214	71,175	69,214	0,584	0,895	6,918	1,104	0,858	11,740	5,316	1,042	1,071
Шумський	83,800	58,580	56,420	58,580	56,420	0,552	1,673	13,976	0,752	1,404	21,018	2,231	1,926	0,045
Разом	1382,473	1073,280	1046,139	1073,280	1046,139	15,734	26,523	144,027	14,305	12,580	201,695	63,771	19,275	24,452

*Джерело: розраховано автором за даними Головного управління Держгеокадастру в Тернопільській області

Додаток Б

Тенденції розподілу земель за земельними угіддями на території Бучацького району Тернопільської області*

Назва угідь	Станом на 1.01.2010 р.		Станом на 1.01.2019 р.		Відхилення, +/-	
	Площа, га	в т.ч. н.п	Площа, га	в т.ч. н.п		
1.Сільськогосподарські землі всього, в т. ч.:	62694,6126	14443,7583	62518,9526	13567,9646	-175,66	-875,7937
<i>Сільськогосподарські угіддя, з них</i>	61360,0746	14266,5008	61199,4801	13413,6514	-160,5945	-852,8494
рілля	49884,3443	10265,2601	49823,8486	10211,1832	-60,4957	-54,0769
багаторічні насадження	574,6578	465,7251	797,6589	484,8536	+223,0011	+19,1285
перелogi	217,2316		130,1036		-87,128	
сіножаті	790,6264	9,2595	718,3191	9,2595	-73,3073	
пасовища	9893,2145	3526,2561	9729,5499	2708,3551	-72,3073	-817,901
<i>Під господарськими будівлями і дворами</i>	802,8016	173,2575	776,3023	149,1132	-26,4993	-24,1443
<i>Під господарськими будівлями і дворами</i>	524,3364	4,0000	534,5702	4,0000	+10,2338	
2. Ліси та лісовкриті площі	12747,1057	319,8000	12793,4738	318,2730	+46,3681	-1,527
3. Забудовані землі	2858,8990	2124,6289	3007,6592	2277,5029	+148,7602	+152,874
4. Заболочені землі	176,5785	40,5116	169,2087	40,5116	-7,3698	
5. Під водою	1009,2989	245,3228	1005,9608	240,7133	-3,3381	-4,6095
6. Інші землі	725,5053	431,4684	716,7449	431,4684	-8,7604	
Загальна площа	80212,0000	17605,4900	80212,0000	16876,4338	0	-729,0562

*Джерело: розраховано автором за даними Головного управління Держгеокадастру в Тернопільській області

Додаток В

**Існуючий розподіл земель за земельними угіддями на території Трибухівської об'єднаної територіальної громади
станом на 01.01.2019року***

Назва угідь	В розрізі сільських рад				Всього		
	Трибухівська		Пишківська		Разом по ОТГ		В т. ч. в населених пунктах. га
	Площа, га	в т.ч. н.п	Площа, га	в т.ч. н.п	га	%	
1.Сільськогосподарські землі всього, в т. ч.:	3702,3265	767,5014	1526,0352	341,5652	5228,3617	85,7	1109,0666
<i>Сільськогосподарські угіддя, з них</i>	3617,8014	763,9763	1505,2752	341,5652	5123,0766	83,9	1105,5415
рілля	3194,6191	692,7835	1307,0936	304,5885	4501,7127	73,8	1034,3487
багаторічні насадження	126,5427	22,4462	94,1147	6,0368	220,6574	3,6	28,4830
сіножаті	44,3156		44,7000		89,0156	1,4	
пасовища	252,3240	48,7466	59,3669	30,9399	311,6909	5,1	79,6865
<i>Під господарськими будівлями і дворами</i>	53,5251	0,5251	9,7600		63,2851	1,0	0,5251
<i>Під господарськими будівлями і дворами</i>	31,0000	3,0000	11,0000		42,0000	0,7	3,0000
2. Ліси та лісо вкриті площі	428,6051	8,0000	1,0000		429,6051	7,0	8,0000
3. Забудовані землі	165,2684	120,0986	68,5741	39,4348	233,8425	3,8	159,5334
4. Заболочені землі	30,7100	7,0000	17,0911	10,0000	47,8011	0,8	17,0000
5. Під водою	103,0900	32,0000	54,2996		103,0900	1,7	32,0000
6. Інші землі	4,0000		2,0000		6,0000	0,1	
Загальна площа	4434,0000	934,6000	1669,0000	391,0000	6103,0000		1325,6000

*Джерело: розраховано автором за даними Головного управління Держземагентства та Держгеокадастру в Тернопільській області

Додаток Д

Тенденції розподілу земель за формами власності на території Бучацького району Тернопільської області*

Назва угідь	Станом на 1.01.2010 р.					Станом на 1.01.2016 р.				
	Загальна площа	з них				Загальна площа	з них			
		Державна форма власності	Приват на форма власнос ті	Колектив на форма власності	Кому наль на форм а власн ості		Державн а форма власност і	Приватн а форма власност і	Коле ктив на форм а власн ості	Кому нальн а форма власн ості
Сільськогосподарські підприємства (всього земель у власності і користуванні)	27884,3939	1301,3651		199,6927		28751,8062	954,6483	21,7498	108,26	
Недержавні сільськогосподарські підприємства - всього	26920,6339	337,6051		199,6927		27991,4755	194,3176	21,7498	108,26	
Колективні сільськогосподарські підприємства	242,9727	67,5400		175,4327		129,1000	36,6400		92,460	
Сільськогосподарські товариства	20547,7023	198,2751		24,2600		23604,4662	117,8487	21,7498	92,460	
Підсобні сільські господарства недержавних підприємств, установ та організацій	77,7901	71,7900				45,8290	39,8289			
Інші недержавні сільськогосподарські підприємства	6052,1688					4212,0803				
Державні сільськогосподарські підприємства - всього	963,7600	963,7600				760,3307	760,3307			
Держгоспи всіх систем	685,8600	685,8600				567,4748	567,4748			
Сільськогосподарські науково-дослідні установи і навчальні заклади	155,0000	155,0000				152,8559	152,8559			
Підсобні сільські господарства державних підприємств, установ, організацій	61,9000	61,9000				40,0000	40,0000			

Продовження додатку Д

Інші державні сільськогосподарські підприємства	61,0000	61,0000								
Громадяни, яким надані землі у власність і користування	29228,6686	4544,2852	45132,7731			28452,1611	4045,9377	46100,5195		10,1826
Селянські (фермерські) господарства	2242,6355	470,8729	91,9776			3367,7227	351,8089	241,0104		9,6026
Ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництв	9353,5255		36693,7900			7421,5023		36717,3007		
Особисті підсобні господарства	10299,1625	3879,4938	6418,1593			10485,5048	3520,0153	6980,2423		
Ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибні ділянки)	2023,5886	158,1928	1865,2359			2200,1271	142,4365	2056,9038		0,5800
Ділянки для садівництва	79,000	33,4437	45,5563			104,6851	29,3237	75,3614		
Ділянки для дачного будівництва	11,2857		11,2857			11,5857		11,5857		
Ділянки для гаражного будівництва	0,2627	0,0200	0,1964			1,1198	0,0100	1,0565		
Ділянки для городництва	212,2813					54,3870				
Ділянки для здійснення несільськогосподарської підприємницької діяльності	26,2515	2,2620	6,5719			34,3917	2,3433	17,0587		
Ділянки для сінокосіння та випасання худоби	4980,6753					4771,1349				
Заклади, установи, організації	256,2493	226,8702	2,5611			234,3559	434,1524	9,3135		27,0165
Промислові та інші підприємства	111,7212	46,1644	1,1500			57,4134	20,2761	13,2654		3,2669
Підприємства та організації транспорту, зв'язку	1033,1209	1029,0799				1035,2862	1030,8528	2,4559		
Залізничного транспорту	229,6124	229,6124				227,9457	227,9457			
Автомобільного транспорту	799,2305	796,8151				803,0480	800,1338	2,4559		
Трубопровідного транспорту	1,0724	1,0724				1,0724	1,0724			
Зв'язку	3,2056	1,5800				3,2201	1,7009			

Продовження додатку Д

Частини, підприємства, організації, установи, навчальні заклади оборони	13,7893	13,7893				8,2191	8,2191			
Організації, підприємства і установи природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення	23,9080	23,9080				23,9080	23,9080			
Оздоровчого призначення	6,8200	6,8200				6,8200	6,8200			
Рекреаційного призначення	12,5580	12,5580				12,5580	12,5580			
Історико-культурного призначення	4,5300	4,5300				4,5300	4,5300			
Лісогосподарські підприємства	11015,5371	11015,5371				11050,2722	11050,2722			
Водогосподарські підприємства	49,8655	49,8655				49,8655	49,8655			
Землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування в межах населених пунктів (які не надані у тимчасове користування)	10594,7462	16624,9578				10548,7124	16153,2399			144,5979
	80212,0000	34875,8225	45136,4842	199,6927		80212,0000	33771,372	46147,3041	108,26	185,0639

* Джерело: розраховано автором за даними Головного управління Держгеокадастру в Тернопільській області

Додаток Ж

Тенденції розподілу земель за формами власності на території Трибухівської сільської ради *

Назва угідь	Станом на 1.01.2010 р.				Станом на 1.01.2016 р.			
	Загальна площа	з них			Загальна площа	з них		
		Державна форма власності	Приватна форма власності	Комуналь на форма власності		Державна форма власності	Приватна форма власності	Комунальна форма власності
Сільськогосподарські підприємства (всього земель у власності і користуванні)	2084,4751	628,8951	1455,58		2018,1752	437,0938	1581,0814	
Недержавні сільськогосподарські підприємства - всього	1624,5151	168,9351	1455,58		1676,4392	95,3578	1581,0814	
Сільськогосподарські товариства	1624,5151	168,9351	1455,58		1676,4392	95,3578	1581,0814	
Державні сільськогосподарські підприємства - всього	459,9600	459,9600			341,7360	341,7360		
Громадяни, яким надані землі у власність і користування	1470,3644	270,531	1199,8334		1559,6292	41,1469	1348,6727	169,8096
Селянські (фермерські) господарства	431,3223	64,0000	367,3223		555,8976	35,0000	511,295	9,6026
Ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництв	111,8600		111,8600		71,4998		71,4998	
Особисті підсобні господарства	516,3632	8,2869	508,0763		546,5501	5,1469	541,4032	
Ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибні ділянки)	211,9945		211,9945		221,8267		221,8267	
Ділянки для садівництва					1,4191		1,4191	
Ділянки для дачного будівництва								
Ділянки для гаражного будівництва					0,3820		0,3820	

Продовження додатку Ж

Ділянки для городництва	26,0000	26,00			1,0000	1,00		
Ділянки для здійснення несільськогосподарської підприємницької діяльності	0,6703	0,0900	0,5803		0,8469		0,8469	
Ділянки для сінокосіння та випасання худоби	172,1541	172,1541			160,2070			160,2070
Заклади, установи, організації	4,7200	4,7200			4,8053	4,5141		0,2912
Промислові та інші підприємства	5,0500	2,4000	2,65		4,6500	2,4	2,25	
Підприємства та організації транспорт, зв'язку	109,9761	109,9761			109,9761	109,9761		
Залізничного транспорту	58,0000	58,0000			58,0000	58,0000		
Автомобільного транспорту	51,9761	51,9761			51,9761	51,9761		
Частини, підприємства, організації, установи, навчальні заклади оборони	0,8837	0,8837			0,8837	0,8837		
Лісгосподарські підприємства	356,1824	356,1824			357,3824	357,3824		
Землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування в межах населених пунктів (які не надані у тимчасове користування)	402,3483	402,3483			378,4981	378,4981		
Загальна площа	4434,0000	1775,9366	2658,0634		4434,0000	1331,895 1	2932,0041	170,1008

*Джерело: розраховано автором за даними Головного управління Держгеокадастру в Тернопільській області

Додаток 3

Тенденції розподілу земель за формами власності на території Пишківської сільської ради *

Назва угідь	Станом на 1.01.2010 р.				Станом на 1.01.2016 р.			
	Загальна площа	з них			Загальна площа	з них		
		Державна форма власності	Приватна форма власності	Комунальна форма власності		Державна форма власності	Приватна форма власності	Комуналь на форма власності
Сільськогосподарські підприємства (всього земель у власності і користуванні)	861,8400	309,0400			923,4972	241,0288	682,4654	
Недержавні сільськогосподарські підприємства - всього	574,9400	22,1400			697,7584	15,29	682,4684	
Сільськогосподарські товариства	574,9400	22,1400			697,7584	15,29	682,4654	
Державні сільськогосподарські підприємства - всього	286,9000	286,9000			225,7388	225,7388		
Громадяни, яким надані землі у власність і користування	579,9184	219,7934	856,1400		578,9647	233,7934	315,1713	30,0000
Селянські (фермерські) господарства	158,4600	27,5000			143,8124	27,5000	116,3124	
Ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництв	86,6600		744,1400		72,7171		72,7171	
Особисті підсобні господарства	265,3519	184,3519	81,0000		292,8519	201,3519	91,5000	
Ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибні ділянки)	38,9415	7,9415	31,0000		38,9415	4,9415	34,0000	
Ділянки для садівництва					0,0368		0,0368	
Ділянки для дачного будівництва					0,1000		0,1000	
Ділянки для гаражного будівництва								
Ділянки для городництва								

Продовження додатку 3

Ділянки для здійснення несільськогосподарської підприємницької діяльності	0,5050				0,5050		0,5050	
Ділянки для сінокосіння та випасання худоби	30,0000				30,0000			30,0000
Заклади, установи, організації	9,5800	9,5800			8,0033	7,8800		0,1233
Промислові та інші підприємства								
Підприємства та організації транспорту, зв'язку	11,8000	11,8000			11,8000	11,800		
Залізничного транспорту	6,8000	6,8000			6,8000	6,8000		
Автомобільного транспорту	5,0000	5,0000			5,0000	5,0000		
Частини, підприємства, організації, установи, навчальні заклади оборони								
Лісгосподарські підприємства								
Землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування в межах населених пунктів (які не надані у тимчасове користування)	205,8616	262,6466			146,7348	146,7115		0,0233
Загальна площа	1669,0000	812,8600	856,1400		1669,0000	641,2137	997,6397	30,1466

*Джерело: розраховано автором за даними Головного управління Держгеокадастру в Тернопільській області

Додаток К

**Тенденції розподілу земельного фонду за основними власниками землі та землекористувачами на території
Буцацького району Тернопільської області***

Номер рядка	Назва угідь	Станом на 1.01.2010 р.		Станом на 1.01.2019 р.	
		Кількість власників землі та землекористувачів	Площа, га	Кількість власників землі та землекористувачів	Площа, га
1	Сільськогосподарські підприємства (всього земель у власності і користуванні)	56	27884,3939	42	28751,8062
1.1	Недержавні сільськогосподарські підприємства - всього	44	26920,6339	33	27991,4755
1.1.1	Колективні сільськогосподарські підприємства	4	242,9727	2	129,1000
1.1.3	Сільськогосподарські товариства	16	20547,7023	14	23604,4662
1.1.4	Підсобні сільські господарства недержавних підприємств, установ та організацій	8	77,7901	8	45,8290
1.1.5	Інші недержавні сільськогосподарські підприємства	16	6052,1688	9	4212,0803
1.2	Державні сільськогосподарські підприємства - всього	12	963,7600	9	760,3307
1.2.1	Держгоспи всіх систем	1	685,8600	1	567,4748
1.2.2	Сільськогосподарські науково-дослідні установи і навчальні заклади	1	155,0000	1	152,8559
1.2.3	Підсобні сільські господарства державних підприємств, установ, організацій	9	61,9000	7	40,0000
1.2.4	Інші державні сільськогосподарські підприємства	1	61,0000		
2	Громадяни, яким надані землі у власність і користування	51816	29228,6686	49891	28452,1611
2.1	Селянські (фермерські) господарства	93	2242,6355	87	3367,7227
2.2	Ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництв	5276	9353,5255	3400	7421,5023
2.3	Особисті підсобні господарства	22766	10299,1625	23228	10485,5048
2.4	Ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибні ділянки)	19785	2023,5886	19938	2200,1271

Продовження додатку К

2.5	Ділянки для садівництва	825	79,000	1253	104,6851
2.6	Ділянки для дачного будівництва	219	11,2857	222	11,5857
2.7	Ділянки для гаражного будівництва	33	0,2627	216	1,1198
2.8	Ділянки для городництва	2649	212,2813	1329	54,3870
2.9	Ділянки для здійснення несільськогосподарської підприємницької діяльності	173	26,2515	240	34,3917
2.10	Ділянки для сінокосіння та випасання худоби		4980,6753		4771,1349
3	Заклади, установи, організації	356	256,2493	359	234,3559
4	Промислові та інші підприємства	17	111,7212	18	57,4134
5	Підприємства та організації транспорту, зв'язку	17	1033,1209	16	1035,2862
5.1	Залізничного транспорту	1	229,6124	1	227,9457
5.2	Автомобільного транспорту	6	799,2305	5	803,0480
5.3	Трубопровідного транспорту	1	1,0724	1	1,0724
5.8	Зв'язку	9	3,2056	9	3,2201
6	Частини, підприємства, організації, установи, навчальні заклади оборони	6	13,7893	6	8,2191
7	Організації, підприємства і установи природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення	8	23,9080	8	23,9080
7.2	Оздоровчого призначення	1	6,8200	1	6,8200
7.3	Рекреаційного призначення	2	12,5580	2	12,5580
7.4	Історико-культурного призначення	5	4,5300	5	4,5300
8	Лісогосподарські підприємства	1	11015,5371	1	11050,2722
9	Водогосподарські підприємства	1	49,8655	1	49,8655
12	Землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування в межах населених пунктів (які не надані у тимчасове користування)		10594,7462		10548,7124
	Загальна площа		80212,0000		80212,0000

*Джерело: розраховано автором за даними Головного управління Держгеокадастру в Тернопільській області

Додаток Л

**Тенденції розподілу земельного фонду за основними власниками землі та землекористувачами на території
Трибухівської об'єднаної територіальної громади***

Номер рядка	Назва угідь	Станом на 1.01.2010 р.				Станом на 1.01.2019 р.			
		Трибухівська		Пишківська		Трибухівська		Пишківська	
		Кількість власників землі та землекористувачі в	Загальна площа, га	Кількість власників землі та землекористувачі в	Загальна площа, га	Кількість власників землі та землекористувачі в	Загальна площа, га	Кількість власників землі та землекористувачі в	Загальна площа, га
1	Сільськогосподарські підприємства (всього земель у власності і користуванні)	4	2084,4751	3	861,8400	4	2018,1752	4	923,4972
1.1	Недержавні сільськогосподарські підприємства - всього	2	1624,5151	2	574,9400	3	1676,4392	3	697,7584
1.1.3	Сільськогосподарські товариства	2	1624,5151	2	574,9400	3	1676,4392	3	697,7584
1.2	Державні сільськогосподарські підприємства - всього	2	459,9600	1	286,9000	1	341,7360	1	225,7388
2	Громадяни, яким надані землі у власність і користування	2870	1470,3644	991	579,9184	2943	1559,6292	993	578,9647
2.1	Селянські (фермерські) господарства	12	431,3223	2	158,4600	15	555,8976	3	143,8124
2.2	Ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництв	19	111,8600	16	86,6600	18	71,4998	11	72,7171
2.3	Особисті підсобні господарства	1497	516,3632	562	265,3519	1562	546,5501	566	292,8519
2.4	Ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибні ділянки)	1140	211,9945	408	38,9415	1193	221,8267	408	38,9415
2.5	Ділянки для садівництва					20	1,4191	1	0,0368
2.6	Ділянки для дачного будівництва							1	0,1000
2.7	Ділянки для гаражного будівництва					110	0,3820		

Продовження додатку Л

2.8	Ділянки для городництва	189	26,0000			9	1,0000		
2.9	Ділянки для здійснення несільськогосподарської підприємницької діяльності	13	0,6703	3	0,5050	16	0,8469	3	0,5050
2.10	Ділянки для сінокосіння та випасання худоби		172,1541		30,0000		160,2070		30,0000
3	Заклади, установи, організації	8	4,7200	9	9,5800	9	4,8053	9	8,0033
4	Промислові та інші підприємства	2	5,0500			2	4,6500		
5	Підприємства та організації транспорту, зв'язку		109,9761		11,8000		109,9761		11,8000
5.1	Залізничного транспорту		58,0000		6,8000		58,0000		6,8000
5.2	Автомобільного транспорту		51,9761		5,0000		51,9761		5,0000
6	Частини, підприємства, організації, установи, навчальні заклади оборони	1	0,8837			1	0,8837		
8	Лісогосподарські підприємства	1	356,1824			1	357,3824		
12	Землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування в межах населених пунктів (які не надані у тимчасове користування)		402,3483		205,8616		378,4981		146,7348
	Загальна площа		4434,0000		1669,0000		4434,0000		1669,000

*Джерело: розраховано автором за даними Головного управління Держгеокадастру в Тернопільській області

Додаток М

**Характеристика сільськогосподарських підприємств на території Трибухівської об'єднаної територіальної громади
станом на 1.01.2019 року ***

Сільськогосподарські підприємства	Площа земель, всього	Всього с/г угідь	у тому числі				Інші
			Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасо-вища	
Трибухівська сільська рада							
Сільськогосподарські підприємства	2018,1752	1916,3301	1901,3760	5,1471	4,9023	4,9047	
з них сільськогосподарські товариства	1676,4392	1590,1061	1581,0814	4,1200		4,9047	
ТзОВ "Бучацька агропромтехніка"	347,1619	347,1619	347,1619				
ТзОВ "Бучачагрохлібпром"	1233,9195	1233,9195	1233,9195				
ТзОВ "Перспектива 2"	95,3578	9,0247		4,1200		4,9047	
Державні сільськогосподарські підприємства	341,7360	326,2240	320,2946	1,0271	4,9023		
Бучацький коледж Подільського ДАТУ	341,7360	326,2240	320,2946	1,0271	4,9023		
Селянські (фермерські) господарства	555,8976	555,8976	445,1965	99,9765		9,6026	
Мариняк Володимир Григорович	3,5716	3,5716	3,5716				
Мариняк Григорій Олексійович	3,6241	3,6241	3,6241				
Мариняк Марія Володимирівна	3,5715	3,5715	3,5715				
Мариняк Оксана Василівна	3,5716	3,5716	3,5716				
Мариняк Олексій Григорович	3,5716	3,5716	3,5716				
Мариняк Світлана Михайлівна	3,5715	3,5715	3,5715				
Нагайовська Наталія Григорівна	3,5715	3,5715	3,5715				
Нагайовський Володимир Миронович	3,5715	3,5715	3,5715				
ФГ"Росинка"	1,0000						

Продовження додатку М

ФГ "Віта"	5,0000	5,0000	5,0000				
ФГ "Гадз "	417,5377	417,4157	307,8366	99,9765		9,6026	
ФГ "Занево"	7,000	7,0000	7,0000				
ФГ "Мрія"	10,000	10,000	10,0000				
ФГ "Ненич"	12,000	12,000	12,000				
ФГ "Трибухівське"	74,7350	74,7350	74,7350				

Пишківська сільська рада

Сільськогосподарські підприємства	923,4972	913,7372	886,6814		14,4239	12,6319	
<i>з них сільськогосподарські товариства</i>	697,7584	687,9984	682,4684			5,5300	
ТзОВ "Бучацька агропромтехніка"	139,2584	139,2584	139,2584				
ТзОВ "Бучачагрохлібпром"	543,2100	543,2100	543,2100				
ТзОВ "Перспектива 2"	15,2900	5,5300				5,5300	
<i>Державні сільськогосподарські підприємства</i>	225,7388	225,7388	204,2130		14,4239	7,1019	
Бучацький коледж Подільського ДАТУ	225,7388	225,7388	204,2130		14,4239	7,1019	
<i>Селянські (фермерські) господарства</i>	143,8124	130,8124	42,7345	88,0779			
ФГ "Гадз "	88,0779	88,0779		88,0779			
ФГ "Пишківці"	40,5000	27,5000	27,5000				
ФГ "Трибухівське"	15,2345	15,2345	15,2345				

*Джерело: розраховано автором за даними Головного управління Держгеокадастру в Тернопільській області

Додаток Н

Розподіл орних земель Тернопільської області за типами ґрунтів

НАЗВА РАЙОНІВ	Всього ріллі у власності та користуванні	Розподіл орних земель по типах ґрунтів									
		Сильно опідзолені		Слабоопідзолені		Чорноземи типові		Закам'янічені ґрунти		Ґрунти балочних долин та заплав річок	
	тис.га	га	%	га	%	га	%	га	%	га	%
Бережанський	17684	4643	26,2	9578	54,2	360	2	1627	9,2	1476	8,4
Борщівський	37162	15585	41,9	18349	49,4	900	2,4	225	0,6	2103	5,7
Бучацький	26980	4665	17,3	19343	71,7	-	-	92	0,3	2880	10,7
Гусятинський	45345	6286	13,9	25221	55,6	9393	20,7	30	0,1	4415	9,7
Заліщицький	25653	3046	11,9	19809	77,2	1241	4,8	251	1	1306	5,1
Збаразький	44538	4913	11	22400	50,3	13840	31	75	0,2	3310	7,5
Зборівський	49046	3864	7,9	39250	80	1707	3,5	885	1,8	3340	6,8
Козівський	33650	69	0,2	28014	83,3	2064	6,1	23	0,1	3480	10,3
Кременецький	33429	4318	12,9	18230	54,5	1350	4	7965	23,8	1566	4,8
Лановецький	33070	32	0,1	8515	25,7	22461	68	4		2058	6,2
Монастириський	17365	8772	50,5	7186	41,4	28	0,2	132	0,7	1247	7,2
Підволочиський	45219	0	0	9697	21,4	31593	69,9	49	0,1	3880	8,6
Підгаєцький	20773	4349	20,9	14642	70,5	61	0,3	226	1,1	1495	7,2

Продовження додатку Н

Теребовлянський	57242	2657	4,6	39000	68,1	6126	10,7	2	-	9457	16,6
Тернопільський	34485	200	0,6	17770	51,5	12957	37,6	30	0,1	3528	10,2
Чортківський	40007	7316	18,3	27729	69,3	2345	5,9	62	0,1	2555	6,4
Шумський	31184	2998	9,6	11490	36,8	11635	37,3	277	0,9	4784	15,4
Разом	592832	73713	12,43	336223	56,71	116801	19,70	11955	2,02	52880	8,92
Примітка:	Сильноопідзолені ґрунти -Світло-сірі та сірі опідзолені ґрунти										
	Слабоотідзолені ґрунти - Темно-сірі та чорноземи опідзолені та їх реградовані та оглеєні різновидності										
	Чорноземи типові: Чорноземи неглибокі, середньоглибокі, глибокі малогумусні та їх вилуговані різновидності										
	Закам"янічені ґрунти - Чорноземи слабо,середньо і сильнощербіньваті та дернові слаборозвинені на елювії щільних порід										
	Ґрунти балочних долин та заплав річок - Чорноземні та опідзолені намиті, лічні,лучно-болотні та торфовища неглибоні середньоглибокі та глибокі.										

Примітка: Сильноопідзолені ґрунти -Світло-сірі та сірі опідзолені ґрунти

Слабоопідзолені ґрунти - Темно-сірі та чорноземи опідзолені та їх реградовані та оглеєні різновидності

Чорноземи типові: Чорноземи неглибокі, середньоглибокі, глибокі малогумусні та їх вилуговані різновидності

Закам"янічені ґрунти - Чорноземи слабо,середньо і сильнощербіньваті та дернові слаборозвинені на елювії щільних порід

Ґрунти балочних долин та заплав річок - Чорноземні та опідзолені намиті, лічні,лучно-болотні та торфовища неглибокі середньоглибокі та глибокі

Додаток II

Розподіл орних земель Тернопільської області по кислотності, еродованості та крутизні схилів в розрізі адмінрайонів

НАЗВА РАЙОНІВ	Всього ріллі у власності та користуванні	Розподіл орних земель по типах ґрунтів									
		Сильно опідзолені		Слабоопідзо- лені		Чорноземи типові		Закам"яничі ені ґрунти		ґрунти балочних долин та заплав річок	
	тис.га	га	%	га	%	га	%	га	%	га	%
Бережанський	17684	4643	26,2	9578	54,2	360	2	1627	9,2	1476	8,4
Борщівський	37162	15585	41,9	18349	49,4	900	2,4	225	0,6	2103	5,7
Бучацький	26980	4665	17,3	19343	71,7	-	-	92	0,3	2880	10,7
Гусятинський	45345	6286	13,9	25221	55,6	9393	20,7	30	0,1	4415	9,7
Заліщицький	25653	3046	11,9	19809	77,2	1241	4,8	251	1	1306	5,1
Збаразький	44538	4913	11	22400	50,3	13840	31	75	0,2	3310	7,5
Зборівський	49046	3864	7,9	39250	80	1707	3,5	885	1,8	3340	6,8
Козівський	33650	69	0,2	28014	83,3	2064	6,1	23	0,1	3480	10,3
Кременецький	33429	4318	12,9	18230	54,5	1350	4	7965	23,8	1566	4,8
Лановецький	33070	32	0,1	8515	25,7	22461	68	4	-	2058	6,2
Монастирський	17365	8772	50,5	7186	41,4	28	0,2	132	0,7	1247	7,2
Підволочиський	45219	0	0	9697	21,4	31593	69,9	49	0,1	3880	8,6
Підгаєцький	20773	4349	20,9	14642	70,5	61	0,3	226	1,1	1495	7,2
Теребовлянський	57242	2657	4,6	39000	68,1	6126	10,7	2	-	9457	16,6
Тернопільський	34485	200	0,6	17770	51,5	12957	37,6	30	0,1	3528	10,2
Чортківський	40007	7316	18,3	27729	69,3	2345	5,9	62	0,1	2555	6,4
Шумський	31184	2998	9,6	11490	36,8	11635	37,3	277	0,9	4784	15,4
Разом	592832	73713	12,434	336223	56,715	116801	19,702	11955	2,0166	52880	8,9199

Додаток Р

Грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення в розрізі адмінрайонів Тернопільської області

№	Райони	Рілля	Багаторічні насадження	Пасовища	Сіножаті	Рілля	Багаторічні насадження	Пасовища	Сіножаті
		2010 рік				2019 рік			
		Грошова оцінка 1 га з урахуванням коефіцієнту 1,059	Грошова оцінка 1 га з урахуванням коефіцієнту 1,059	Грошова оцінка 1 га з урахуванням коефіцієнту 1,059	Грошова оцінка 1 га з урахуванням коефіцієнту 1,059	Грошова оцінка 1 га з урахуванням коефіцієнту 1,0	Грошова оцінка 1 га з урахуванням коефіцієнту 1,0	Грошова оцінка 1 га з урахуванням коефіцієнту 1,0	Грошова оцінка 1 га з урахуванням коефіцієнту 1,0
1	Бережанський	8421,54	6151,15	6467,95	3590,37	12622,20	9219,34	9694,16	5381,25
2	Борищівський	8804,35	9187,13	5108,38	3524,39	13195,96	13769,67	7656,44	5282,36
3	Бучацький	9913,11	11629,10	5728,76	3352,77	14857,77	17429,69	8586,26	5025,13
4	Гусятинський	14110,68	9715,13	6903,53	3220,78	21149,09	14561,04	10347,01	4827,30
5	Заліщицький	9411,51	12473,89	4778,36	4052,39	14105,97	18695,87	7161,81	6073,72
6	Збаразький	11761,10	12869,92	5834,36	3286,76	17627,54	19289,43	8744,54	4926,20
7	Зборівський	9926,33	14480,28	5015,96	3563,97	14877,58	21703,04	7517,92	5341,68
8	Козівський	11312,30	16777,09	5213,98	3880,77	16954,87	25145,50	7814,71	5816,50
9	Кременецький	8909,92	15866,28	3946,75	6758,35	13354,19	23780,38	5915,39	10129,41
10	Лановецький	13661,91	18968,24	6797,97	3590,37	20476,47	28429,60	10188,79	5381,25
11	Монастириський	6929,93	7457,93	4897,15	4435,17	10386,58	11177,94	7339,85	6647,43
12	Підволочиський	15008,27	20591,85	8553,54	3273,58	22494,39	30863,06	12820,04	4906,44
13	Підгаєцький	9253,15	8421,54	4989,56	2956,78	13868,62	12622,20	7478,35	4431,62
14	Теребовлянський	12447,49	13173,50	6401,94	4025,95	18656,30	19744,44	9595,23	6034,09
15	Тернопільський	13793,88	17014,66	5557,14	3260,36	20674,27	25501,57	8329,04	4886,63
16	Чортківський	12117,51	15853,07	5147,96	3497,96	18161,72	23760,58	7715,76	5242,74
17	Шумський	11021,90	10797,52	5029,15	3946,75	16519,62	16183,32	7537,69	5915,39
	Тернопільська область	11413,90	12967,68	5355,32	4144,77	17107,15	19435,96	8026,55	6212,18

Додаток Т

Розрахунок коефіцієнту екологічної стабільності території*

Номер рядка	Адміністративні утворення	Загальна площа земель, всього	Всього с/г угідь	рілля $K1 = 0,14$ ($K1*П$)	сади $K1 = 0,43$ ($K1*П$)	сінокоси $K1 = 0,62$ ($K1*П$)	пасовище $K1 = 0,48$ ($K1*П$)	Всього с/г угідь $K1 = 0,14$ ($K1*П$)	Коефіцієнт екологічної стабільності	Ліси $K1 = 1,0$ ($K1*П$)	Води $K1 = 0,79$ ($K1*П$)	Інші угіддя ($K1*П$)	Коефіцієнт екологічної стабільності
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Бариська	4420,00	3395,05	354,30	17,60	20,50	471,90	864,30	0,254	828,00	38,40	0,00	0,390
2	Берем'янська	2095,00	1537,00	161,40	15,00	83,10	146,20	405,70	0,264	445,00	21,30	0,00	0,416
3	Бобулинська	1521,00	1415,00	142,20	1,30	8,70	259,80	412,00	0,291	23,00	11,80	0,00	0,294
4	Возилівська	844,00	741,50	73,80	6,40	6,88	114,60	201,60	0,272	5,00	31,60	0,00	0,282
5	Добропільська	2547,00	2379,70	258,60	2,10	72,50	278,80	612,00	0,257	10,00	25,30	0,00	0,254
6	Дулібівська	1674,00	1231,00	143,20	0,90	48,70	86,40	279,20	0,227	337,00	9,50	0,00	0,374
7	Жизномирська	1831,00	1569,00	175,70	19,30	11,80	170,00	376,80	0,240	143,00	4,70	0,00	0,286
8	Жниборідська	1315,00	964,00	119,10	3,90	8,10	61,90	193,00	0,200	276,00	3,90	0,00	0,360
9	Заривинецька	1933,00	1666,80	202,90	2,10	26,70	115,10	346,80	0,208	85,00	12,60	0,00	0,230
10	Зеленська	994,00	919,00	107,80	1,30	36,60	59,20	204,90	0,223	6,00	6,30	0,00	0,218
11	Зубрецька	2409,00	1665,50	168,00	7,30	20,90	263,80	460,00	0,276	641,00	7,90	0,00	0,460
12	Киданівська	1603,00	1442,91	135,50	1,30	6,80	282,90	426,50	0,296	48,00	18,90	0,00	0,308
13	Космиринська	1133,00	789,00	94,80	5,60		67,30	167,70	0,212	215,00	44,20	0,00	0,377
14	Костільницька	1726,00	827,00	83,20	8,60	27,90	114,20	233,90	0,283	816,00	3,90	0,00	0,610
15	Ліщанецька	1929,00	993,09	116,60	4,70	9,30	91,20	221,80	0,223	851,00	7,90	0,00	0,560
16	Медведівська	1622,00	1499,00	179,80	1,30	45,30	94,50	320,90	0,214	5,00	28,10	0,00	0,218
17	Миколаївська	1995,00	1162,49	108,00	8,60	13,60	237,30	367,50	0,316	620,00	63,20	0,00	0,527
18	Новопетликівська	2340,00	2216,00	25,10	1,70	18,60	266,60	312,00	0,141	1,00	26,90	0,00	0,145

Продовження додатку Т													
19	Озерянська	2342,00	2148,79	229,00	3,90	28,50	311,40	572,80	0,266	21,00	23,70	0,00	0,264
20	Осовецька	1964,00	1739,00	188,70	2,60	63,90	191,80	447,00	0,257	140,00	8,70	0,00	0,303
21	Переволоцька	3273,00	2959,85	313,00	9,60	51,50	420,60	794,70	0,268	78,00	23,70	0,00	0,274
22	Передмістянська	3063,00	2532,00	297,00	1,70	9,30	265,80	573,90	0,227	415,00	16,60	0,00	0,328
23	Пилявська	2961,00	2795,71	343,90	3,40	16,30	207,30	570,90	0,204	2,00	32,60	0,00	0,204
24	Пишківська	1669,00	1505,27	182,99	40,47	27,71	28,50	279,67	0,186	1,00	42,90	0,00	0,194
25	Підзамочківська	1595,00	1182,26	136,00	6,00	10,20	122,60	274,80	0,232	136,00	9,50	0,00	0,263
26	Порохівська	2122,00	1448,97	151,30	6,00	67,60	139,40	364,30	0,251	554,00	7,10	0,00	0,436
27	Ріпинецька	2175,00	1509,60	185,20	5,60	27,90	87,40	306,10	0,203	523,00	15,00	0,00	0,388
28	Русилівська	510,00	468,60	57,90	1,70		34,40	94,00	0,201	19,00		0,00	0,222
29	Скомороська	1283,00	879,60	86,50	6,00		168,30	260,80	0,296	319,00	5,70	0,00	0,456
30	сmt Золотий Потік	1934,00	1250,07	145,40	6,30	4,00	106,90	262,60	0,210	532,00	7,90	0,00	0,415
31	Сновидівська	1501,00	902,70	104,80	6,00	13,00	74,10	197,90	0,219	459,00	28,40	0,00	0,457
32	Соколівська	2461,00	1688,00	200,50	5,20	0,60	157,80	364,10	0,216	659,00	9,50	0,00	0,420
33	Сороківська	1806,00	1253,00	144,10	7,30	3,70	136,70	291,80	0,233	446,00	6,30	0,00	0,412
34	Старопетликівська	2800,00	2389,60	272,00	2,10	89,30	202,40	565,80	0,237	198,00	26,10	0,00	0,282
35	Стінківська	2491,00	1360,20	138,00	22,40	55,20	157,90	373,50	0,275	984,00	27,60	0,00	0,556
36	Трибухівська	4434,00	3617,80	447,24	54,41	27,47	121,11	650,23	0,180	428,6	81,14	0,00	0,262
37	Цвітівська	1193,00	928,40	113,10	2,60	18,80	57,10	191,60	0,206	211,00	6,00	0,00	0,342
38	Язловецька	2358,00	1447,70	167,00	6,40	14,30	144,60	323,30	0,223	746,30	13,40	0,00	0,459
39	м Бучач	2346,00	1174,35	148,10	18,20	14,40	31,10	218,80	0,180	459,00	35,70	0,00	0,301
Бучацький район		80212,00	61199,48	6975,34	342,99	445,36	4670,18	12433,87	0,203	12792,47	794,71	0,00	0,324

* Джерело: розраховано автором за даними Головного управління Держгеокадастру в Тернопільській обл

