

**ПОЛТАВСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**  
**Навчально-науковий інститут агротехнологій, селекції та екології**  
**Кафедра геоматики, землеустрою та планування територій**

Кваліфікаційна робота  
на здобуття ступеня вищої освіти магістр

на тему:

**«УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ**  
**ГРОМАДИ (НА ПРИКЛАДІ ПОЛТАВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ**  
**ГРОМАДИ)»**

Виконала: здобувачка вищої освіти  
за освітньо-професійною програмою  
*Землеустрій та планування територій*  
спеціальності *193 Геодезія та землеустрій*  
ступеня вищої освіти *магістр*  
денної форми навчання  
ФЕДІЙ Оксана Іванівна

Керівник: д.геогр.н., проф. ШЕВЧУК С. М.  
Рецензент: д.е.н., проф. ЗОСЬ-КІОР М. В.

## РЕФЕРАТ

Основна частина кваліфікаційної роботи виконана на 60 сторінках тексту, відображена у 7 таблицях та 12 рисунках.

Робота складається із вступу, 3 розділів, висновків, списку використаних джерел, який містить 55 найменувань та 5 додатків.

**Об'єкт дослідження** – земельні ресурси територіальної громади.

**Предмет дослідження** – сукупність теоретичних і практичних положень системи ефективного управління земельними ресурсами Полтавської міської територіальної громади.

**Актуальність теми.** Науково обґрунтоване управління земельними ресурсами міських ТГ відіграє ключову роль з точки зору економічного, екологічного, соціального та політичного розвитку. Раціональне планування і розподіл земель сприяють розширенню інфраструктури, підтримці підприємницької діяльності та будівництву житла, що стимулює економічне зростання громади. Водночас належне управління земельними ресурсами допомагає зберегти природне середовище та створює комфортний простір для мешканців міст, підвищуючи рівень життя й сприяючи соціальній гармонії. У цьому контексті ефективне використання земельних ресурсів стає невід'ємною частиною стратегії розвитку міської ТГ, спрямованої на стабільність, розвиток громад і зміцнення довіри до органів місцевого самоврядування. Особливого значення управління земельними ресурсами набуває в умовах відновлення інфраструктури ТГ після військових дій та в умовах повоєнної відбудови національної економіки. Оптиміальне планування використання землі сприяє швидкому відновленню економічного потенціалу, раціональному відновленню інфраструктури та забезпеченню соціальної стабільності. Таким чином, у період післявоєнної відбудови роль управління земельними ресурсами стає надзвичайно важливою для відновлення та сталого розвитку міських ТГ.

**Мета кваліфікаційної роботи магістра** – комплексне дослідження проблематики управління земельними ресурсами Полтавської міської ТГ та шляхів його оптимізації через впровадження спеціалізованої ГІС.

Практичне значення кваліфікаційної роботи магістра. Результати дослідження мають прикладний характер і можуть бути використані органами місцевого самоврядування для підвищення ефективності управління земельними ресурсами ТГ. Запропоновані підходи до оцінки ефективності управління земельними ресурсами дозволяють оптимізувати використання земельного потенціалу громади, враховуючи соціально-економічні та екологічні аспекти. Розроблена концептуальна модель управління земельними ресурсами на основі ГІС може бути інтегрована в діяльність Полтавської міської ТГ, забезпечуючи автоматизацію моніторингу земельного фонду та прийняття управлінських рішень. Рекомендації щодо оптимізації механізмів регулювання землекористування сприяють формуванню ефективної системи планування територій, що враховує сучасні виклики та перспективи розвитку громади. Отримані напрацювання також можуть бути адаптовані для інших

ТГ України.

У першому розділі були розглянуто сутність та значення управління земельними ресурсами в ТГ, визначено методологічні підходи до оцінки ефективності управління земельними ресурсами, проаналізовано законодавчі та нормативно-правові основи управління земельними ресурсами на регіональному рівні.

У другому розділі розкрито структуру, склад та цільове призначення земельних ресурсів Полтавської міської ТГ, оцінку ефективності використання та соціально-економічні аспекти управління земельними ресурсами Полтавської міської ТГ

У третьому розділі обґрунтовано доцільність застосування сучасних технологій моніторингу земельних ресурсів, розроблено шляхи оптимізації механізмів регулювання землекористування та стратегічні підходи до управління земельними ресурсами на рівні громади.

Практичні результати роботи – запропоновано упровадження ГІС управління земельними ресурсами Полтавської міської ТГ.

Рекомендації щодо використання результатів роботи – використання у роботі Департаменту земельних та водних ресурсів і земельного кадастру Полтавської міської ради.

Сфера застосування результатів роботи – Органи місцевого самоврядування, Полтавська міська рада.

Результат перевірки тексту на плагіат за допомогою сервісу Turnitin: унікальність тексту – 87 %.

## ЗМІСТ

<b>ВСТУП .....</b>	<b>2</b>
<b>РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД .....</b>	<b>7</b>
1.1. Сутність та значення управління земельними ресурсами в територіальних громадах .....	7
1.2. Методологічні підходи до оцінки ефективності управління земельними ресурсами .....	13
1.3. Законодавчі та нормативно-правові основи управління земельними ресурсами на регіональному рівні .....	17
Висновки до першого розділу .....	23
<b>РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ СТАНУ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ ПОЛТАВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ .....</b>	<b>25</b>
2.1. Структура, склад та цільове призначення земельних ресурсів Полтавської міської територіальної громади .....	25
2.2. Оцінка ефективності використання земельних ресурсів Полтавської міської територіальної громади .....	32
2.3. Соціально-економічні аспекти управління земельними ресурсами громади .....	37
Висновки до другого розділу .....	39
<b>РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ПОЛТАВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ .....</b>	<b>41</b>
3.1. Використання ГІС для управління земельними ресурсами .....	41
3.2. Оптимізація механізмів регулювання землекористування на рівні громади .....	49
3.3. Розробка стратегічних підходів до управління земельними ресурсами з урахуванням розвитку громади .....	53
Висновки до третього розділу .....	57
<b>ВИСНОВКИ .....</b>	<b>59</b>
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ .....</b>	<b>62</b>
<b>ДОДАТКИ .....</b>	<b>66</b>

## ВСТУП

**Актуальність теми дослідження.** Останні роки позначилися суттєвими змінами в системі управління земельними ресурсами, які значною мірою вплинули на місцеве самоврядування, кардинально трансформували принципи його фінансування та організації. Реформа адміністративно-територіального устрою значно прискорила процес формування територіальних громад (ТГ) і сприяла формуванню нових підходів до управління земельними ресурсами. У цьому контексті особливого значення набуває проблема створення ефективної системи управління ТГ, зокрема управління земельними ресурсами, які є однією з ключових складових ресурсного потенціалу території, що потребує подальшого наукового опрацювання та вдосконалення.

Землі міських ТГ мають значне екологічне, демографічне та соціально-економічне навантаження, вони, закономірно, мають вищу грошову вартість. Тому, науково обґрунтоване управління земельними ресурсами міських ТГ відіграє ключову роль з точки зору економічного, екологічного, соціального та політичного розвитку. Раціональне планування і розподіл земель сприяють розширенню інфраструктури, підтримці підприємницької діяльності та будівництву житла, що стимулює економічне зростання громади. Водночас належне управління земельними ресурсами допомагає зберігати природне середовище та створює комфортний простір для мешканців міст, підвищуючи рівень життя й сприяючи соціальній гармонії. У цьому контексті ефективне використання земельних ресурсів стає невід'ємною частиною стратегії розвитку міської ТГ, спрямованої на стабільність, розвиток громад і зміцнення довіри до органів місцевого самоврядування. Особливого значення управління земельними ресурсами набуває в умовах відновлення інфраструктури ТГ після військових дій та в умовах повоєнної відбудови національної економіки. Оптимальне планування використання землі сприяє швидкому відновленню економічного потенціалу, раціональному відновленню інфраструктури та забезпеченню соціальної стабільності. Таким чином, у період післявоєнної відбудови роль управління земельними ресурсами стає надзвичайно важливою для відновлення

та сталого розвитку міських ТГ.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблематика управління земельними ресурсами ТГ є об'єктом наукових досліджень значної кількості вітчизняних та закордонних науковців. Розв'язання питань, пов'язаних з ефективним управлінням земельними ресурсами, є ключовим чинником розвитку територіальних громад, підвищення їхньої автономності, зокрема фінансової, повного використання потенціалу окремих територій, посилення соціального захисту населення та покращення якості послуг, що надаються органами місцевого самоврядування. Проблеми управління земельними ресурсами на рівні територіальних громад України висвітлені в працях А. Дорош, О. Дорош, І. Ковтуняка, Д. Мельник, О. Проніної, А. Третяка, Р. Таратули. Водночас дослідження аспектів управління земельними ресурсами саме міських територіальних громад залишаються недостатньо розробленими. Проблематику, пов'язану з удосконаленням управління земельними ресурсами, у своїх працях розглядали Д. Башлик, А. Мартин; П. Кулинич – національне законодавство періоду земельної реформи; А. Третяк, В. Третяк, Т. Прядка, Р. Третяк, Н. Капінос, Т. Титаренко, М. Зось-Кіор, В. Чувпило – управління земельними ресурсами періоду децентралізації влади. Питання управління земельними ресурсами Полтавської міської ТГ ще не були предметом окремого наукового дослідження.

**Об'єктом дослідження** є земельні ресурси ТГ.

**Предметом дослідження** виступають сукупність теоретичних і практичних положень системи ефективного управління земельними ресурсами Полтавської міської ТГ.

**Метою роботи** є комплексне дослідження проблематики управління земельними ресурсами Полтавської міської ТГ та шляхів його оптимізації через упровадження спеціалізованої ГІС.

Для досягнення цієї мети було вирішено такі **завдання**:

1. Вивчити теоретико-методологічні засади управління земельними ресурсами ТГ.

2. Проаналізувати стан земельних ресурсів Полтавської міської ТГ.

3. Розробити шляхи удосконалення системи управління земельними ресурсами Полтавської міської ТГ на основі спеціалізованої ГІС.

**Методи дослідження** включають як традиційні, так і сучасні підходи для збору, аналізу землекористування, що розроблені та обґрунтовані в роботах українських і зарубіжних фахівців у сфері управління земельними ресурсами. Для досягнення поставлених завдань застосовувалися такі методи: абстрактно-логічний (для аналізу нормативно-правових засад, а також визначення сутності та структури елементів системи ефективного управління земельними ресурсами в ТГ); методи аналізу та синтезу (для дослідження, систематизації та узагальнення критеріїв і показників оцінки ефективності управління); індуктивний і дедуктивний підходи (для формування комплексної системи показників оцінювання ефективності управління земельними ресурсами у ТГ); економіко-статистичні методи (для збору та обробки даних щодо стану земельних ресурсів та екологічних проблем ґрунтів у Полтавській ТГ); моделювання, систематизація й узагальнення (для створення концепції системи ефективного управління земельними ресурсами у Полтавській ТГ); аналітичний метод, індукція та абстрактно-логічний підхід (під час формулювання висновків і підготовки рекомендацій щодо оптимізації управління земельними ресурсами в Полтавській ТГ).

**Наукова новизна.** У кваліфікаційній роботі здійснено комплексне дослідження управління земельними ресурсами ТГ із врахуванням сучасних викликів і тенденцій розвитку децентралізації в Україні на прикладі Полтавської міської ТГ. Уточнено поняття «ефективність управління земельними ресурсами», яке враховує не лише економічні, але й екологічні, соціальні та правові аспекти, що забезпечують збалансоване використання земельного потенціалу громади. Запропоновано авторський підхід до класифікації факторів, які впливають на стан земельних ресурсів, з поділом на природні, соціально-економічні та управлінські. Наукову цінність має розробка концептуальної моделі оптимізації управління земельними ресурсами громади із використанням сучасних ГІС, що

дозволяє автоматизувати процес моніторингу та прийняття управлінських рішень. Удосконалено механізм регулювання землекористування через запровадження інтегрального показника ефективності управління, який враховує взаємозв'язок соціальних потреб, економічної вигоди та екологічної стійкості. Отримані результати є основою для розробки рекомендацій щодо стратегічного планування розвитку земельних ресурсів у ТГ.

**Практичне значення.** Результати дослідження мають прикладний характер і можуть бути використані органами місцевого самоврядування для підвищення ефективності управління земельними ресурсами ТГ. Запропоновані підходи до оцінки ефективності управління земельними ресурсами дозволяють оптимізувати використання земельного потенціалу громади. Розроблена модель управління земельними ресурсами на основі ГІС може бути інтегрована в діяльність Полтавської міської ТГ, забезпечуючи автоматизацію моніторингу земельного фонду та прийняття управлінських рішень. Рекомендації щодо оптимізації механізмів регулювання землекористування сприяють формуванню ефективної системи планування територій. Отримані напрацювання також можуть бути адаптовані для інших ТГ України.

**Структура роботи.** Робота складається зі вступу, трьох розділів основної частини, висновків, списку використаної літератури та додатків. У першому розділі «Теоретико-методологічні засади управління земельними ресурсами територіальних громад» розкрито сутність та значення управління земельними ресурсами в ТГ, визначено методологічні підходи до оцінки ефективності управління земельними ресурсами, проаналізовано законодавчі та нормативно-правові основи управління земельними ресурсами на регіональному рівні. Другий розділ «Аналіз стану земельних ресурсів Полтавської міської територіальної громади» розкриває структуру, склад та цільове призначення земельних ресурсів Полтавської міської ТГ, оцінку ефективності використання та соціально-економічні аспекти управління земельними ресурсами Полтавської міської ТГ. У третьому розділі «Удосконалення системи управління земельними ресурсами Полтавської міської територіальної громади» обґрунтовано

доцільність застосування сучасних технологій моніторингу земельних ресурсів, розроблено шляхи оптимізації механізмів регулювання землекористування та стратегічні підходи до управління земельними ресурсами на рівні громади.

## РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

### 1.1. Сутність та значення управління земельними ресурсами в територіальних громадах

Категорія «управління земельними ресурсами» ще не має настільки формалізованого змісту, щоб було можливим запропонувати його точне й універсальне визначення (Табл. 1.1). Більш того, будь-яка спроба його окреслення пов'язана з використанням термінів, для яких загальноприйняті формалізації ще не розроблено (зокрема, таких як система, мета, завдання, функції тощо). Управління зазвичай трактується як діяльність активного суб'єкта, спрямована на певні об'єкти, або взаємодія між суб'єктом і об'єктом управління. Ця діяльність орієнтована на досягнення конкретної мети чи отримання бажаного результату [44].

Таблиця 1.1.

#### Підходи до визначення поняття «управління земельними ресурсами»

Автори	Визначення
Д. Башлик [8]	Управління земельними ресурсами – це сукупність технічних і адміністративних заходів, спрямованих на створення конкурентного, відкритого та антикорупційного середовища для ефективного використання земель.
Ш. Ібатуллін та співавтори [23]	Система управління земельними ресурсами включає використання правових, організаційних, економічних та інших інструментів для регулювання землекористування та контролю за його ефективністю.
А. Третьак та співавтори [46]	Управління земельними ресурсами – це діяльність, яка включає планування, організацію, контроль і моніторинг використання земель для забезпечення їх сталого розвитку.
Г. Шарий та співавтори [52]	Управління земельними ресурсами – це комплекс заходів, спрямованих на раціональне використання земельних ділянок з урахуванням їх екологічного та економічного потенціалу.
М. Зось-Кіор та співавтори [22]	Управління земельними ресурсами визначається як багатофункціональна система, що поєднує інституційні, економічні та технологічні заходи для раціонального землекористування. Ця таблиця охоплює ширший спектр наукових підходів і відображає як теоретичні, так і практичні аспекти управління земельними ресурсами.
В. Чувпило [51]	Управління земельними ресурсами – це процес, що забезпечує ефективне використання та охорону земель шляхом розробки та реалізації відповідних правових і технічних заходів.

Управління земельними ресурсами слід розуміти як безперервний процес вдосконалення якісних характеристик землекористування і землеволодіння, а також земельних відносин. Цей процес охоплює реалізацію комплексу заходів землевпорядкування території та землеустрою господарств; оптимізацію розподілу земель між галузями економіки та раціоналізацію використання земельного ресурсу в межах кожної з них; розроблення та впровадження методик із захисту земельного фонду, підвищення його продуктивності й економічної ефективності на засадах сталого розвитку [16]. Теоретичні основи управління земельними ресурсами ТГ найбільш повно розроблені у колективній монографії за редакцією А. Третяка [48]. У роботі визначено, що управління земельними ресурсами та землекористуванням як дії на процес розподілу (перерозподілу) земель і земельних ділянок, організації використання і охорони земель та інших природних ресурсів (землекористування) є складно організованою системою; обґрунтовано, що основною метою управління земельними ресурсами та землекористуванням є створення і функціонування системи земельних відносин і землекористування, яка дозволяє при забезпеченні досить високого рівня екологічних та соціальних умов життя, розвитку ефективної підприємницької, громадської та іншої діяльності, формуванні умов збереження і відновлення властивостей землі і інших природних ресурсів, забезпечити всі види безпеки життєдіяльності людей та отримати максимум надходжень фінансових коштів у державний та місцевий бюджети; запропоновано підхід згідно якого в Україні повинна запроваджуватися модель комплексної багатофункціональної системи управління земельними ресурсами та землекористуванням. Вона дозволить вирішувати питання ефективності використання земельних ресурсів та розвитку землекористування в порядку «від загального до часткового» (від національного рівня до місцевого) та «від часткового до загального» (від земельної ділянки до території країни) [34].

Земельні ресурси ТГ є стратегічним ресурсом для будівництва інфраструктури, житлового будівництва, розвитку бізнесу та забезпечення

життєвих потреб її мешканців (Рис. 1.1). Проте, необхідність належного управління цими ресурсами вимагає уваги до виявлення та вирішення різноманітних проблем, які виникають у процесі їх використання та розподілу.



Рис. 1.1. Модель управління землеустроєм міської ТГ [45]

Головні проблеми управління земельними ресурсами, з якими зустрічаються міські ТГ України можна узагальнити в такі групи [28]:

1. Недостатня кількість земельних ресурсів. Брак вільних та придатних для використання земельних ділянок є серйозним обмеженням для просторового розвитку міських ТГ України. Підвищений попит на землю у міських ТГ у майбутньому може призвести до її надмірного забудовування та зниження якості життя мешканців.

2. Обмеженість інфраструктури та проблеми логістики. Недостатня розвиненість інфраструктури у певних районах міських ТГ є серйозною перешкодою для ефективного використання земельних ресурсів. Наявність несформованих ділянок та відсутність доступу до комунікацій може

ускладнити їх планування та використання у найближчому майбутньому.

3. Нестабільність земельної політики може створювати загрози для корупційних ризиків і неправомірному відчуженню земельних ділянок. Це досить часто призводить до конфліктів між різними групами інтересів та порушення прав мешканців міських ТГ.

4. Екологічні проблеми. Неконтрольована забудова та використання земельних ресурсів призводить до знищення екосистем і забруднення навколишнього середовища.

Управління земельними ресурсами міської ТГ є складною та багатогранною проблемою, яка потребує комплексного підходу та впровадження ефективних стратегій та механізмів контролю. Необхідною умовою для успішного вирішення цих проблем є співпраця між місцевими органами влади, громадськими організаціями та громадою в цілому, а також врахування наукових та експертних думок у процесі ухвалення рішень [14]. Тільки шляхом спільних зусиль можна забезпечити стале та ефективне використання земельних ресурсів для розвитку міста та підвищення якості життя його мешканців.

Шляхи вирішення проблем управління земельними ресурсами міської ТГ можна знайти у комплексному підході до планування та управління територією громади.

По-перше, необхідно розробити довгострокові стратегії розвитку ТГ з урахуванням оптимального використання наявних земельних ресурсів. Це включає в себе розробку комплексного плану просторового розвитку ТГ, генеральних планів населених пунктів, які визначають їх зонування, зони для житлового та комерційного будівництва, зелені зони та інші види використання землі.

Другий шлях полягає в удосконаленні земельної політики та правового регулювання. Важливо створити ефективні механізми контролю за відчуженням та використанням земельних ділянок, враховуючи інтереси громади та забезпечуючи прозорість і відкритість у процесі прийняття рішень.

Також необхідно розробити програми збереження екологічно важливих зон та зелених насаджень у населених пунктах, спрямовані на підтримку біорізноманіття та забезпечення екологічної стійкості міського середовища. Лише за умови впровадження цих заходів можна забезпечити стале та ефективне управління земельними ресурсами міської ТГ [10].

Отже, ефективне управління земельними ресурсами міських ТГ це не лише актуальне завдання, але й стратегічно важливий напрямок для сталого розвитку та повоєнної відбудови українських міст. Ефективне управління земельними ресурсами міської ТГ передбачає не лише раціональне використання та розподіл земельних ділянок, але й забезпечення їхньої економічної, екологічної та соціальної стійкості. Вирішення проблем, пов'язаних із землеустроєм та плануванням території, вимагає комплексного підходу, що враховує потреби мешканців, інтереси бізнесу та збереження природного середовища.

На основі проведеного аналізу наукової літератури та нормативно-правових актів у сфері управління земельними ресурсами міських ТГ можна виокремити низку ключових чинників, які мають передувати прийняттю ефективних управлінських рішень та сприятимуть сталому розвитку ТГ.

Одним із важливих аспектів є проведення інвентаризації земельних ресурсів громади та складання їх повного переліку. Це дозволяє отримати повну картину наявних ресурсів і забезпечує основу для подальшого прийняття управлінських рішень.

Важливим також є врахування регіональних особливостей у процесі розпорядження та користування земельними ресурсами, оскільки це дозволяє максимально ефективно використовувати природні й економічні переваги окремих територій [38]. Особливої уваги заслуговує питання грошової оцінки землі: необхідно забезпечити своєчасне та достатнє фінансування витрат на її проведення, оскільки актуальна оцінка земель є основою для розрахунку податків і залучення інвестицій.

Планування та організація роботи суб'єктів управління земельними ресурсами на місцевому рівні повинні здійснюватися систематично і належним

чином, оскільки від цього залежить ефективність використання земельних ресурсів громади. Своєчасна і прозора взаємодія між державними, регіональними та територіальними органами управління земельними ресурсами є ще одним важливим чинником, що впливає на ефективність управлінських процесів. Впровадження інновацій у сфері інженерної геодезії дозволить покращити точність і якість робіт, що пов'язані із землеустроєм та кадастром. Що стосується інвестиційної привабливості, ТГ повинні створювати сприятливе середовище для ведення бізнесу, надавати преференції внутрішнім інвесторам і створювати можливості для розвитку індустріальних парків, що сприятиме залученню інвестицій та створенню нових робочих місць [26].

Також важливою є свідомість громадянського суспільства: жителі громади повинні бути зацікавлені в питаннях управління земельними ресурсами, що сприятиме більшій прозорості та підзвітності органів влади. Механізм державно-приватного партнерства у сфері управління земельними ресурсами може стати потужним інструментом для залучення додаткових ресурсів і підвищення ефективності управління.

Нарешті, нагляд за діяльністю в сфері управління земельними ресурсами не повинен бути обтяжливим, однак він повинен мати чіткі критерії оцінки ефективності та адекватності, включати примусові заходи, такі як вилучення земель з боку держави, якщо це необхідно [35].

Узагальнюючи можна зробити висновок, що ефективне управління передбачає комплексний підхід, який враховує екологічні, соціальні та економічні аспекти. Ключовими чинниками успішного управління є: інвентаризація земельних ресурсів, врахування регіональних особливостей, своєчасна грошова оцінка землі та ефективне планування діяльності на місцевому рівні. Важливим є впровадження інновацій у сфері землеустрою та забезпечення відкритості і прозорості взаємодії між державними і місцевими органами влади. Це дозволяє підвищити інвестиційну привабливість та забезпечити стаке використання земельних ресурсів.

Ефективне управління земельними ресурсами має базуватися на співпраці

між владою, бізнесом та громадськістю, а також на впровадженні державно-приватного партнерства. Важливою є роль контролю, який повинен бути адекватним і оцінюватися на предмет ефективності. Таким чином, управління земельними ресурсами має на меті не лише раціональне використання земель, але й забезпечення їх економічної, соціальної та екологічної стійкості, що є основою для розвитку ТГ і поліпшення якості життя їх мешканців.

## **1.2. Методологічні підходи до оцінки ефективності управління земельними ресурсами**

Земельні ресурси являють собою не лише компонент природного середовища, територію, на якій мешкає населення та проводиться розмежування адміністративного устрою держави, а ще є важливим економічним ресурсом, до складу якого входять сільськогосподарські угіддя, ліси та мінеральні родовища. Особливістю цих ресурсів є їх обмеженість, тому їх раціональне та науково обґрунтоване використання є необхідною умовою забезпечення економічного розвитку країни. Для досягнення сталого розвитку природні ресурси мають використовуватися таким чином, щоб забезпечувати оптимальне задоволення матеріальних потреб суспільства за рахунок залучених у господарський оборот ресурсів та зберігати їхній потенціал [24].

Управління, у тій чи іншій формі, завжди існувало там, де люди об'єднувалися для спільної праці. Воно зазвичай проявлялося у трьох ключових сферах:

- соціальній – встановлення та підтримання порядку в спільнотах;
- економічній – організація виробничих процесів та перерозподіл ресурсів;
- оборонній – захист від зовнішніх загроз.

Земля є основним ресурсом, без якого неможливе існування жодної території. Проте в Україні земля залишається недооціненим чинником добробуту та економічного зростання. Особливого значення набувають питання управління земельними ресурсами в умовах децентралізації, що пов'язано із сучасним етапом земельної реформи. Неврегульованість ринкових відносин у

земельній сфері та суперечливість законодавства створюють ризик втрати земель як економічного, екологічного, соціально-культурного та політичного ресурсу [20].

Актуальність управління земельними ресурсами полягає в тому, що земля є основою виробництва, особливо в аграрній і лісовій галузях, де вона виступає головним засобом виробництва. Земля має низку унікальних властивостей: є природним ресурсом, має просторову обмеженість, постійне місце розташування, а її правильне використання сприяє зростанню родючості та продуктивності. Земельні ресурси формують до 95 % продовольчого фонду та понад 40% у структурі продуктивних сил України, що підтверджує їхню значущість для економіки держави. Ефективне управління ними забезпечує не лише економічний, але й соціальний розвиток країни загалом [17].

Нині Україна стикається з викликами у сфері управління земельними ресурсами через війну, недосконалість законодавства, відсутність цілісної земельної політики та недостатнє фінансування заходів із раціонального використання та охорони земель. Це спричиняє негативні наслідки: мінування, хімічне та фізичне забруднення, погіршення якості ґрунтів, заростання земель, руйнування меліоративних систем тощо. Для подолання цих проблем необхідно створити ефективну систему управління, що відповідатиме сучасним вимогам повоєнної відбудови національної економіки.

Ціль управління визначається як заздалегідь окреслений результат (стан об'єкта), досягнення якого забезпечується через застосування відповідних засобів та методів регулювання соціально-економічного розвитку та покращення екологічного стану. Орієнтація на досягнення цілі завжди активізує соціально-економічну та екологічну діяльність [9].

Із набранням чинності нового Земельного кодексу права органів місцевого самоврядування у сфері земельних відносин зазнали суттєвого обмеження. У їхньому розпорядженні залишилося трохи понад 12 % території країни, причому передача землі відбувається безсистемно, часто ігноруючи інтереси громади та перспективи розвитку територій. Відповідальні за управління

земельними ресурсами не мають стимулів для збільшення доходів місцевих бюджетів, а орендна плата є значно заниженою та економічно необґрунтованою.

Одним з основних завдань реформи децентралізації стало посилення ролі ТГ із наданням їм права самим розпоряджатися землями, котрі перебувають як у межах населених пунктів, так і поза ними. Питання децентралізації повноважень знайшло відображення в Концепції реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні, схваленій Розпорядженням Кабінету Міністрів України № 333р від 1 квітня 2014 р. [39].

У Концепції реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні зазначається, що однією з нагальних проблем розвитку місцевого самоврядування є подолання його відстороненості від вирішення питань у сфері земельних відносин. Для її розв'язання пропонується надання органам місцевого самоврядування базового рівня повноважень у вирішенні питань забудови (відведення земельних ділянок, надання дозволів на будівництво, прийняття в експлуатацію будівель), визначення матеріальною основою місцевого самоврядування майна, зокрема землі, що перебуває у власності територіальних громад сіл, селищ, міст (комунальній власності), та належної бази оподаткування, а також надання територіальним громадам права розпоряджатися земельними ресурсами в межах своєї території, об'єднувати своє майно та ресурси в рамках співробітництва територіальних громад для виконання спільних програм та ефективнішого надання публічних послуг населенню суміжних ТГ [40].

На сьогодні органи місцевого самоврядування контролюють питання земельних відносин лише в межах населених пунктів, що становить близько 4% території України. Решта 96 % земельних ресурсів перебуває у розпорядженні виконавчих органів влади. Задля зміни цієї ситуації необхідно передати основну частину земельних ресурсів у розпорядження органів місцевого самоврядування, зокрема спроможних ТГ, залишивши решту земель державі. Пропонується, щоб 84 % земельних ресурсів перебували у розпорядженні

територіальних громад, а 16 % залишалися за Кабінетом Міністрів України (землі дна територіальних вод, землі під великими та малими річками, землі зони відчуження, землі природо-заповідного фонду, землі лісового фонду та землі оборони). Роль держави при цьому полягатиме у забезпеченні контролю за раціональним використанням земельних ресурсів [41].

На цей час уже розроблено законопроект, який дозволить зробити важливий крок – передати повноваження органам місцевого самоврядування щодо розпорядження землями державної власності. Одночасно буде посилено державний контроль за використанням та охороною земель. Передача функцій Держгеокадастру на місця є необхідною через низку причин, зокрема через те, що без можливості самостійно розпоряджатися земельними ресурсами забезпечити стабільний та ефективний розвиток ТГ неможливо.

Децентралізація земельних відносин передбачає надання права розпорядження земельними ресурсами громадам, при цьому власність на землі перейде до ТГ, а Держгеокадастр виконуватиме лише функції контролю за їх використанням. ТГ повинні мати достатньо економічних ресурсів для забезпечення свого ефективного розвитку. Окрім бюджетних та податкових надходжень, держава передає їм і земельні ресурси.

Оцінка ефективності управління земельними ресурсами є багатограним процесом, що вимагає комплексного підходу. У науковій літературі пропонуються різноманітні методології, які базуються на економічних, екологічних, соціальних і правових аспектах. Основними підходами до оцінки є функціональний, ресурсний, процесний і результативний [49].

Функціональний підхід зосереджується на виконанні управлінських функцій, таких як планування, моніторинг і контроль. Цей підхід дозволяє оцінити, наскільки ефективно здійснюється розподіл земельних ресурсів, враховуючи наявність відповідної нормативно-правової бази та організаційної структури.

Ресурсний підхід передбачає аналіз використання земельних ресурсів у контексті їх природного, економічного та екологічного потенціалу. Важливим

інструментом є економічна оцінка землі, яка дозволяє визначити вартість землі як основного активу територіальної громади. Цей підхід акцентує увагу на раціональності використання земельних ресурсів та їхній окупності.

Процесний підхід спрямований на оцінку послідовності управлінських дій, таких як інвентаризація земель, розробка планів просторового розвитку та впровадження автоматизованих систем моніторингу. У межах цього підходу особливого значення набуває інтеграція даних Державного земельного кадастру, що сприяє прозорості управлінських процесів [19].

Результативний підхід базується на оцінці кінцевих результатів управління земельними ресурсами. Серед ключових критеріїв: економічний ефект, соціальна справедливість, екологічна стабільність, рівень залучення громади до процесів управління. Такий підхід дозволяє порівнювати досягнуті результати з поставленими цілями та коригувати політику управління.

Важливим аспектом є інтеграція екологічних показників до загальної оцінки, що забезпечує збалансований розвиток територій. Використання ГІС та автоматизованих систем моніторингу земельних відносин дозволяє отримувати актуальну інформацію для прийняття управлінських рішень.

Отже, методологічні підходи до оцінки ефективності управління земельними ресурсами мають бути комплексними та адаптивними. Їх впровадження сприяє підвищенню рівня управління, оптимізації використання земель і забезпеченню сталого розвитку територіальних громад.

### **1.3. Законодавчі та нормативно-правові основи управління земельними ресурсами на регіональному рівні**

Основи управління земельними ресурсами в Україні закріплено в Конституції України, яка визначає Верховну Раду єдиним законодавчим органом, що формує державну політику у сфері використання та охорони земель [27]. Реалізація цієї політики покладена на Кабінет Міністрів України, який також виступає суб'єктом розпорядження землями державної власності та має право викупу земельних ділянок для суспільних потреб. У статті 14

Конституції України проголошено, що земля є основним національним багатством, яке знаходиться під особливою охороною держави, а право власності на землю гарантується і реалізується відповідно до закону.

Законодавче регулювання у сфері управління земельними ресурсами представлено Земельним кодексом України, законами та іншими нормативно-правовими актами. Відповідно до статті 1 Земельного кодексу, використання землі не повинно порушувати права громадян, інтереси суспільства, погіршувати екологічну ситуацію чи природні якості землі. Земля може перебувати у власності держави, юридичних осіб та громадян, які зобов'язані забезпечувати її збереження і покращення, дотримуючись принципу, що власність не повинна використовуватися на шкоду суспільству [30].

Юридично поняття «земля» визначено у Законі України «Про охорону земель» як поверхня суші, що включає ґрунти, корисні копалини та інші природні компоненти. Органи місцевого самоврядування здійснюють управління земельними відносинами згідно зі статтями Конституції та Земельного кодексу, а також іншими нормативно-правовими актами. Управлінська діяльність у цій сфері є системною, спрямованою на реалізацію державної політики та координацію дій різних суб'єктів.

Земельне законодавство України охоплює кодифіковані акти, закони, постанови та міжнародні правові документи. Окрім законів безпосередньо з земельних відносин, до нього відносять акти, які врегульовують суміжні питання і містять окремі норми земельного права.

Повноваження органів місцевого самоврядування в галузі земельних відносин визначено статтею 12 Земельного кодексу. Вони включають розпорядження землями комунальної власності, передачу ділянок у власність чи користування, організацію землеустрою, контроль за дотриманням земельного законодавства, а також вирішення земельних спорів. Виконавчі органи місцевих рад також забезпечують інформування населення, координацію діяльності та вирішення питань, пов'язаних із землеустроєм, охороною земель і раціональним їх використанням [7].

Закони України, такі як «Про місцеве самоврядування», «Про охорону земель», «Про оцінку земель» та інші, визначають правові, економічні та соціальні основи управління земельними ресурсами. Зокрема, вони регулюють питання землеустрою, контролю за використанням земель, їх охорони та оцінки. Законодавство також спрямоване на забезпечення сталого землекористування, охорони екологічних функцій земель і раціонального використання ресурсів (Табл. 1.2).

Децентралізація влади в Україні має на меті посилення ролі територіальних громад у розпорядженні земельними ресурсами. Це закріплено у Законі України «Про місцеве самоврядування», який визначає матеріальну і фінансову основу діяльності громад, що включає землі та природні ресурси комунальної власності. У рамках реформи громадам надано більше повноважень щодо управління, організації землеустрою та впровадження екологічних заходів, що сприяє раціональному використанню земель.

*Таблиця 1.2*

Система нормативно-правового регулювання управління земельними ресурсами ТГ [1-7]

Нормативно-правовий документ	Об'єкт регулювання управління земельними ресурсами ТГ
Закон України Про землеустрій	Визначено правові та організаційні засади управлінської діяльності у сфері землеустрою та регулювання земельних відносин, зокрема тих, що виникають між органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами з метою забезпечення сталого землекористування.
Закон України Про державний земельний кадастр	Встановлено правові, економічні та організаційні засади регулювання діяльності у сфері Державного земельного кадастру, визначено роль органів місцевого самоврядування в системі управління цією діяльністю.
Закон України Про охорону земель	Визначено правові, економічні та соціальні засади регулювання організації та здійснення охорони земель із метою забезпечення їх раціонального використання, збереження екологічних функцій ґрунтового покриву та охорони довкілля.
Закон України Про державний контроль за використанням і охороною земель	Визначено правові, економічні та соціальні засади організації державного контролю за використанням та охороною земель, що спрямований на забезпечення раціонального використання і відтворення земельних ресурсів.
Закон України Про місцеве самоврядування	Визначено правові засади управління земельними ресурсами як основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, та закріплює право територіальних громад на володіння, користування й розпорядження землями в межах відповідних адміністративно-територіальних одиниць.

Повноваження сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин закріплено у двох базових нормативно-правових актах: Земельному кодексі України і Законі України «Про місцеве самоврядування в Україні». Суб'єктами управління земельними ресурсами ТГ виступають:

1. зовнішні – управлінські рішення, або інформаційні ресурси яких мають районний, обласний, або загальнодержавний характер мають управлінський вплив: територіальний структурний підрозділ Держгеокадастру України, департамент екології та природних ресурсів ОДА, департамент агропромислового розвитку ОДА, департамент культури і туризму, басейнові управління водних ресурсів, Фонд державного майна України, лісогосподарські підприємства, регіональні компанії з постачання газу та електроенергії;

2. внутрішні – управлінські рішення дія яких розповсюджуються на територію юрисдикції ТГ: органи місцевого самоврядування, юрисдикція яких розповсюджується в межах відповідної громади, жителі ТГ.

Таким чином, управління земельними ресурсами – це систематичний, свідомий, цілеспрямований вплив держави і суспільства на раціональне використання земельних ресурсів через ринкові земельні відносини. Досліджуючи систему управління земельними ресурсами ТГ доцільно визначити такі поняття як об'єкт, суб'єкт, предмет, методи, мета і функції управління (Рис. 1.2).

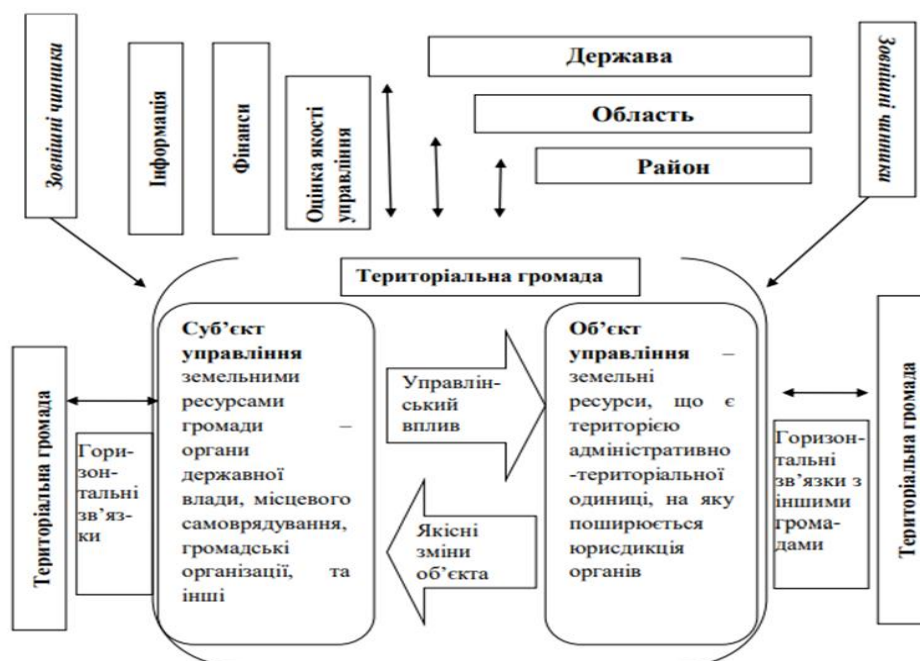


Рис. 1.2. Модель управління земельними ресурсами ТГ [29]

Згідно з формами власності, землі в межах населених пунктів поділяються на ті, що перебувають у загальнодержавній власності, а також на землі приватної власності. Передача земель у розпорядження місцевих органів влади надає їм наступні функції щодо управління земельними ресурсами територіальних громад:

1. Розпорядження землями державної власності: це включає передачу земель у користування, продаж земельних ділянок громадянам та юридичним особам.

2. Зміна цільового призначення земель приватної власності: такі рішення ухвалюються місцевою владою відповідно до чинного законодавства в межах об'єднаних територіальних громад.

3. Вилучення земель для суспільних потреб: місцеве самоврядування має право ухвалювати рішення щодо вилучення земельних ділянок, що були передані у постійне користування, якщо вони потрібні для суспільних або інших цілей.

Врегулювання механізмів розпорядження землями державної власності в межах ТГ спростить процедуру отримання права власності на земельні ділянки для мешканців громади. Після затвердження підзаконних актів органи місцевого самоврядування отримають чіткі й прозорі повноваження в управлінні такими землями [25]. Це дозволить:

- посилити вплив ТГ на регулювання земельних відносин;
- забезпечити фінансову підтримку ТГ за рахунок надходжень від використання земель;
- надати юридичним та фізичним особам можливість вирішувати земельні питання на місцевому рівні;
- спростити процедуру отримання земель у власність або користування, особливо якщо на них розташовані об'єкти нерухомості із зареєстрованим правом власності;
- ефективно контролювати використання та охорону земель.

Наразі землі комунальної власності або не надаються у користування

фізичним і юридичним особам, або належать до земель загального користування чи резервного фонду населених пунктів. Для створення комфортних умов проживання населення, землі в межах населених пунктів розподіляються за цільовим призначенням. Їх поділ відображений у таблиці 1.3.

*Таблиця 1.3.*

Цільове призначення земельних ресурсів ТГ

Землі виробничого призначення	Землі промисловості, землі зв'язку, землі транспорту, землі енергетики, землі оборони, землі водного фонду, землі сільськогосподарського призначення, землі лісгосподарського призначення.
Землі соціального призначення	Землі рекреаційного призначення, землі природно-заповідного фонду та природо-охоронного призначення, землі історико-культурного призначення, землі оздоровчого призначення, землі громадської та житлової забудови.

Поширеними проблемами у сфері земельних відносин у ТГ, на думку І. Миклащук [36], є такі:

- потреба в інвентаризації земель: цей процес вимагає значних фінансових витрат, які для більшості громад залишаються недоступними;
- помилки при формуванні земельних ділянок: це ускладнює або унеможлиблює реєстрацію права власності. У багатьох випадках розміри та межі ділянок не збігаються з даними у документах;
- обмежений доступ до використання земельного ресурсу: значну частину земель вже передано в користування, тому громади мають лише теоретичний контроль, але практично впливати на цей ресурс не можуть.
- проблеми з податковими повідомленнями: податкові органи не завжди надають фізичним особам повідомлення-рішення про сплату плати за землю, що призводить до втрат у місцевому бюджеті.

Достовірна інформація про кількість земель, які перебувають у власності юридичних і фізичних осіб на території громади, є критично важливою для формування доходів місцевого бюджету, зокрема від орендної плати та земельного податку. Однак більшості ТГ бракує належної землевпорядної документації, генеральних планів, технічної документації щодо встановлення меж, а також оновленої нормативної грошової оцінки земель [11].

Контроль за використанням земель залишається невирішеним у правовому полі. Формально такий контроль здійснюється органами місцевого самоврядування, але відсутній чіткий порядок його реалізації; органи місцевого самоврядування не мають повноважень щодо розгляду адміністративних правопорушень у цій сфері.

Через це місцеві ради, відповідальні за розвиток населених пунктів, позбавлені реальних важелів впливу на фізичних та юридичних осіб, які використовують землю не за цільовим призначенням або ухиляються від сплати податків. Завдання забезпечення контролю за дотриманням законності в управлінні земельними відносинами залишається актуальним.

Таким чином, управління земельними ресурсами ТГ в умовах децентралізації передбачає такі інституційні умови: інвентаризацію земельних ресурсів ТГ, формування земельного ресурсу (включно із землями поза межами громади), належний облік земель, що вимагає організаційних зусиль, а також суворе дотримання законодавчих норм.

### **Висновки до першого розділу**

Термін «управління земельними ресурсами» залишається складним для чіткого формулювання, що обумовлено неоднозначністю суміжних понять, таких як система, мета, функції тощо. Управління земельними ресурсами варто розглядати як безперервний процес, спрямований на підвищення якості землекористування та вдосконалення земельних відносин. Це включає землевпорядкування, оптимізацію використання земель, захист земельного фонду, забезпечення раціонального розподілу земель між галузями економіки, а також розроблення сталих механізмів управління. Основною метою управління є створення системи земельних відносин, яка сприяє економічному розвитку, збереженню екосистем і задоволенню соціальних потреб.

Земельні ресурси є ключовим компонентом економічного, соціального та екологічного розвитку України, однак ефективність їх управління потребує вдосконалення. Актуальними залишаються проблеми децентралізації,

неврегульованості ринкових відносин і суперечливості законодавства. Для раціонального використання земель необхідно передати більшість повноважень щодо управління ресурсами органам місцевого самоврядування, залишивши державі функцію контролю. Ефективна земельна політика сприятиме збільшенню доходів місцевих громад, збереженню природного потенціалу та сталому розвитку територій. Особливе значення має комплексний підхід, що враховує економічні, соціальні та екологічні аспекти управління.

Система управління земельними ресурсами в Україні базується на законодавчих і нормативно-правових актах, що встановлюють основні принципи раціонального використання земель, їх охорони та захисту екологічних функцій. Конституція України визначає землю як національне багатство під особливою охороною держави, а Земельний кодекс деталізує права та обов'язки власників і користувачів. Важливу роль у регулюванні земельних відносин відіграють органи місцевого самоврядування, яким передано значні повноваження в межах реформи децентралізації. Основними викликами залишаються потреба в інвентаризації земель, належному контролі за їх використанням, забезпеченні прозорості розпорядження та вирішенні правових колізій. Раціональне управління земельними ресурсами ТГ вимагає гармонізації законодавства, посилення контролю і залучення громад до прийняття рішень.

## РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ СТАНУ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ ПОЛТАВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

### 2.1. Структура, склад та цільове призначення земельних ресурсів Полтавської міської територіальної громади

Земельні ресурси є важливим компонентом природного потенціалу, що визначає соціально-економічний розвиток територій. Полтавська міська ТГ, як адміністративно-територіальна одиниця, характеризується різноманітною структурою земель, які виконують виробничі, соціальні та екологічні функції. Рациональне використання цих земель є основою для забезпечення сталого розвитку громади, задоволення потреб населення і бізнесу, а також збереження природного середовища.

Полтавська міська ТГ (Рис. 2.1) створена у 2020 р., відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України № 721-р від 12 червня 2020 р. «Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Полтавської області» [18].

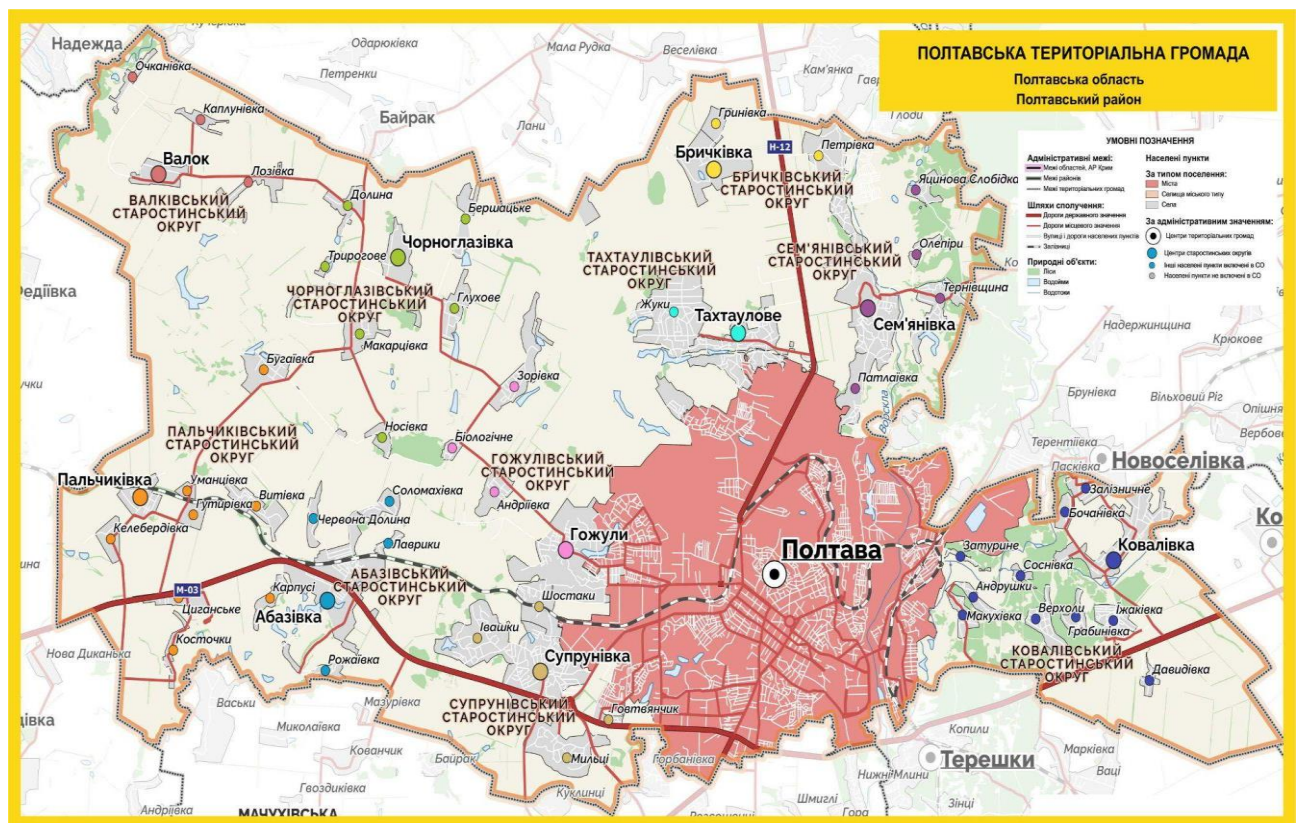


Рис. 2.1. Полтавська міська територіальна громада

Центром Полтавської ТГ є місто Полтава. До складу громади також входять десять старостинських округів: Абазівський (з населеними пунктами Абазівка, Лаврики, Рожаївка, Соломахівка, Червона Долина); Бричківський (з населеними пунктами Бричківка, Гринівка, Петрівка); Валківський (з населеними пунктами Валок, Каплунівка, Лозівка, Очканівка); Гожулівський (з населеними пунктами Гожули, Андріївка, Зорівка, Біологічне); Ковалівський (з населеними пунктами Ковалівка, Бочанівка, Давидівка, Залізничне, Їжаківка, Андрушки, Верхоли, Грабинівка, Затурине, Макухівка, Соснівка); Пальчиківський (з населеними пунктами Пальчиківка, Бугаївка, Витівка, Гутирівка, Карпусі, Келебердівка, Косточки, Уманцівка, Циганське); Сем'янівський (з населеними пунктами Сем'янівка, Олєпіри, Патлаївка, Тернівщина, Яцинова Слобідка); Супрунівський (з населеними пунктами Супрунівка, Говтвянчик, Івашки, Мильці, Шостаки); Тахтаулівський (з населеними пунктами Тахтаулово, Жуки); Черноглазівський (з населеними пунктами Черноглазівка, Бершацьке, Глухове, Долина, Макарцівка, Носівка, Трирогове).

Площа Полтавської міської територіальної громади становить 550,3 км<sup>2</sup>.

Рельєф Полтавської міської ТГ представлений рівнинними формами з незначними перепадами висот, що характерно для Лівобережної України. Територія розташована в межах Придніпровської низовини, яка має переважно хвилястий характер із пологими схилами та широкими долинами (Рис. 2.2., 2.3). Абсолютні висоти варіюються в межах 70–150 метрів над рівнем моря, що забезпечує сприятливі умови для сільськогосподарського освоєння і міської забудови.

Через територію громади протікає річка Ворскла, яка утворює розгалужену долину з численними заплавами, старицями та заболоченими ділянками. Ці форми рельєфу створюють унікальні ландшафтні умови та багатий природний потенціал. Особливістю рельєфу є наявність яружно-балкових комплексів, які утворилися внаслідок ерозійних процесів і потребують заходів для попередження деградації ґрунтів.

Загалом, рельєф Полтавської громади сприяє гармонійному поєднанню

природних, сільськогосподарських та урбанізованих територій, але також вимагає раціонального підходу до планування, збереження природних ландшафтів і врахування екологічних ризиків.

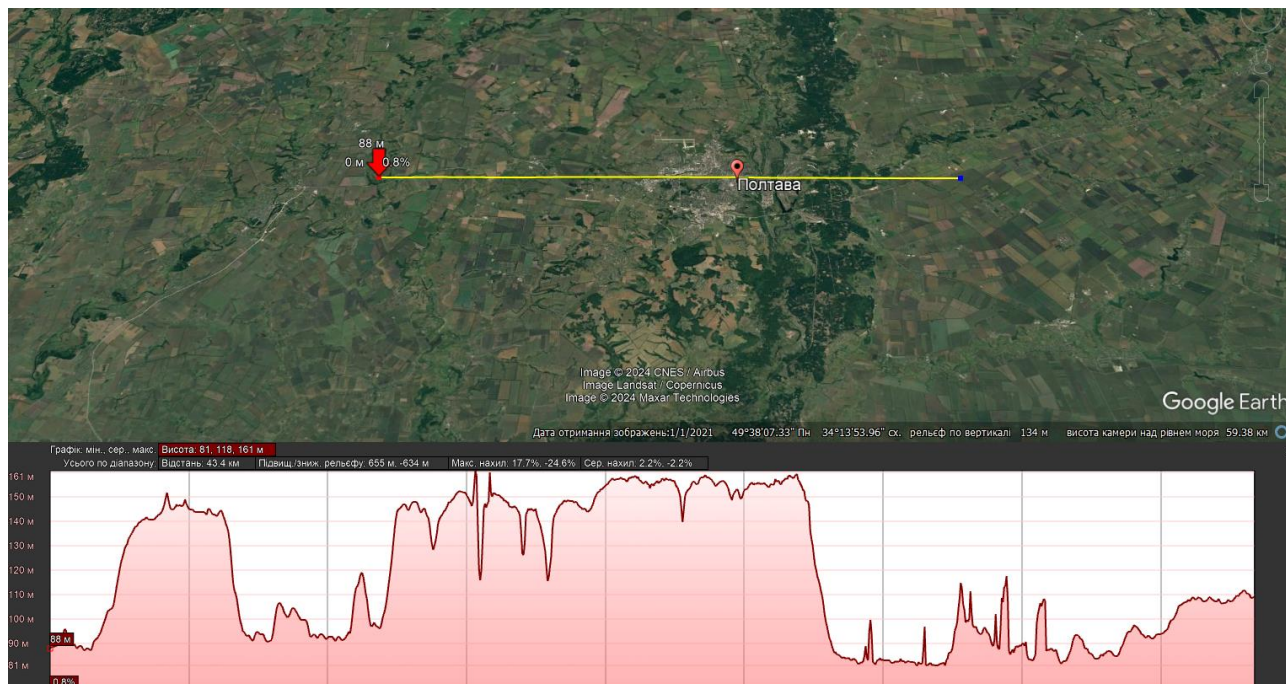


Рис. 2.2. Профіль рельєфу Полтавської міської ТГ (зх-сх)

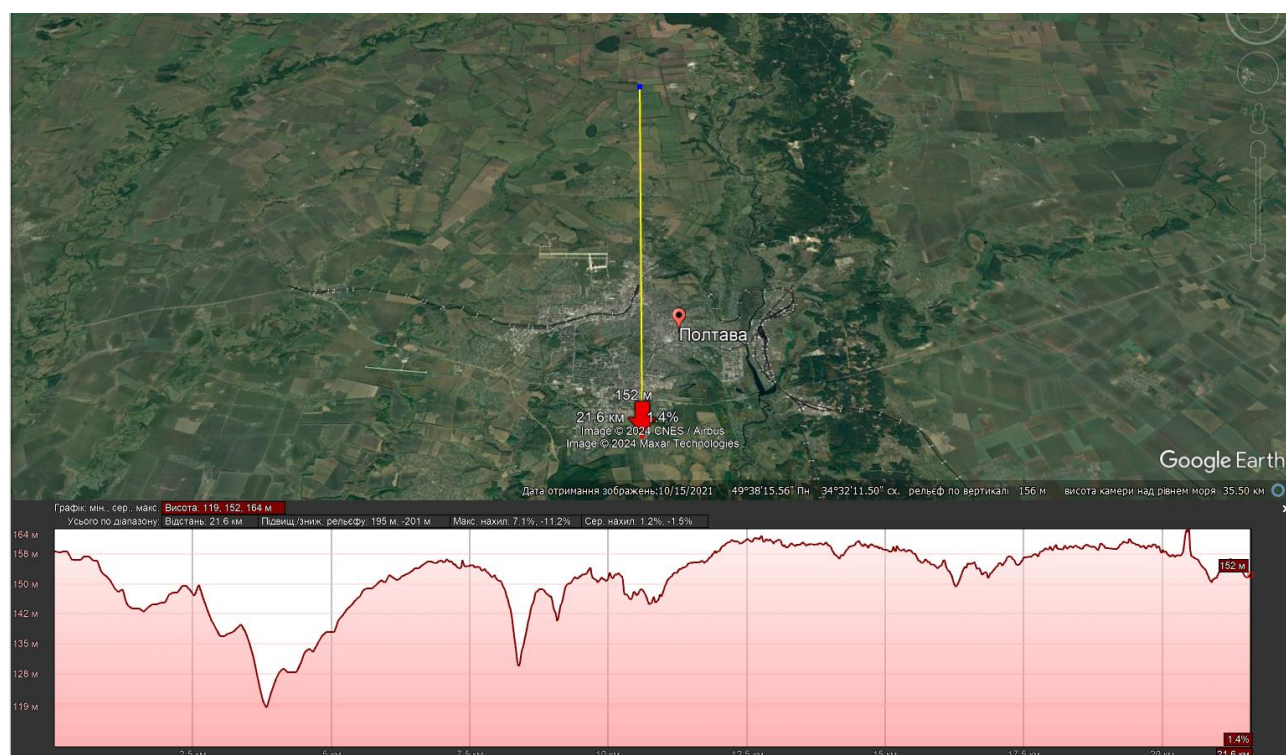


Рис. 2.3. Профіль рельєфу Полтавської міської ТГ (пн-пд)

Місто Полтава, розташоване у центрально-східній частині Полтавської ТГ на обох берегах річки Ворскли в межах Східноєвропейської рівнини на



відкриваються в долину річки Ворскли. Низинна частина міста, заплава річки Ворскли, становить менше третини частини території міста.

У процесі урбанізації рельєф території постійно змінювався відповідно до потреб розвитку міста. Основною тенденцією у зміні міського рельєфу можна вважати його вирівнювання, пов'язане з плануванням території у процесі підготовки ділянок під будівництво.

Полтава розташована у смузі поширення родючих лісостепових чорноземних ґрунтів. Крім зональних чорноземів в місті сформувались переважно темно-сірі та сірі опідзолені ґрунти. На крутих схилах ґрунти піддаються ерозійним процесам, що вимагає при плануванні території виділення таких ділянок під озеленення, проведення терасування та організації раціонального поверхневого стоку [18]. У заплавах річок переважають гідроморфні дерново-підзолисті ґрунти в комплексі з дерновими глейовими та чорноземно-лучними ґрунтами легкого механічного складу, а також торфово-болотні ґрунти, утворені при високому заляганні ґрунтових вод. Ці ділянки є сприятливими для створення зелених насаджень, спортивних та рекреаційних зон.

Загалом ґрунти міста придатні для озеленення деревно-чагарниковими насадженнями, типовими для лісостепу. За даними агрохімічної паспортизації 2011–2015 років, середній вміст гумусу в ґрунтах Полтавської ТГ становить 3,1–4 %, проте спостерігається тенденція до зниження цього показника. Виробнича цінність сільськогосподарських земель визначена у складі технічної документації щодо нормативної грошової оцінки земель населеного пункту. Місто розташоване в межах лісостепової лівобережної провінції агроґрунтового районування України та відповідно до Наказу Державного комітету України по земельних ресурсах від 06.10.2003 № 245 «Про затвердження переліку особливо цінних груп ґрунтів» поширені на території міста агровиробничі групи ґрунтів 41 д (чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно-сірі сильнореградовані середньосуглинкові ґрунти) та 41 е (чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно-сірі

сильнореградовані ґрунти важкосуглинкові) відносяться до особливо цінних груп ґрунтів. Вони займають близько 20 % території міста і поширені на підвищених вододільних та силових ділянках: в центральній частині міста (широкою смугою паралельно р. Ворскла) та в північно-західній частині міста (на території військового аеродрому та в районі відділення Полтавської плахофабрики біля північної межі міста).

Питання щодо відведення земель сільськогосподарського призначення різних форм власності для потреб містобудівного розвитку знаходиться у компетенції міської ради відповідно вимог Земельного кодексу України.

Полтавська міська ТГ є однією з найбільших у Полтавській області, що охоплює як урбанізовані території, так і значні сільськогосподарські та природні площі. Аналіз структури, складу та цільового призначення земельних ресурсів громади є ключовим для ефективного планування її розвитку, забезпечення раціонального землекористування та підвищення економічного потенціалу.

Загальна площа земель Полтавської міської ТГ охоплює як міські забудовані ділянки, так і землі сільськогосподарського, лісгосподарського, рекреаційного та іншого призначення (табл. 2.1). Основними категоріями земель за функціональним складом є:

- землі житлової та громадської забудови – складають значну частину території, що включає житлові квартали, громадські простори, заклади соціальної інфраструктури;
- сільськогосподарські землі – охоплюють орні землі, багаторічні насадження, сіножаті та пасовища, які забезпечують продукцію аграрного сектору;
- землі природно-заповідного фонду та рекреаційного призначення – включають ділянки з унікальними екосистемами, парки, сквери та рекреаційні зони;
- лісові землі – забезпечують екологічну стабільність регіону та виконують водоохоронні, ґрунтозахисні функції;
- водний фонд – представлений річками, озерами, ставками, які мають важливе значення для збереження біорізноманіття і потреб водозабезпечення.

Таблиця 2.1

## Земельні ресурси Полтавської міської ТГ

Категорія земель	Площа, га	% від загальної площі	Характеристика
Сільськогосподарські	28000	51	Основна частина земельних ресурсів, що використовується під рілля, пасовища та сінокоси
Ліси	9000	16	Переважно хвойні (соснові ліси) надзаплавних терас річок і широколистяні дубові ліси, частково заплавні ліси
Землі житлової забудови	5500	10	Міська територія м. Полтави та сільські населені пункти
Землі промисловості	3000	5,5	Під підприємствами, складськими приміщеннями та інфраструктурою
Землі водних ресурсів	1500	2,7	Площа річок, озер, ставків
Рекреаційні землі	3890	7	Землі під об'єктами мережі природно-заповідного фонду
Інші землі	4000	7,3	Резервні землі, транспортні коридори

Значна частина території зайнята землями комунальної власності, що створює широкі можливості для розвитку ТГ.

Цільове призначення земельних ресурсів Полтавської міської ТГ визначено відповідно до Земельного кодексу України та місцевих нормативно-правових актів. Воно включає:

- сільськогосподарське призначення – використання земель для вирощування сільськогосподарських культур, садівництва та тваринництва;
- промислове призначення – забезпечення діяльності промислових підприємств, транспорту, зв'язку та енергетики;
- житлове будівництво – для забудови територій житловими комплексами та об'єктами громадського призначення;
- охорона довкілля та рекреація – створення природоохоронних об'єктів, збереження ландшафтного різноманіття, організація зон відпочинку;
- соціальна інфраструктура – забезпечення потреб освіти, охорони здоров'я, культури та спорту.

Особливістю громади є її багатий природний потенціал, зокрема наявність водних ресурсів (річка Ворскла, численні ставки), які використовуються як для господарських, так і рекреаційних цілей. Крім того, значна частина земельного

фонду знаходиться під сільськогосподарським використанням, що потребує раціонального підходу до його збереження [18].

Незважаючи на значні можливості, громада стикається з низкою проблем землекористування:

- неврегульованість меж земельних ділянок – часто межі землеволодінь не збігаються з кадастровими даними, що ускладнює використання земель;
- дефіцит землевпорядної документації – відсутність генеральних планів розвитку територій або їх застарілість;
- екологічні виклики – ерозія ґрунтів, засмічення земель, відсутність заходів із рекультивації порушених територій;
- інвентаризація земель – необхідність уточнення кількісних та якісних характеристик земельного фонду.

Перспективами вирішення цих проблем є оновлення нормативно-грошової оцінки земель, розробка ефективних механізмів контролю за використанням земель, впровадження системних екологічних заходів і формування умов для залучення інвестицій у землекористування.

Земельні ресурси Полтавської міської ТГ мають вагомим значення для економічного розвитку, збереження екологічного балансу та забезпечення соціальних потреб населення. Раціональне управління цими ресурсами, їх інвентаризація та запровадження сучасних технологій у сфері землеустрою дозволять досягти сталого розвитку громади. Основними пріоритетами мають бути екологічна безпека, прозорість у земельних відносинах та орієнтація на потреби місцевого населення.

## **2.2. Оцінка ефективності використання земельних ресурсів Полтавської міської територіальної громади**

На основі аналізу наукових джерел [60-71] встановлено, що оцінювання ефективності управління земельними ресурсами у сучасній вітчизняній практиці базується на широкому спектрі показників. Ці показники групуються за ключовими напрямками оцінки, що дозволяє всебічно охарактеризувати

результати управлінської діяльності.

Відповідно, розроблена система показників для оцінки ефективності управління земельними ресурсами, яка представлена на Рис. 2.5. Окрім самої системи показників, запропоновано алгоритм здійснення такої оцінки. При цьому, хоча кожна ТГ може самостійно визначати пріоритети щодо послідовності та критеріїв оцінювання, запропонована система показників є достатньо універсальною. Вона може використовуватися у готовому вигляді або слугувати основою для розробки індивідуальної системи оцінки.

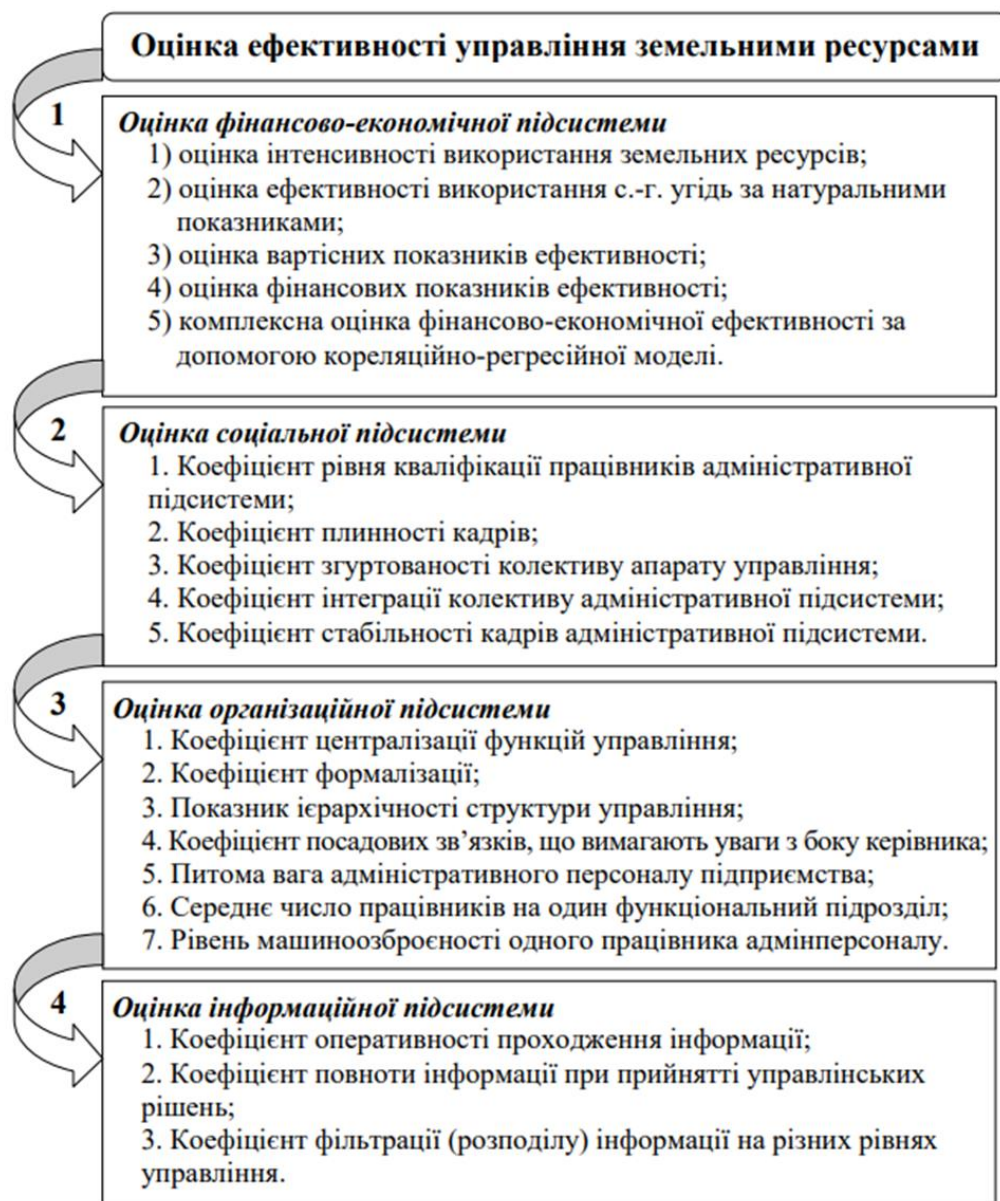


Рис. 2.5. Оцінка ефективності управління земельними ресурсами ТГ [31]

Таким чином, оцінка ефективності управління земельними ресурсами передбачає аналіз чотирьох підсистем: фінансово-економічної, соціальної,

організаційної та інформаційної. У кожній із цих підсистем слід відібрати комплекс показників, які дозволять об'єктивно оцінити рівень ефективності управління земельними ресурсами в ТГ.

До зазначеної системи оцінювання можуть бути включені (повністю або частково) такі показники:

#### 1. Оцінка ефективності управління земельними ресурсами:

- фінансово-економічна підсистема: показники інтенсивності використання земельних ресурсів; натуральні показники ефективності використання сільськогосподарських угідь; вартісні показники ефективності; фінансові показники ефективності; комплексна оцінка фінансово-економічної ефективності через кореляційно-регресійну модель.
- соціальна підсистема: коефіцієнт кваліфікації працівників адміністративного апарату; коефіцієнт плинності кадрів; коефіцієнт згуртованості управлінського колективу; коефіцієнт інтеграції колективу адміністративного апарату; коефіцієнт стабільності кадрів адміністративної підсистеми.
- організаційна підсистема: коефіцієнт централізації управлінських функцій; рівень формалізації управління; ієрархічність структури управління; коефіцієнт управлінських зв'язків, які потребують уваги керівника; питома вага адміністративного персоналу в структурі підприємства; середня кількість працівників на один функціональний підрозділ; рівень оснащення одного працівника адмінперсоналу технічними засобами.
- інформаційна підсистема: коефіцієнт швидкості передачі інформації; коефіцієнт повноти інформації для ухвалення управлінських рішень; коефіцієнт розподілу інформації між рівнями управління.

2. Деталізація оцінки фінансово-економічної підсистеми. Оцінювання цієї підсистеми здебільшого актуальне для сільськогосподарських угідь, оскільки для інших видів угідь це виконати складніше. Основні групи показників включають: показники інтенсивності використання сільськогосподарських угідь: вони демонструють зміни продуктивності через інтенсифікацію та раціоналізацію виробництва. Аналіз показників у динаміці та між підприємствами дозволяє

визначити напрями для покращення використання земель.

Рівень інтенсивності використання земельних ресурсів оцінюють за набором відповідних показників, що наведено в таблиці 2.2.

*Таблиця 2.2*

Показники інтенсивності використання земельних ресурсів

Показник	Визначення
Ступінь господарського використання землі	Співвідношення площі сільськогосподарських угідь до загальної площі ТГ
Рівень розораності	Відношення площі ріллі і багаторічних культурних насаджень до площі сільськогосподарських угідь
Коефіцієнт меліорованості	Відношення площі меліорованих земель (зрошених / осушених) до площі сільськогосподарських угідь
Коефіцієнт повторного використання земель	Відношення посівної площі разом із площею повторних посівів до загальної посівної площі ТГ

Аналізуючи позитивну динаміку показників ефективності управління земельними ресурсами Полтавської міської ТГ, важливо враховувати, що інтенсифікація використання земель, оптимізація їх структури та підвищення повторного використання мають свої раціональні межі. Перевищення допустимого навантаження на ґрунти в Полтаві характеризується значними площами орних земель, може спричинити негативні наслідки, як-от ерозія ґрунтів, втрата родючості або зниження екологічного стану території. За даними Держгеокадастру Полтавської області, близько 15% земель громади піддаються ризику ерозії, що вимагає впровадження сучасних методів охорони земель.

У Полтавській міській ТГ оцінка ефективності використання сільськогосподарських угідь базується на кількісних та якісних показниках. Натуральні показники включають урожайність пшениці, яка у 2023 р. становила в середньому 52 ц/га, а також обсяги виробництва молока – 1200 літрів на 100 га кормових угідь. Вартісні показники демонструють валову продукцію, яка за останній рік досягла 1,5 млн грн на 100 га.

Фінансова ефективність оцінюється через показники рентабельності. Наприклад, рентабельність виробництва зернових у громаді в 2022 р. становила 25%, що свідчить про значний економічний ефект, проте вимагає оптимізації витрат, зокрема енергоносіїв. Показник рентабельності активів підприємств агросектора Полтавської ТГ за аналогічний період склав 12 %, що відповідає

середньому показнику по Україні.

Для комплексної оцінки ефективності застосовується кореляційно-регресійна модель, яка включає аналіз ключових факторів, як-от динаміка доходів місцевого бюджету від земельного податку. У 2023 р. ці надходження зросли на 8 %, що свідчить про покращення управління земельними ресурсами.

Соціальна підсистема враховує рівень кваліфікації персоналу громади, що здійснює управління. Відповідно до даних міської ради, понад 80 % фахівців Департаменту земельних і водних ресурсів та земельного кадастру Полтавської міської ради мають профільну освіту, а впровадження системи автоматизованого обліку земельних ділянок значно скоротило час прийняття управлінських рішень.

Полтавська міська ТГ впроваджує заходи щодо управління земельними ресурсами через низку стратегічних і програмних документів. Стратегія регіонального розвитку Полтавської області на 2021–2027 рр. передбачає відновлення родючості ґрунтів, виконання протизсувних і протиповеневих заходів, а також охорону й раціональне використання земель. На міському рівні впроваджена Програма охорони довкілля в місті Полтава на 2017–2021 рр., яка була спрямована на збереження природних ресурсів та екологічний стан міста. Паралельно Програма розвитку земельних відносин та охорони земель міста Полтава на 2018–2022 роки забезпечує інвентаризацію земель, введення автоматизованої системи земельного кадастру та регулювання землекористування. Інженерна підготовка та рекультивация порушених ділянок спрямовані на захист міської території від природних небезпек та забезпечення функціональної відповідності землекористування до потреб містобудування (Табл 2.3.).

*Таблиця 2.3*

Програмні документи управління земельними ресурсами  
Полтавської міської ТГ

Програмний документ	Напрямки	Очікувані результати
Стратегія регіонального розвитку Полтавської області на 2021–2027 рр.	Відновлення порушених земель та родючості ґрунтів.	1. Визначення комплексу заходів з інженерної підготовки і захисту території від небезпечних природних процесів для існуючих і перспективних ділянок містобудування. 2. Рекультивация порушених
Програма охорони довкілля Полтавської міської ТГ на 2023-2027 рр.	1. Поліпшення екологічного стану ґрунтів. 2. Забезпечення контролю за збереженням та раціональним використанням земельних ресурсів.	

Програма розвитку земельних відносин та охорони земель Полтавської міської ТГ на 2023-2027 рр.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Встановлення меж міста в натурі.</li> <li>2. Інвентаризація земель міста.</li> <li>3. Виготовлення нормативно-грошової оцінки земель міста.</li> <li>4. Залучення земель у ринковий обіг.</li> <li>5. Ведення автоматизованої системи земельно-кадастрової інформації.</li> </ol>	ділянок. 3. Функціональне землекористування із забезпеченням раціонального використання земельних ресурсів, території.
------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Таким чином, ефективність управління земельними ресурсами Полтавської громади залежить від дотримання екологічного балансу, оптимізації фінансових показників та підвищення кваліфікації персоналу. Це забезпечить сталий розвиток громади та підвищення добробуту її мешканців.

### **2.3. Соціально-економічні аспекти управління земельними ресурсами громади**

Однією з ключових сфер діяльності Полтавської міської ТГ є управління земельними ресурсами, що охоплює взаємодію між елементами земельних відносин та органами місцевого самоврядування. Ця діяльність спрямована на забезпечення раціонального використання земель, яке є важливим чинником соціально-економічного розвитку громади. За даними Полтавської міської ради, у 2018–2022 рр. було проведено інвентаризацію понад 85 % земель, що дало змогу не лише уточнити правовий статус земельних ділянок, а й збільшити надходження до місцевого бюджету від плати за землю на 14 %. Загалом, надходження від оренди землі у 2023 р. перевищили 120 млн. грн., що дозволило реалізувати низку інфраструктурних і соціальних проєктів.

Система управління земельними ресурсами громади зазнала суттєвих змін у зв'язку із децентралізацією, отриманням нових повноважень органами місцевого самоврядування та запровадженням сучасних підходів до територіального управління. Зокрема, у громаді було впроваджено електронний земельний кадастр, що значно покращило якість обліку земельних ресурсів і прозорість прийняття управлінських рішень [21]. Важливим кроком стало проведення земельних аукціонів, які дозволяють залучати інвесторів і сприяють ефективному використанню земель. У 2023 р. через аукціони було передано 11

земельних ділянок загальною площею 65 га, що забезпечило додаткові надходження до місцевого бюджету на рівні 24 млн. грн.

Сучасна система управління земельними ресурсами в Полтавській громаді виконує дві ключові функції: забезпечення загальнодержавних інтересів та задоволення потреб мешканців громади. Органи місцевого самоврядування забезпечують баланс між економічним розвитком території та збереженням природних ресурсів. Наприклад, у межах екологічної складової управління реалізовано програму рекультивації деградованих земель, унаслідок чого було відновлено 12 га територій, пошкоджених внаслідок промислової діяльності. Крім того, у громади з'явилася можливість використовувати сучасні ГІС для моніторингу стану земель і контролю за їх використанням, що значно підвищило ефективність управлінських рішень.

Одним із ключових принципів управління земельними ресурсами є раціональний розподіл земельних ресурсів між різними секторами економіки. Наявна структура землекористування відповідає сучасним соціально-економічним викликам і стратегічним пріоритетам громади. Зважаючи на обмеженість і незамінність земельних ресурсів, органи місцевого самоврядування активно працюють над формуванням стійких моделей їх використання [12].

Фінансово-економічна підсистема управління земельними ресурсами громади включає механізми визначення розміру плати за землю на основі грошової оцінки земель. Ця оцінка була оновлена у 2022 р., що дозволило привести розмір орендної плати у відповідність до сучасних ринкових умов. Наприклад, середня орендна плата за гектар землі в межах громади зросла на 12 %, що відповідає середньому рівню по регіону. У той же час, значна увага приділяється соціальній складовій управління – забезпеченню рівного доступу громадян до земельних ресурсів. Так, понад 140 сімей отримали земельні ділянки для будівництва житла у 2023 р., а 38 га земель було виділено для створення нових рекреаційних зон.

Екологічний аспект управління земельними ресурсами у Полтавській

громаді також є пріоритетним. У рамках виконання Стратегії регіонального розвитку Полтавської області на 2021–2027 рр. були реалізовані заходи з охорони та раціонального використання земель. Зокрема, це включає встановлення захисних лісових смуг, які охопили 5,7 га у 2023 р., а також упровадження технологій мінімальної обробки ґрунту на землях сільськогосподарського призначення. Такі заходи сприяють зменшенню ризиків ерозії ґрунтів і покращенню екологічного стану території.

Таким чином, система управління земельними ресурсами Полтавської міської ТГ є інтегрованою моделлю, яка об'єднує економічні, соціальні та екологічні аспекти. Вона забезпечує оптимальне використання земельних ресурсів, сприяє їхній охороні, водночас підтримуючи економічний розвиток і покращення якості життя мешканців громади. Інноваційні підходи до управління, такі як впровадження електронних систем моніторингу, рекультивация земель і проведення аукціонів, дозволяють громаді відповідати сучасним викликам і створювати умови для сталого розвитку.

### **Висновки до другого розділу**

Земельні ресурси Полтавської міської ТГ є ключовим елементом сталого розвитку, що поєднує економічні, соціальні та екологічні аспекти. У структурі земель переважають сільськогосподарські угіддя, ліси та урбанізовані території, які виконують багатофункціональні завдання. Географічне розташування, рівнинний рельєф і родючі ґрунти створюють сприятливі умови для використання земельних ресурсів у сільськогосподарській, рекреаційній та житлово-будівельній сферах. Проте громада стикається з проблемами, такими як ерозія ґрунтів, застаріла документація та недостатня інвентаризація земель.

Раціональне планування, інноваційні підходи до землекористування та екологічні заходи є основою для вирішення цих викликів. Збереження природного потенціалу та вдосконалення системи управління земельними ресурсами сприятиме підвищенню економічної ефективності, екологічній стабільності та добробуту громади.

На основі проведеного дослідження встановлено, що ефективність управління земельними ресурсами визначається інтеграцією фінансово-економічної, соціальної, організаційної та інформаційної підсистем, кожна з яких оцінюється за окремими показниками. Запропонована система показників є універсальною та адаптованою до потреб територіальних громад, забезпечуючи можливість комплексної оцінки результативності управління. Розроблено алгоритм, який дозволяє враховувати специфіку громади при визначенні пріоритетів та критеріїв оцінювання.

Для аналізу інтенсивності використання земельних ресурсів застосовуються показники господарського навантаження та екологічного стану території, що дає змогу ідентифікувати потенційні ризики, зокрема ерозію ґрунтів. Використання кореляційно-регресійного моделювання сприяє комплексному підходу до оцінювання ефективності через врахування соціальних і фінансових чинників.

На основі проведеного аналізу встановлено, що система управління земельними ресурсами Полтавської міської ТГ є комплексною та інтегрованою моделлю, яка ефективно поєднує економічні, соціальні й екологічні аспекти.

Реалізація заходів із впровадження електронного земельного кадастру, проведення аукціонів та оновлення грошової оцінки земель сприяла підвищенню прозорості управління, залученню інвестицій і збільшенню доходів бюджету. Значну увагу приділено екологічній складовій, включно з рекультивацією деградованих земель і запровадженням практик сталого землекористування, що забезпечує захист ґрунтів і покращення природного середовища. Одночасно здійснюється соціально орієнтоване управління, спрямоване на рівномірний доступ громадян до земельних ресурсів та розвиток рекреаційних зон. Такий підхід сприяє раціональному використанню земель, забезпечує стає економічне зростання громади та підвищує якість життя її мешканців.

## **РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ПОЛТАВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ**

### **3.1. Використання ГІС для управління земельними ресурсами**

Публічна кадастрова карта України, запроваджена ще у 2013 р., на жаль, не стала ключовим інструментом для обліку земельних ресурсів на рівні ТГ. Однією з основних причин є обмежений доступ до бази даних кадастру, що створює труднощі як для пересічних громадян, так і для фахівців-землевпорядників, які безпосередньо працюють із земельними ресурсами громади. Унаслідок цього громади часто не володіють актуальною інформацією про свій земельний фонд, що призводить до недоотримання доходів від земельного податку, створює несприятливі умови для інвестиційної діяльності та спричиняє нерациональному використанню земельних ресурсів [13].

Одним із сучасних методів розв'язання цих проблем є впровадження ГІС управління земельними ресурсами ТГ. Така система відповідає вимогам чинних нормативних документів, зокрема Постанови Кабінету Міністрів України № 835 від 21 жовтня 2015 р., яка передбачає відкритий доступ до певних наборів даних. Зокрема, це інформація про об'єкти комунальної власності, земельні ділянки, що передані в оренду, а також незадіяні землі, які можуть бути використані для розвитку громади. ГІС управління земельними ресурсами громади є інноваційною картографічною платформою, яка інтегрує дані з державних реєстрів, місцевих картографічних матеріалів та інших джерел, забезпечуючи візуалізацію та аналітику щодо земельного фонду громади.

ГІС включає інформацію про кадастрові номери ділянок, їхню площу, цільове призначення, власників, орендарів, терміни дії договорів оренди та обмеження у використанні. Також система дозволяє автоматизувати ведення земельного кадастру, створювати тематичні електронні карти, адмініструвати дані в режимі реального часу, аналізувати земельний банк у контексті містобудівної документації, моніторити стан використання земель, боржників зі

сплати податків і навіть реєструвати звернення громадян щодо порушень земельного законодавства [15].

Використання ГІС дозволяє ТГ візуалізувати свій земельний фонд, оперативно отримувати необхідну інформацію, планувати охорону земель, створювати аналітичні звіти та довідки. База даних ГІС містить комплексний план просторового розвитку, межі громади, картографічні матеріали, ортофотоплани, агрохімічні паспорти, інформацію про сівозміни, генеральні плани населених пунктів та інші важливі документи. Таким чином, ГІС є ефективним інструментом для забезпечення прозорого управління земельними ресурсами громади, що сприяє раціональному використанню земельного фонду, покращенню інвестиційного клімату та підвищенню доходів місцевих бюджетів.

Розробка ГІС управління земельними ресурсами громади здійснюється у відповідності до вимог чинних нормативно-правових документів, зокрема:

1. Переліки об'єктів комунальної власності, включно з тими, які передано в оренду або інше користування, разом із деталізацією умов передачі.
2. Дані щодо незадіяних земельних ділянок і об'єктів комунальної форми власності, які потенційно можуть бути передані у використання.
3. Актуальні списки власників та орендарів земельних ділянок ТГ.

ГІС управління земельними ресурсами громади є інтегрованим модулем загальної ГІС ТГ. Це інноваційна платформа, що спирається на дані державних реєстрів, відкритих інформаційних джерел та локальних картографічних матеріалів для відображення і аналізу земельного фонду, його користувачів та власників. ГІС надає доступ до інформації про статус земельних ділянок, нормативну грошову оцінку, терміни орендних договорів та інші релевантні дані.

Джерелами інформації для створення системи є понад шість основних реєстрів, серед яких Реєстр державного земельного кадастру, Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, Реєстр обтяжень рухомого майна, Реєстр судових рішень і податкові реєстри. Усі дані відповідають термінам актуалізації офіційних реєстрів.

Функціональні можливості системи:

- візуалізація земельного банку громади та його актуальних характеристик;
- автоматизація обліку земель громади через інтеграцію з іншими державними реєстрами;
- моніторинг земельних ресурсів, включно зі строками оренди, правовими спорами та боржниками;
- оновлення та управління картографічними даними, такими як ортофотоплани, карти ґрунтів, сівозмін, нормативної оцінки тощо;
- розробка тематичних карт, що сприяють раціональному використанню земель;
- фіксація звернень громадян та юридичних осіб щодо порушення земельного законодавства.
- генерація аналітичних звітів та інформаційних довідок (щодо землеволодіння, нормативної грошової оцінки тощо);
- аналіз земельного банку у зв'язку з містобудівною документацією, включаючи генеральний план і детальний план території.

База даних системи охоплює: чіткі межі громади та населених пунктів; інформацію про земельні ділянки: кадастрові номери, площі, призначення, власників, орендарів, строки дії оренди, обмеження у використанні, боржників зі сплати податків; картографічні матеріали: оцінки економіко-планувальних зон, агровиробничих груп ґрунтів, сівозмін, карт меж та ортофотопланів; дані про агрохімічний стан ґрунтів, проби, а також мобільний доступ до оновлення та редагування картографічних даних [47].

ГІС управління земельними ресурсами сприяє підвищенню доходів громади, оптимізації управління земельним фондом та створенню умов для залучення інвестицій і розвитку території.

Оперативне забезпечення даними про земельні ділянки, їхній статус, зміни меж, родючість та екологічні характеристики є ключовим фактором ефективного місцевого управління. Тому важливо приділити цьому аспекту особливу увагу. Збір фактичних даних і проведення обстежень земельних ділянок безпосередньо

на місцевості повинні стати постійним процесом. Відповідальність за координацію діяльності з акумулювання інформації може бути покладена на одного з функціональних керівників, заступника голови міської ради тощо. Для якісного виконання функцій зі збору та аналізу даних про земельні угіддя необхідно розширити Департамент земельних і водних ресурсів та земельного кадастру. Це особливо важливо для сільськогосподарських угідь, розташованих на території громади.

Нехтування інформаційною складовою у системі відновлення земель, як справедливо зазначає Р.Б. Таратула, є однією з найбільших прогалин, що негативно впливає на землекористування, охорону земель, відновлення ґрунтів тощо. Недостатнє інформаційне забезпечення у сфері землекористування є серйозною перешкодою для ефективного захисту, збереження, відновлення та покращення національного земельного фонду [50].

Визначення екологічних та економічних характеристик земель, які виступають базисом будь-якої виробничої діяльності та основним ресурсом в аграрному і лісовому секторах, має здійснюватися, зважаючи на природно-географічну диференційованість, обмеженість площ для використання, а також ґрунтовний аналіз якісного стану угідь, зокрема їх родючості, балансу гумусу тощо [54].

Наступним завданням є аналітична обробка даних і оцінка стану земельних ресурсів ТГ: їх кількісних і якісних характеристик, місця розташування, логістичних переваг, правового статусу, функціонального призначення, рівня використання та ринкової вартості.

Усі ці параметри доцільно вносити до інформаційної бази даних земель громади, що дасть змогу здійснювати їхнє групування, порівняння, оцінку якості земель. Для цього необхідно створити відповідну інформаційну базу земель ТГ (Рис. 3.1). Така база стане доповненням до відомостей Державного земельного кадастру, значно покращить інформаційне забезпечення земельного відділу громади, спростить робочі процеси, прискорить ухвалення рішень і зменшить кількість бюрократичних процедур.

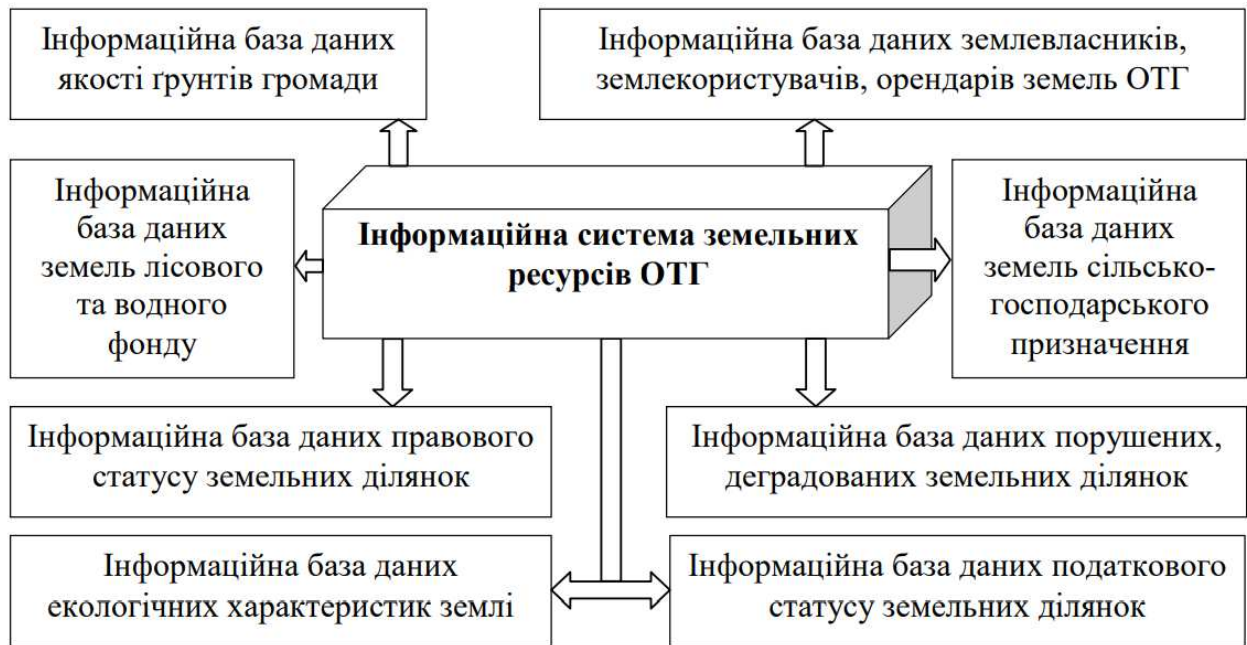


Рис. 3.1. Структура ГІС обліку і аналізу земельних ресурсів ТГ для цілей управління [29]

Розроблена інформаційна база охоплює ключові параметри земельних ділянок ТГ, забезпечуючи можливість одночасно отримувати характеристику конкретної ділянки з різних джерел інформації та робити висновки про її стан і статус. Це суттєво полегшує роботу службовців у процесі ухвалення управлінських рішень щодо таких ділянок. Основною і водночас найскладнішою задачею під час формування цієї бази є забезпечення її узгодженості: дані з різних джерел повинні бути максимально точно прив'язані до реального територіального розташування земельних угідь, базуючись (що є оптимальним варіантом) на кадастровому номері ділянки [37]. У разі відсутності кадастрового номера інформація прив'язується до землевласника, а в межах одного власника – до землекористувачів або орендарів. Такий підхід забезпечує максимальну користь для юридичних і фізичних осіб, які використовують земельні ресурси громади, і сприяє ефективному управлінню земельними ресурсами органами ТГ.

Важливим інструментом в управлінні земельними ресурсами є визначення та коригування рівня земельних платежів, що потребує належного інформаційного забезпечення і постійного аналізу наслідків прийнятих рішень за допомогою земельно-інформаційних систем. Таким чином, для органів державної влади та місцевого самоврядування критично важливо забезпечити

доступ до необхідної інформації для розрахунку плати за землю. Окрім того, однією з найдавніших функцій інформації про земельні ресурси є її використання для фіскальних цілей, зокрема отримання даних про землю як об'єкт оподаткування [53].

Для Полтавської міської ТГ, яка об'єднує значну територію з різноманітними типами земельних ділянок, ГІС дозволяє:

1. Створити єдину базу земельних ресурсів. ArcGIS забезпечує інтеграцію даних кадастру, земельних документів і топографічних карт. Це дає змогу отримати актуальну інформацію про кожну земельну ділянку.

2. Аналізувати ефективність використання земель. Системи ГІС дозволяють ідентифікувати невикористані або неправомірно використовувані ділянки, оцінювати їхню придатність для різних видів діяльності.

3. Моделювати сценарії розвитку територій. Використовуючи аналітичні інструменти ArcGIS, можливо оцінювати вплив різних проектів на територіальний розвиток, розраховувати дохідність від використання земель чи розробляти плани зонування.

4. Покращити прозорість управління. Інтеграція даних у публічні платформи сприяє відкритості та доступності інформації для громади.

Алгоритм використання ГІС для управління земельними ресурсами Полтавської міської ТГ передбачає послідовність етапів, що забезпечують ефективне використання, облік та моніторинг земельних ділянок. Першим етапом є збір та підготовка даних, що включає інтеграцію інформації з Державного земельного кадастру, супутникових знімків, топографічних карт, інженерних планів і даних Департаменту земельних і водних ресурсів та земельного кадастру Полтавської міської ради. На цьому етапі використовуються інструменти ArcGIS для обробки даних, приведення їх до єдиного формату та просторової прив'язки. Другим етапом є створення бази даних земельних ресурсів, яка включає всі необхідні характеристики земельних ділянок: кадастровий номер, площу, форму власності, цільове призначення, наявність забудов чи комунікацій.

Далі здійснюється аналіз ефективності використання земель, що дозволяє виявляти невикористані ділянки, земельні конфлікти або недоліки у використанні ресурсів. На цьому етапі використовуються геоаналітичні функції ArcGIS для оцінки продуктивності земель, візуалізації зон ризику, таких як підтоплення або ерозія, а також моделювання альтернативних сценаріїв використання земель. Наступним кроком є розробка тематичних карт і моделей, які включають карти землекористування, зонування, перспективної забудови або зон екологічного контролю. Ці карти стають базою для розробки стратегічних документів громади, таких як генеральний план чи план територіального розвитку.

На етапі прийняття управлінських рішень керівництво громади використовує дані з ГІС для обґрунтованого визначення пріоритетів розвитку, планування інфраструктурних проєктів, оптимізації зонального поділу та забезпечення економічної ефективності. Завершальний етап алгоритму – моніторинг та оновлення даних, що включає регулярне оновлення інформації про зміни у використанні земель, врахування нових нормативних актів і інтеграцію додаткових джерел даних. ГІС забезпечує зручність моніторингу завдяки функції відстеження змін у реальному часі, що дозволяє оперативно реагувати на виклики, пов'язані з землекористуванням.

У межах проєкту з оптимізації земельного фонду Полтавської громади нами було використано ArcGIS для створення тематичних карт. Зокрема, було розроблено карти землекористування, інфраструктурного забезпечення та зон ризику. Ці карти стануть основою для ухвалення рішень щодо розробки комплексного плану просторового розвитку території громади (Рис. 3.2).

Наприклад, на основі аналізу просторових даних вдалося виявити близько 8 % земель, які не використовувались раціонально, та запропонувати альтернативні варіанти їхнього залучення в економічний обіг. Одним із рішень стало надання частини земель для створення нових промислових парків, що підвищить надходження до місцевого бюджету.

Впровадження ГІС забезпечує: 1. швидкість обробки даних (ArcGIS

дозволяє автоматизувати процеси збору, аналізу та візуалізації земельної інформації); 2. підвищення точності (використання супутникових знімків та сучасних методів геодезії забезпечує високу деталізацію даних); 3. комплексність підходу (система враховує економічні, екологічні та соціальні аспекти використання земель).

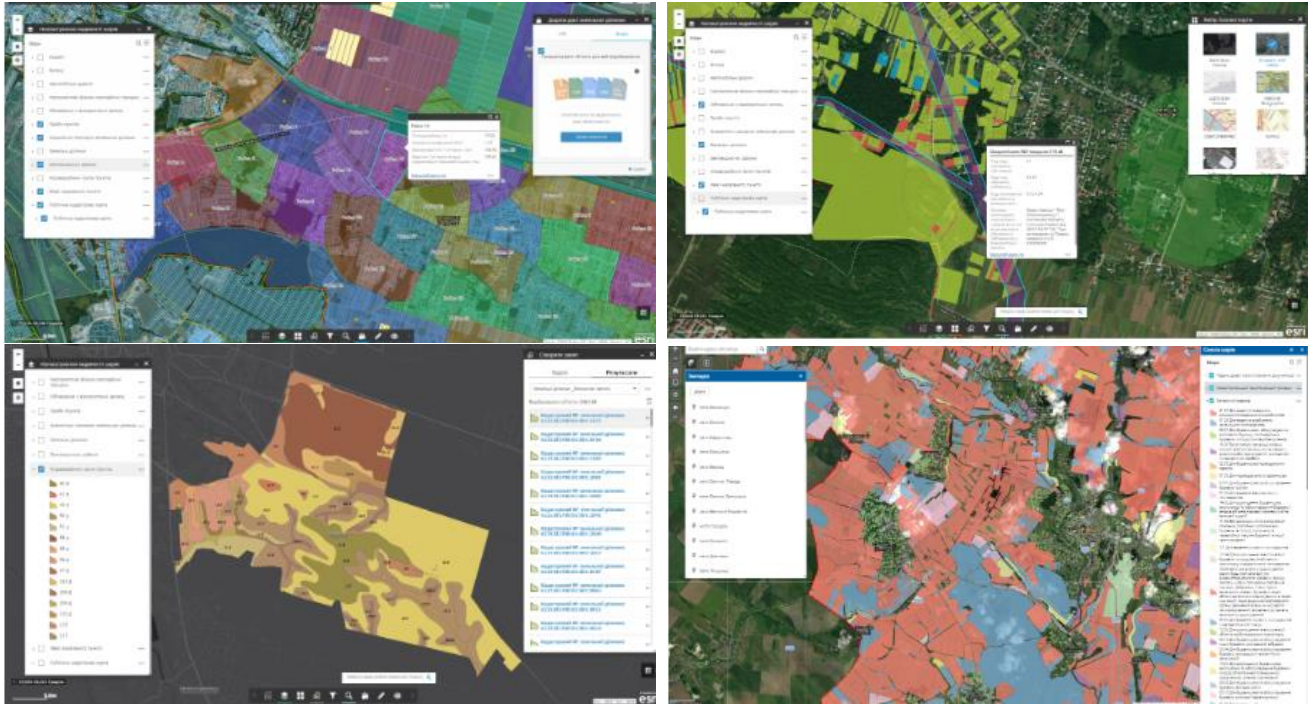


Рис. 3.2. Приклади використання ГІС для аналізу та управління земельними ресурсами

Таким чином, недостатнє інформаційне забезпечення щодо земельних ресурсів часто стає суттєвим бар'єром для підвищення ефективності їхнього управління на рівні територіальних громад. Це призводить до недоотримання коштів від плати за землю, орендних платежів, неправильного визначення розміру орендної плати, труднощів в оформленні ділянок, а також інших проблем, пов'язаних із розпорядженням земельними ресурсами. Такі виклики потребують пріоритетної уваги і якнайшвидшого вирішення на рівні ТГ.

Застосування ГІС, зокрема ArcGIS, для управління земельними ресурсами Полтавської міської ТГ демонструє значний потенціал для підвищення ефективності використання земель, оптимізації процесів планування та забезпечення прозорості. Подальший розвиток цієї технології сприятиме сталому розвитку громади.

### 3.2. Оптимізація механізмів регулювання землекористування на рівні громади

Для підвищення ефективності управління земельними ресурсами ТГ в Україні необхідно вирішити зазначені вище проблеми, що передбачає розробку та застосування відповідного алгоритму (Рис. 3.3). У процесі реалізації цього алгоритму громади мають зосередитися на залученні необхідних ресурсів для усунення виявлених проблем. У цьому аспекті можна виділити чотири основні групи ресурсів: фінансові, трудові, технічні та інформаційні.



Рис. 3.3. Алгоритм управління земельними ресурсами ТГ з використанням ГІС

В умовах обмежених фінансових ресурсів, які характерні для більшості ТГ України, важливим є максимальне використання доступних джерел фінансування для вирішення проблем управління земельними ресурсами. Основними такими джерелами є кошти місцевого бюджету, особливо податок на землю, який у повному обсязі надходить до бюджету громад відповідно до Податкового кодексу [32].

Ефективна бюджетна політика, контроль за платниками податку та раціональне встановлення ставок місцевих податків є ключовими факторами у

цьому процесі. Додаткові ресурси можуть бути залучені через Державний фонд регіонального розвитку, що вимагає підготовки інвестиційних проєктів і програм, а також через участь у державних і регіональних програмах розвитку. Також перспективними є міжнародні гранти та технічна допомога, які потребують ретельної підготовки проєктної документації, і кошти благодійних організацій, отримання яких можливе за допомогою спеціалізованих платформ.

*Таблиця 3.1*

Етапи формування ГІС управління земельними ресурсами ТГ

Етап	Зміст
Формування БД	Збір даних про земельні ресурси ТГ
Створення ГІС	Відбір програмних продуктів, навчання персоналу, формування масивів геопросторових даних про земельні ресурси ТГ
Формування ГІС сучасного землекористування	Оцінка стану, якості та ефективності використання земельних ресурсів ТГ, створення відповідних геопросторових даних
Формування обмежень у використанні земельних ресурсів	Інтеграція обмежень із створеною ГІС із посиланням на нормативні документи, що встановлюють відповідні обмеження

Для вирішення проблем управління земельними ресурсами важливо залучати відповідні трудові ресурси. Це може бути землевпорядник громади, сторонній сертифікований інженер-землевпорядник, їхня спільна робота або створення робочих груп. Останні формуються залежно від складності завдання і можуть включати представників державних адміністрацій, органів влади, підприємств і організацій, а також аграрних підприємств, що діють у межах громади [42]. Прості питання можна вирішувати силами одного фахівця, тоді як стратегічно важливі проблеми потребують комплексного підходу за участю різних зацікавлених сторін.

Не менш значущими є технічні та інформаційні ресурси. В умовах фінансових обмежень і низької підготовки управлінського персоналу сільських територій громади стикаються з дефіцитом сучасного програмного забезпечення. Водночас створення інформаційної бази щодо земельних ресурсів є ключовим завданням. Така база зможе забезпечувати швидкий доступ до даних, мінімізацію паперової роботи, скорочення часу на прийняття рішень та усунення корупційних ризиків. Інформаційна база не лише підвищує якість управління, а й

сприяє ефективному вирішенню земельних спорів, оптимізації використання ресурсів і збільшенню продуктивності роботи адміністративного персоналу.

Підвищення якості управління земельними ресурсами можливе лише за умови впровадження чіткого механізму, який охоплює всі етапи цього процесу – від збору даних до реалізації рішень і моніторингу результатів. Такий підхід дозволяє не лише вирішувати актуальні проблеми громад, а й закласти фундамент для їхнього стратегічного розвитку (Рис. 3.4).

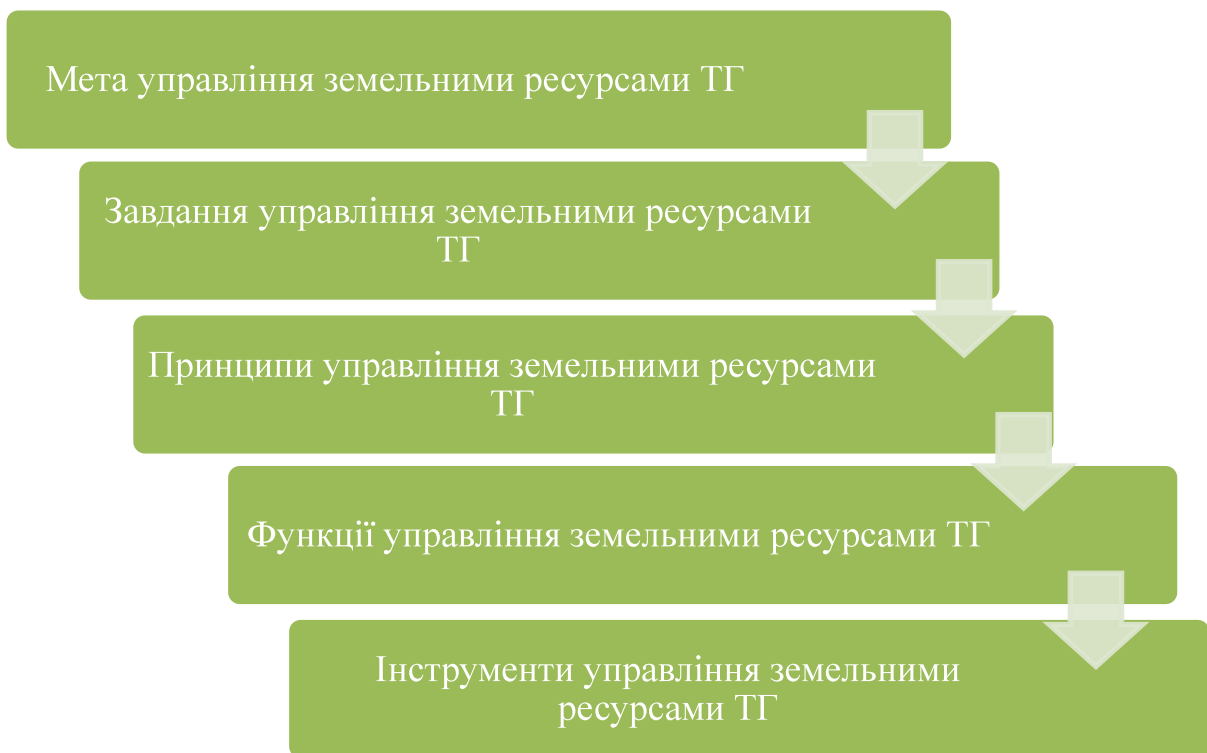


Рис. 3.4. Модель управління земельними ресурсами ТГ

Ключовим елементом механізму управління земельними ресурсами в ТГ України є визначення мети такого управління, що полягає у забезпеченні високої якості задоволення потреб суспільства. Основні завдання цього процесу включають підвищення доходів національного та місцевих бюджетів, покращення якості послуг державних і муніципальних органів, зміцнення соціального захисту населення, стимулювання інвестиційної діяльності, підвищення продуктивності земельних ресурсів і конкурентоспроможності ТГ та країни загалом [43].

Принципи управління земельними ресурсами охоплюють такі важливі

аспекти, як прозорість, ефективність, відкритість, економічність, обґрунтованість, науковість, об'єктивність, гнучкість, плановість і оптимальність. Щодо функцій, доцільним є застосування загальних функцій менеджменту, таких як аналіз, планування, організація, керівництво, координація та контроль. Ці функції забезпечують комплексний підхід до управління земельними ресурсами, спрямований на досягнення визначених завдань.

Інструменти управління земельними ресурсами, за класифікацією, запропонованою науковцями під керівництвом Ш. І. Ібатулліна, включають 11 основних груп [23]. Серед них: законодавчо-нормативні та інституційно-правові механізми, які регулюють правову базу та розподіл повноважень; контрольні та ліцензійно-дозвільні інструменти, що забезпечують моніторинг і експертизу; організаційні заходи, які формують структуру управління та планування; економічні й фінансові стимули, такі як аукціони, кредити та іпотека; бюджетні механізми у вигляді податків і зборів; інноваційні підходи з державної та міжнародної підтримки; наукове забезпечення, а також соціально-психологічні аспекти, включаючи освіту й екологічну просвіту.

Таким чином, комплексний підхід до управління земельними ресурсами в ТГ України, який включає чітке визначення мети, завдань, принципів, функцій і інструментів, дозволяє реалізувати значний соціально-економічний потенціал. Це сприятиме підвищенню ефективності використання земельних ресурсів, забезпеченню стійкого розвитку громад та економічного зростання держави загалом [26].

Кожен з цих показників відображає рівень професіоналізму управлінців, якість співпраці органів влади і місцевого самоврядування між собою та з громадою, і є невіддільним один від одного. Лише у сукупності оцінка вказаних критеріїв може надати комплексне уявлення про якість управління земельними ресурсами ТГ.

Отже, запропонована модель являє собою сукупність показників: екологічні, виробничо-господарські, фінансові, показники інвестиційної привабливості, соціальний показник, показники рівня землевпорядкування,

стратегічне планування розвитку земельних відносин, показник інтеграції технологій та інформаційного забезпечення, та залучення громадян до прийняття управлінських рішень у сфері земельних відносин та контроль за їх виконанням.

### **3.3. Розробка стратегічних підходів до управління земельними ресурсами з урахуванням розвитку громади**

Земельна реформа в Україні є складним та тривалим процесом, який тривав понад 30 років і привернув значну наукову увагу. Основою для земельної реформи в Україні стала Постанова Верховної Ради УРСР від 18 грудня 1990 р. № 563 «Про земельну реформу». Окрім того, важливим етапом було запровадження колективної та приватної форми власності на землю Законом України «Про форми власності на землю» від 30 січня 1992 р., а також ухвалення нового Земельного кодексу України та Постанови Верховної Ради України «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі» № 2200-ХІІ.

За час реформ в Україні було ухвалено велику кількість нормативно-правових актів, що регулюють земельні відносини. Це стало частиною процесу пошуку оптимальної моделі управління земельними ресурсами, що викликало численні дискусії та постійно змінювалося залежно від політичної ситуації в країні [10].

Згідно з думкою Д. Башлика, земельна реформа є набором технічних і адміністративних заходів, які трансформують земельні відносини в конкурентне, відкрите та антикорупційне середовище, що дозволяє максимально ефективно використовувати земельні ресурси на користь громади [8].

Період земельної реформи в Україні характеризується декількома напрямками земельного законодавства, включаючи деколективізацію сільського землекористування, приватизацію земель, дерегуляцію правового регулювання земельних відносин та децентралізацію влади в сфері управління земельними ресурсами.

Протягом реформи науковці також виокремлюють основні напрямки удосконалення управління земельними ресурсами, серед яких забезпечення

соціальної справедливості, підвищення ефективності управління землями державної власності та розвиток сталого землекористування.

Завдяки змінам у законодавстві органи місцевого самоврядування отримали можливість формувати і керувати своїм земельним потенціалом. Важливим кроком є також розвиток автоматизованої системи моніторингу земельних відносин, що має забезпечити прозорість та ефективність управління земельними ресурсами на місцевому рівні.

Важливими елементами реформи стали також зміни в плануванні та використанні земель, що передбачають розроблення комплексних планів просторового розвитку громад та зонування земель. Зміни в законодавстві допомогли місцевим громадам брати на себе більшу відповідальність за використання земель, що, в свою чергу, має позитивно вплинути на розвиток територіальних громад.

На основі аналізу наукової літератури та нормативно-правових актів у сфері управління земельними ресурсами ТГ можна виділити ряд чинників, які мають бути враховані перед прийняттям управлінських рішень для розвитку громад. Важливою умовою є проведення інвентаризації земельних ресурсів і створення повного переліку наявних земель, що дозволить ефективно управляти ними. Крім того, необхідно враховувати регіональні особливості при здійсненні розпорядження земельними ділянками, а також забезпечити актуальність грошової оцінки землі через своєчасне фінансування витрат на її проведення [33]. Не менш важливою є належна організація роботи суб'єктів управління земельними ресурсами на місцевому рівні, ефективна взаємодія між державними, регіональними та місцевими органами, а також впровадження інноваційних технологій в інженерній геодезії для підвищення ефективності управлінських процесів.

Згідно з нашими міркуваннями, для забезпечення сталого розвитку ТГ доцільно створити ГІС «Землі територіальної громади». Ця система збиратиме, оброблятиме та надаватиме дані щодо земельних ділянок на території громади, що дозволить чітко визначати напрямки діяльності органів місцевого

самоврядування та ефективно використовувати земельні ресурси. Інформація з Державного земельного кадастру та автоматизованої системи моніторингу земельних відносин стане вхідними даними для цієї системи, що забезпечить необхідну основу для прийняття ефективних управлінських рішень. Завдяки такій інтеграції, процес управління земельними ресурсами вийде на новий рівень, орієнтуючись на європейські стандарти.

У сфері управління земельних ресурсів особливу роль відіграє громадянське суспільство, яке повинно активно брати участь у прийнятті рішень, що стосуються земельних питань. Публічний інтерес до цих процесів сприятиме більш прозорому та ефективному управлінню земельними ресурсами, що має важливе значення для сталого розвитку ТГ [55].

Загалом, з урахуванням зазначених чинників, управління земельними ресурсами ТГ може стати основою для сталого розвитку, ефективного використання земель та забезпечення добробуту громад. Впровадження нових технологій, удосконалення нормативно-правової бази та інтеграція ГІС є важливими кроками до створення умов для успішного розвитку земельних відносин в Україні. Однак, за результатами нашого аналізу наукових праць, зокрема в контексті «ефективного управління земельними ресурсами», ми виявили, що чітке визначення цього поняття в науковій літературі відсутнє. Основну увагу вчені зосереджують на самому понятті «управління земельними ресурсами», що є більш загальним. Виходячи з цього, нами було запропоновано власне визначення «ефективного управління земельними ресурсами». На нашу думку, це передбачає створення управлінської системи, яка забезпечує стабільно зростаючий економічний ефект від використання землі, з одночасним дотриманням екологічних та природоохоронних норм.

Оцінка ефективності управління земельними ресурсами має бути здійснена за різними методиками, що дозволяє коригувати політику управління землями ТГ для досягнення кращих результатів. Концепція ефективного управління повинна складатися з кількох блоків, які разом формують сучасну управлінську систему. Це система, що включає збір, обробку та аналіз інформації про земельні

ресурси, їхній стан і використання. У межах цієї концепції розглядаються етапи впровадження нових управлінських процесів, що підвищують ефективність використання земель, зокрема сільськогосподарських. Зокрема, важливим є блок коригування, який передбачає оперативне виявлення неефективних заходів і їхнє коригування з метою уникнення негативних наслідків для земель громади. Крім того, постійне оцінювання ефективності управління є важливою частиною цього процесу, оскільки дозволяє отримати точні дані про інтенсивність і ефективність використання земельних ресурсів, що є ключовим для подальшого розвитку та вдосконалення управління [13].

Таким чином, для ефективного управління земельними ресурсами в ТГ необхідно постійно вдосконалювати управлінські підходи, впроваджувати новітні технології та здійснювати ефективний моніторинг стану земель. Завдяки такому підходу можна значно покращити використання земель, сприяти розвитку економіки громади та забезпечити сталий розвиток земельних відносин на місцевому рівні.

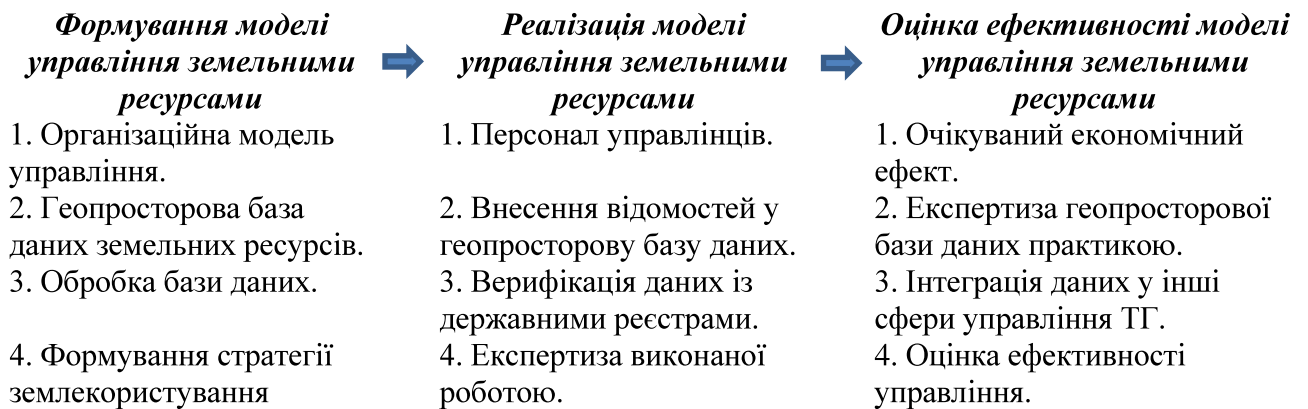


Рис. 3.5. Модель ефективного управління земельними ресурсами ТГ на основі ГІС

Запропонована концепція формування системи ефективного управління земельними ресурсами в ТГ дозволить значно підвищити рівень менеджменту на місцевому рівні. Це забезпечить отримання більшого економічного, соціального та екологічного ефекту для громадян ТГ від використання наявних земельних ресурсів, зокрема земель сільськогосподарського призначення. Важливим є те, що ефект від використання земельних ресурсів має оцінюватися за різними критеріями. Така комплексна оцінка дозволяє приймати

обґрунтовані управлінські рішення, що базуються саме на результатах цих оцінок, забезпечуючи збалансоване і ефективне використання земель на користь громади. КУХТІН

### **Висновки до третього розділу**

ГІС управління земельними ресурсами є критично важливим інструментом для оптимізації землекористування та підвищення ефективності управління земельними ресурсами ТГ. Невикористання можливостей ГІС спричиняє суттєві прогалини в інформаційному забезпеченні, що призводить до втрат потенційних доходів, нерационального використання земель та складнощів у залученні інвестицій. Натомість сучасні ГІС забезпечують інтеграцію даних з державних реєстрів, супутникових знімків, топографічних карт і місцевих джерел, що дозволяє отримати актуальну інформацію про земельні ділянки: їх площу, цільове призначення, власників, орендарів, строки оренди та інші важливі характеристики. Це сприяє створенню баз даних, які відображають комплексний план просторового розвитку громади, дозволяють проводити аналіз ефективності використання земель та розробляти тематичні карти. Приклади використання ArcGIS демонструють високий потенціал таких систем для виявлення неефективно використовуваних земель і створення передумов для їхнього економічного залучення. Результати аналізу свідчать, що до 8% земель можуть бути використані раціональніше, наприклад, для створення промислових парків. Впровадження ГІС також підвищує точність обліку, сприяє моніторингу стану земельного фонду та забезпечує відкритість управління. Для Полтавської громади це відкриває нові можливості сталого розвитку, оптимізації планування і підвищення доходів. У перспективі створення єдиної інформаційної бази земель дозволить значно спростити бюрократичні процеси, покращити якість рішень і посилити прозорість управління.

Підвищення ефективності управління земельними ресурсами ТГ України вимагає комплексного підходу, що враховує використання фінансових, трудових, технічних та інформаційних ресурсів. Зокрема, важливим є

максимізація доходів місцевих бюджетів через податок на землю, залучення коштів державних і міжнародних програм, грантів, а також впровадження сучасних інформаційних технологій. Формування та використання ГІС забезпечує інтеграцію геопросторових даних, прозорість управлінських рішень, зменшення корупційних ризиків та підвищення ефективності управління. Успіх залежить від залучення кваліфікованих спеціалістів, ефективної координації між зацікавленими сторонами та створення централізованої інформаційної бази. Використання принципів прозорості, економічності, плановості та обґрунтованості сприятиме сталому розвитку громад, підвищенню продуктивності земель, зміцненню соціальної інфраструктури та зростанню економічного потенціалу держави загалом.

Земельна реформа в Україні, яка триває понад 30 років, охоплює комплекс змін, спрямованих на створення ефективного, прозорого та сталого управління земельними ресурсами. Основою реформи стало запровадження приватної та колективної форм власності на землю, а також ухвалення нового Земельного кодексу. Важливими аспектами є деколективізація землекористування, приватизація, децентралізація управління та впровадження сучасних технологій, зокрема ГІС. Завдяки цим змінам органи місцевого самоврядування отримали більше можливостей для управління земельними ресурсами, включаючи створення просторових планів розвитку територій. Застосування ГІС дозволяє забезпечити прозорість, зменшити корупційні ризики та підвищити ефективність використання земель. Ефективне управління земельними ресурсами ґрунтується на систематичному аналізі, інтеграції інноваційних рішень та залученні громадян до прийняття управлінських рішень. Такий підхід сприяє сталому розвитку громад і загальному економічному зростанню країни.

## ВИСНОВКИ

Проведений аналіз підтвердив актуальність управління земельними ресурсами ТГ України в умовах сучасних трансформаційних змін, пов'язаних із децентралізацією влади та умовами війни. Зазначено значущість цього процесу для зміцнення соціальної та економічної систем країни в умовах повоєнної відбудови національної економіки.

У межах дослідження, з урахуванням аналізу структури концепту «управління земельними ресурсами ТГ» та його складових, сформульовано визначення відповідного терміну. Окремо визначені проблеми такого управління та шляхи його оптимізації на Прикладі Полтавської міської ТГ, що базується на інтеграції ГІС в процес моніторингу та управління. Для цього запропоновано використовувати розроблений алгоритм управління земельними ресурсами ТГ з використанням ГІС.

Особливу увагу у роботі приділено характеристиці ресурсів, які необхідні для реалізації розробленої моделі вирішення проблем управління земельними ресурсами Полтавської міської ТГ та інструментів такого управління. Земельні ресурси Полтавської міської ТГ є важливим фактором для сталого розвитку регіону, зокрема для забезпечення сільськогосподарської діяльності, урбаністичних потреб та збереження природних ландшафтів. Структура земель включає значні площі сільськогосподарських, лісових, рекреаційних та промислових земель, що визначає різноманіття функцій і можливостей їх використання. Раціональне управління земельними ресурсами, включаючи оновлення нормативно-грошової оцінки та впровадження сучасних технологій землеустрою, є ключовим для забезпечення екологічної безпеки та розвитку соціальної інфраструктури. Однак, громада стикається з проблемами, такими як нерегульованість меж земельних ділянок та відсутність актуальної землевпорядної документації, що потребує термінового вирішення для підвищення ефективності землекористування.

Наше дослідження спрямоване на вдосконалення управління земельними ресурсами Полтавської міської ТГ. На основі вивчення теоретико-

методологічних засад управління земельними ресурсами ТГ було уточнено визначення поняття «ефективність управління земельними ресурсами», яке враховує багатовимірний характер цього процесу, зокрема економічний, екологічний, соціальний та правовий аспекти. Це дозволяє забезпечити збалансоване використання земельного потенціалу громади та сприяти сталому розвитку території.

Проведений аналіз земельних ресурсів Полтавської міської ТГ виявив проблеми, пов'язані з раціональним використанням земельного фонду, недостатністю моніторингових інструментів та необхідністю вдосконалення механізмів планування. Зокрема, виявлено значну частку земель, які використовуються нераціонально або не відповідають сучасним потребам громади. Це створює перепони для ефективного розвитку інфраструктури та реалізації інвестиційних проєктів. Водночас, зростання екологічного навантаження на територію потребує більшої уваги до питань охорони земель та збереження природних ресурсів.

Розроблена концепція оптимізації управління земельними ресурсами Полтавської міської ТГ базується на впровадженні спеціалізованих ГІС, які дозволяють автоматизувати процеси моніторингу земельного фонду, оцінки ефективності землекористування та прийняття управлінських рішень. Зокрема, запропоновано інтегральний показник оцінки ефективності управління земельними ресурсами, що враховує взаємозв'язок між економічною вигодою, соціальними потребами та екологічною стійкістю. Впровадження цієї системи забезпечить прозорість процесів управління, зменшить корупційні ризики та сприятиме підвищенню довіри населення до місцевих органів влади.

Використання ГІС-технологій, зокрема ArcGIS, для управління земельними ресурсами Полтавської міської ТГ має значний потенціал для підвищення ефективності обліку, аналізу та планування земельного фонду. Впровадження цієї системи дозволяє створити єдину базу даних земельних ресурсів, оцінювати ефективність їх використання, моделювати сценарії розвитку територій та покращити прозорість управління через відкритість даних для громадськості. Це

сприяє своєчасному виявленню нераціонально використовуваних земель та оптимізації їхнього використання, що, у свою чергу, може призвести до зростання місцевих доходів, зокрема за рахунок залучення земель в економічний обіг через створення нових промислових парків. Розроблені на основі ГІС тематичні карти та моделі дозволяють більш обґрунтовано приймати управлінські рішення, а регулярне оновлення даних забезпечує оперативне реагування на зміни, що сприяє сталому розвитку громади.

Запропонована концепція ефективного управління земельними ресурсами в ТГ передбачає впровадження організаційної моделі, створення геопросторової бази даних та регулярну оцінку ефективності використання земель. Вона дозволяє не лише підвищити рівень управлінського процесу, а й забезпечити сталий економічний, соціальний та екологічний ефект для громади. Оцінка ефективності управління повинна бути комплексною та проводитися за різними критеріями, що дає змогу приймати обґрунтовані рішення для покращення використання земельних ресурсів. Такі підходи сприяють розвитку економіки громади, покращенню землекористування та забезпеченню сталого розвитку земельних відносин.

Практичне значення результатів нашого дослідження підтверджується можливістю використання запропонованих рекомендацій органами місцевого самоврядування. Розроблені інструменти та моделі можуть бути інтегровані в діяльність Полтавської міської ТГ для підвищення ефективності землекористування, оптимізації розподілу земельного потенціалу та реалізації стратегічних планів розвитку території. Отримані результати також можуть бути адаптовані для інших територіальних громад України, що забезпечить їх сталий розвиток, зокрема в умовах повоєнної відбудови.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Верховна Рада України. Закон України «Про адміністративну процедуру» від 17.02.2022 № 2073-IX, URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2073-IX#Text>
2. Верховна Рада України. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» від 17.06.2020 № 711-IX, URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text>
3. Верховна Рада України. Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>
4. Верховна Рада України. Концепція загальнодержавної цільової програми використання та охорони земель від 19.01.2022 року №70-р., URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/70-2022-%D1%80#Text>
5. Верховна Рада України. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28.04.2021 року № 1423-IX, URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text>
6. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин: Закон України від 30.09.2022 № 1423-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text>
7. Земельний кодекс України: Кодекс України, Закон, Кодекс від 25.10.2001, № № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
8. Башлик Д. Комплексна програма дій у сфері управління земельними відносинами та геопросторових даних. 2020. URL: <http://zakarpatska.land.gov.ua/derzhheokadastr-pidpysav-kompleksnu-prohramu-dii-u-sferi-upravlinnia-zemelnymy-vidnosynamy-ta-heoprostorovykh-danykh>
9. Боклаг В. А. Механізми державного управління земельними відносинами в Україні. Вісник Національного університету цивільного захисту України. Серія : Державне управління. 2014. Вип. 2. С. 30-36. [http://nbuv.gov.ua/UJRN/VNUCZUDU\\_2014\\_2\\_7](http://nbuv.gov.ua/UJRN/VNUCZUDU_2014_2_7).
10. Боклаг В.А.. Формування територій та встановлення меж об'єднаних територіальних громад в умовах децентралізації. Публічне адміністрування та національна безпека. 2019. №5. URL: <https://doi.org/10.25313/2617-572X-2019-5-5295>
11. Будзяк О. С., Будзяк В. М. Ефективне використання земель України: аналіз, динаміка та регіони з найбільш затребуваним попитом на інноваційні агропроекти. Ефективна економіка. 2020. № 4. DOI: <https://doi.org/10.32702/2307-2105-2020.4.15>
12. Гаража О. П. Види та показники ефективності використання сільськогосподарських угідь в управлінні земельними ресурсами України. Економіка і суспільство. 2016. Випуск № 3. С. 52–60. URL: [http://www.economyandsociety.in.ua/journal/3\\_ukr/10.pdf](http://www.economyandsociety.in.ua/journal/3_ukr/10.pdf)
13. Голош Н. К. Управління земельними ресурсами як гарантія розвитку територіальних громад. Ефективність державного управління. 2023. Вип. 70/71. С. 29–34. <https://doi.org/10.36930/507004>

14. Горлачук В.В., Клименко О.В. Управління земельними ресурсами об'єднаних територіальних громад у контексті децентралізації. *Агросвіт*. 2019. № 20. С. 56–63. DOI: <https://doi.org/10.32702/2306-6792.2019.20.56>
15. Дорош Й. М., Дорош О. С. Формування обмежень та обтяжень у землекористуванні: навчальний посібник. Херсон: Грінь Д.С., 2017. 650 с.
16. Дорош О. С., Мельник Д. М., Дорош А. Й. Концепт розподілу функцій управління землекористуванням в контексті розвитку територіальних громад. *Збалансоване природокористування*. 2017. № 3. С. 97–104.
17. Дорош О. С., Фоменко В. А., Мельник Д. М. Ключова роль землеустрою у плануванні розвитку системи землекористувань у межах територіальних громад. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2018. № 2. С. 22–32.
18. Екологічний паспорт Полтавської міської територіальної громади за 2022р. Полтава. 2023. <https://drive.google.com/file/d/1U3CmrFHL6pckSrVxVn0iCGrFQtc3tw4/view>
19. Екологія землекористування: навч. посіб. А.М. Третяк, О.С. Будзяк, В.М. Третяк та ін. ; за заг. ред. Третяка А.М. К. : Інститут екологічного управління та збалансованого природокористування, 2017. 178 с.
20. *Землеустрій як передумова збалансованого розвитку територій* : монографія / за ред. М. С. Богіри. Львів: ТОВ «Галицька видавнича спілка», 2021. 243 с.
21. Зось–Кіор М. В., Куркіна В. Екологічна ефективність управління земельними ресурсами як основа сталого розвитку сільських територій. *Вісник Черкаського національного університету імені Богдана Хмельницького. Серія «Економічні науки»*. 2019. Випуск 3. С. 156-167.
22. Зось–Кіор М., Кирилюк Є., Терентьєва О. Моделювання управління земельними ресурсами в Україні в контексті глобалізації та формування сталих агропродовольчих систем. *Вісник Черкаського національного університету імені Богдана Хмельницького. Серія «Економічні науки»*. 2021. Випуск 3. С. 65-72.
23. Ібатуллін Ш. І., Степенко О. В., Сакаль О. В. та ін. *Механізми управління земельними відносинами в контексті забезпечення сталого розвитку*. Київ: Державна установа «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України», 2012. 52 с.
24. Кожуріна В. М. Система публічного управління земельними відносинами громад. *Держава та регіони. Серія: Державне управління*. 2020. Вип. № 2. С. 166-172. URL : [http://pa.stateandregions.zp.ua/archive/2\\_2020/30.pdf](http://pa.stateandregions.zp.ua/archive/2_2020/30.pdf)
25. Корчинська А. О. Ефективність використання сільськогосподарських угідь: теоретичний і практичний аспекти. *Землеустрій і кадастр*. 2008. № 1. С. 52–59.
26. Костишин О. О. Управління земельними ресурсами територіальних громад. *Збірник наукових праць ЧДТУ. Серія Економічні науки*. 2018. Вип. 49. С. 17–25.
27. Кулинич П. Земельне законодавство України періоду земельної реформи: основні тенденції розвитку. *Право України*. 2020. Вип. 5. С. 63-75. <https://doi.org/10.33498/louu-2020-05-063>
28. Кулинич А. П. Міська територіальна громада як суб'єкт земельних правовідносин. *Часопис Київського університету права*. 2017. № 2. С. 209–214.

29. Кухтін Ю. В. Земельні ресурси територіальних громад Харківської області: ефективність використання та управління в контексті децентралізації влади. Економіка та суспільство. 2023. Вип. 52. <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-52-62>
30. Кухтін Ю. В. Нормативно-правові засади ефективного управління земельними ресурсами в Україні. Державне управління: удосконалення та розвиток. 2022. № 7. DOI: 10.32702/2307-2156.2022.7.4 URL: <https://www.nayka.com.ua/index.php/dy/issue/view/8>
31. Кухтін Ю. В. Показники оцінки ефективності управління земельними ресурсами в ОТГ. Агросвіт. 2023. № 9-10. С. 113–120.
32. Малоокий В. А. Формування сучасної системи управління земельними ресурсами територіальних громад в Україні: особливості та тенденції. Теорія та практика державного управління. 2020. Вип. 3. С. 162–170. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Tpdu\\_2020\\_3\\_21](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Tpdu_2020_3_21)
33. Малоокий В. А. Нормативно-правове забезпечення управління земельними ресурсами територіальних громад в Україні. Держава та регіони. 2020. №1 (68). Серія «Державне управління». С. 255-260. URL : [http://pa.stateandregions.zp.ua/archive/4\\_2019/42.pd](http://pa.stateandregions.zp.ua/archive/4_2019/42.pd)
34. Мамонова В. В., Кожуріна В. М. Визначення базових понять земельної децентралізації. Актуальні проблеми державного управління. 2018. № 1 (60). С. 123-128.
35. Маркіна І. А., Зось-Кіор М. В., Сьомич М. І. Менеджмент ресурсозбереження в агропродовольчій сфері: інноваційність виробництва, екологізація землекористування, сталий розвиток сільських територій Держава та регіони. Серія: Економіка та підприємництво. 2020. № 4 (115). С. 54-59.
36. Могильна Л., Чжан Ц. Проблеми управління земельними ресурсами в контексті сталого розвитку та заходи щодо їх вирішення. Економіка та суспільство, (53). 2023. <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-53-10>
37. Новаковський Л., Новаковська І. Формування об'єднаних територіальних громад і проблеми їх землевпорядкування. Економіст. 2018. № 8. С. 11-16.
38. Новаковський Л., Третяк А., Дорош Й. Стан та проблеми землеустрою об'єднаних територіальних громад у контексті підвищення їх фінансової стійкості. Землевпорядний вісник. 2018. № 12. С. 38–48.
39. Практичний інструментарій управління землями об'єднаних територіальних громад. Проект USAID «Підтримка аграрного і сільського розвитку». Всеукраїнська асоціація сільських та селищних рад. Київ: БломІнфо-Юкрейн, 2017. 78 с.
40. Практичний інструментарій 2.0. із управління земельними ресурсами: на шляху до розширення повноважень громад. К. USAID. 2021. 88 с.
41. Проніна О. В. Управління земельними ресурсами в умовах децентралізації. Держава та регіони. Серія: Державне управління. 2016. № 1 (53). С. 122–125.
42. Таратула Р. Б., Ковтуняк І. П. Теоретичні аспекти управління земельними ресурсами територіальних громад. Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія Міжнародні економічні відносини та світове господарство. Вип. 16. II. 2017. С. 121–124.

43. Томчук О. Ф., Кожухар В. В. Аналіз ефективності використання земельних ресурсів. *Агросвіт*. 2019. № 19. С. 38–46. DOI: <https://doi.org/10.32702/2306-6792.2019.19.38>
44. Третяк А. М. Управління земельними ресурсами та землекористуванням: базові засади теорії, інституціалізації, практики: монографія / А. М. Третяк, В. М. Третяк, Р. М. Курильців, Т. М. Прядка, Н. А. Третяк. Біла Церква: «ТОВ «Білоцерківдрук», 2021. 227 с.
45. Третяк А. М., Третяк В. М. Нова модель земельного устрою в Україні у зв'язку із реформою місцевого самоврядування. *Управління земельними ресурсами та землеустрой*. 2017. № 2. С. 3–12.
46. Третяк А., Третяк В., Прядка Т., Третяк Р., Капінос Н. *Методологія державного управління земельними ресурсами та землекористуванням*. Агросвіт, 2021. 20, 14-21, <https://doi.org/10.32702/2306-6792.2021.20.14>
47. *Управління земельними ресурсами : навч. посіб.* За ред. А. М. Третяка. Вінниця : Нова Книга, 2006. 360 с.
48. *Управління земельними ресурсами та землекористуванням: базові засади теорії, інституціалізації, практики: монографія* / А.М. Третяк, В.М. Третяк, Р.М. Курильців, Т.М. Прядка, Н.А. Третяк. Біла Церква: «ТОВ «Білоцерківдрук», 2021. 227 с.
49. Федій О. І., Шевчук С. М. Проблеми управління земельними ресурсами міської територіальної громади. *Агроландшафти: інноваційні підходи у землеустрої та плануванні територій: матеріали всеукраїнської науково-практичної інтернет-конференції*. (м. Полтава, 15 травня 2024 р.). Полтава, 2024. С. 111–115.
50. Чувпило В. В. Програмний підхід у регулюванні земельних відносин на місцевому рівні. *Науковий вісник Академії муніципального управління*. Серія: Управління. 2014. № 1. С. 419–428.
51. Чувпило В. В. *Управління земельними ресурсами: зарубіжний досвід*. Науковий вісник Академії муніципального управління. Серія: Управління, 2014. № 3. С. 235–242.
52. Шарий Г. І., Зось–Кіор М. В., Кирилюк І. М. Модель земельних відносин в Україні: інституціональний розвиток. *Вісник Черкаського національного університету імені Богдана Хмельницького*. Серія «Економічні науки». 2020. Випуск 2. С. 107-116.
53. Шарий Г. І., Чувпило В. В., Юрко І. А., Максименко О. А. Експертна грошова оцінка земель: міжнародний досвід, недоліки та шляхи вдосконалення в Україні. *Землевпорядний вісник*. 2019. № 1. С. 14–19.
54. Ясінецька І. А. Аналіз ефективності управління земельними ресурсами. *Економіка і суспільство*. 2016. Вип. 4. С. 255–258. URL: [https://economyandsociety.in.ua/journals/4\\_ukr/41.p](https://economyandsociety.in.ua/journals/4_ukr/41.p)
55. Zos-Kior M., Ovcharenko Ie, Arbuzova T. Sustainable development, decentralization and harmonization in the land management of agrarian sector. *Вісник Черкаського національного університету імені Богдана Хмельницького*. Серія «Економічні науки». 2019. Випуск 4. С. 14-25.

## ДОДАТКИ

## Додаток А

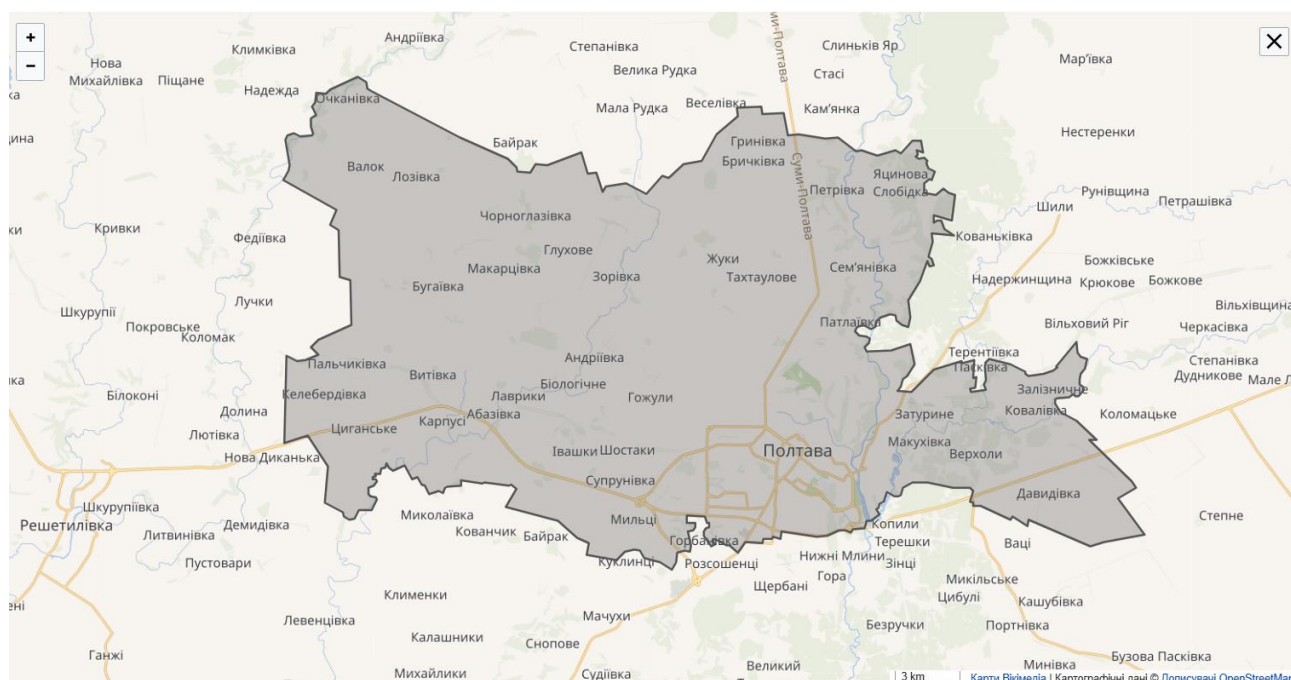
Карта ТГ Полтавської області (відповідно до розпорядження Кабінету міністрів України від 12 червня 2020 р. № 721-р «Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Полтавської області»)



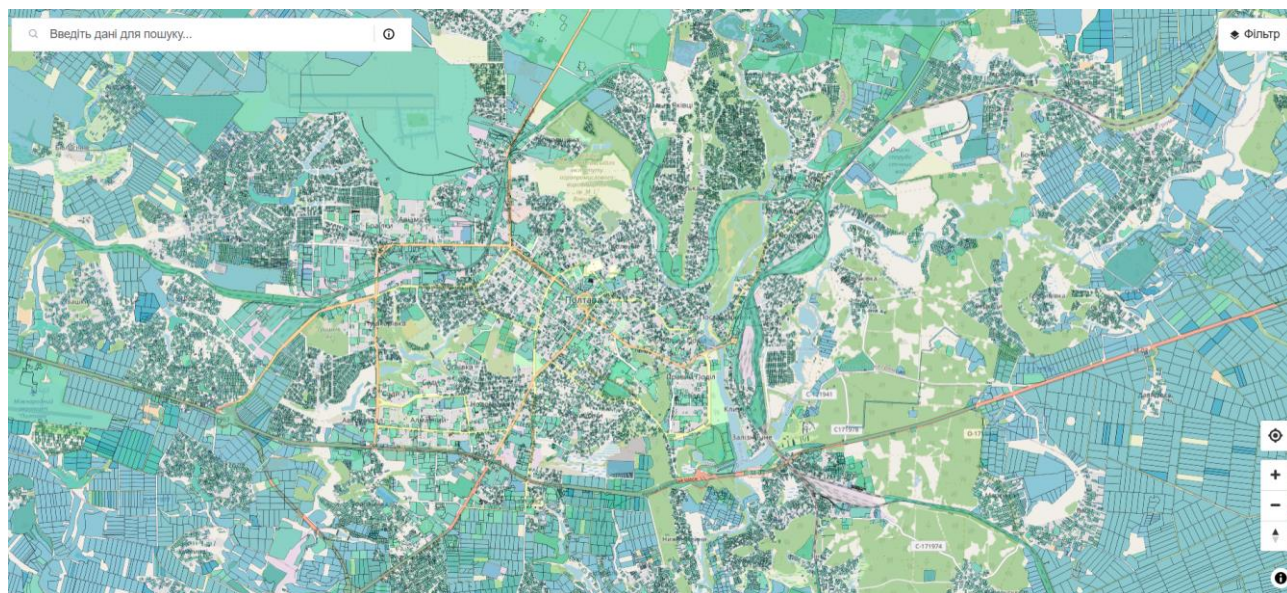


## Додаток В

## Полтавська міська ТГ



Загальний вигляд Полтавської міської ТГ на Google-карті



Загальний вигляд Полтавської міської ТГ на Публічній кадастровій карті

## Додаток Г

## Місто Полтава. Основне креслення генерального плану.

