

## **ЗЕМЕЛЬНА ДЕЦЕНТРАЛІЗАЦІЯ В УКРАЇНІ: ОСНОВНІ ЕТАПИ ТА ДОСЯГНЕННЯ**

**Лищенко М. О., Рибіна О. І.**

### **ВСТУП**

Децентралізація у сфері земельних відносин є важливою складовою сучасної реформи державного управління в Україні. Цей процес передбачає перехід від централізованого до децентралізованого управління земельними ресурсами та створення умов для місцевого самоврядування та розвитку територіальних громад. Децентралізація земельного господарства є важливим кроком на шляху до подальшого розвитку України, оскільки цей процес дозволяє забезпечити більш ефективне використання земельних ресурсів, збільшити відповідальність місцевих органів влади перед громадянами. Досягнення цих цілей потребує комплексного інтегрованого підходу до реалізації реформи та поєднання зусиль всіх зацікавлених сторін, включаючи уряд, місцеві органи влади, громадські організації та громадянське суспільство в цілому.

### **1. Виникнення передумов проблеми та формулювання проблеми**

Децентралізація земельного господарства повинна забезпечувати виконання норм та принципів сталого розвитку, забезпечуючи раціональне використання земельних ресурсів з урахуванням природних та екологічних обмежень. Крім того, важливим є створення ефективного механізму контролю за дотриманням вимог законодавства в галузі земельного права та управління земельними ресурсами.

Загалом, *децентралізація земельного господарства* є необхідним елементом реформування державного управління в Україні, який має на меті забезпечити більш ефективне та відповідальне використання земельних ресурсів, сприяти розвитку місцевих громад та підвищенню життєвого рівня громадян. Для досягнення успіху в цій галузі необхідно розвивати національну експертизу та стандарти, забезпечувати доступ до належної освіти та навчання, а також створити ефективний механізм контролю за дотриманням вимог законодавства та забезпечити прозорість та відкритість процесу розподілу та використання земель. Крім того, важливо забезпечити рівний доступ до земельних ресурсів для всіх громадян та бізнесу, у тому числі тих, які знаходяться в сільських районах.

У процесі реалізації децентралізації земельного господарства важливо також забезпечити належний рівень інформаційної підтримки, зокрема публічну інформацію про дії та рішення органів влади, пов'язані з земельними питаннями, а також про права та обов'язки громадян у цій галузі.

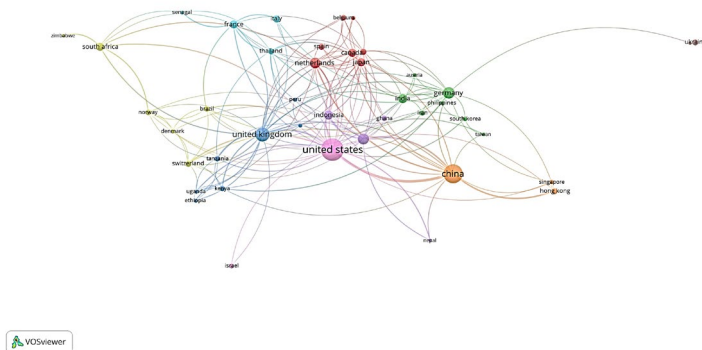
Етапи земельної децентралізації в Україні можна розглядати з різних перспектив. З одного боку, відображенням цього процесу є прийняття законодавчих актів та правових норм, які регулюють відносини в галузі земельного господарства та визначають повноваження місцевих органів влади у цій сфері.

З іншого боку, етапи децентралізації земель можна аналізувати з точки зору практичної реалізації реформи на місцях. Цей процес включає в себе передачу земельних ділянок з державної власності до місцевої власності та зміну механізмів їх використання. Зокрема, місцеві органи влади отримали право розпоряджатися земельними ресурсами на своїй території, визначати умови їх використання та розподіляти земельні ділянки між громадянами та бізнесом.

Загалом, етапи земельної децентралізації в Україні представляють складний процес, який потребує ретельного аналізу та оцінки різних факторів, таких як економічні та соціальні показники, політична воля та готовність місцевих органів влади, наявність необхідної інфраструктури та технічних ресурсів. Несприятливі економічні та політичні умови в країні вплинули на швидкість та якість реалізації децентралізації земельного господарства.

## **2. Огляд літератури**

Дослідження як вітчизняних, так і закордонних науковців у сфері децентралізації земель глибокі і конструктивні. Бібліометричний аналіз поняття «децентралізація земель» у наукових статтях, що індексуються наукометричною базою Scopus з використанням програмного забезпечення VOSviewer v. 1.6.19, демонструє наявність дев'яти кластерів, що активно досліджували дане поняття. Слід відмітити, для аналізу було обрано період 2002-2023 рр.. За результатами застосування фільтрів для аналізу сформовано список публікацій з 797 документів. Відмітимо, що найбільш активно це питання досліджувалось вченими з США, Китаю, Великобританії, Німеччини, Нідерландів, Японії (рис. 1). Рисунок 2 демонструє, що в Україні науковці активно почали займатися проблемами децентралізації земель з 2018 року.



**Рис. 1. Кластеризація досліджень науковців у сфері децентралізації земель**

Досліджуючи земельну децентралізацію важливими є роботи Т. Лисенко, О. Чернявської<sup>1</sup>, О. Москаленко<sup>2</sup>, І. Стеценко<sup>3</sup>, А. Костійчук<sup>4</sup> та ін.<sup>5</sup>

У роботі Т. Лисенко та О. Чернявської проведено аналіз стану земельних відносин в Україні після проведення реформи децентралізації влади. Стаття висвітлює важливі аспекти цієї реформи, зокрема її вплив на земельні відносини, стан ринку землі, управління земельними ресурсами, правове регулювання земельних відносин та інше. У статті також звертається увага на те, як земельні відносини впливають на розвиток економіки та суспільства в цілому, а також на те, які проблеми ще потребують уваги та вирішення в цій сфері. Автори статті також дають свої рекомендації щодо подальшого розвитку децентралізації земельних відносин в Україні та підвищення ефективності використання земельних ресурсів.

<sup>1</sup> Лисенко Т., Чернявська О. Аналіз стану децентралізації земельних відносин в Україні. *Економіка та суспільство*. 2021. № 26. С. 157–163.

<sup>2</sup> Москаленко О. Децентралізація земельних відносин в Україні: проблеми та перспективи. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*. 2019. Вип. 33. С. 131–136.

<sup>3</sup> Стеценко І. Децентралізація земельних відносин в Україні: досвід та проблем. *Проблеми економіки*. 2020. № 2. С. 112–118.

<sup>4</sup> Костійчук А. Децентралізація земельних відносин в Україні: інституційні аспекти. *Економічний часопис XXI*. 2021. № 7–8. С. 110–113.

<sup>5</sup> Rybina, O., Inas Hasan, K., Muhammad, A., Alobaidi, Y., Goncharov, V., Prokopenko, N., Boginskaya, L. (2022). Experience of Land Use Development Planning at the Local (Municipal) Level in the European Union. *Journal of Information Technology Management*, 14(2), 56-69. doi: 10.22059/jitm.2022.86927



ряд рекомендацій щодо покращення ситуації з земельними відносинами в Україні.

А. Костійчук в статті «Децентралізація земельних відносин в Україні: інституційні аспекти» розглядає проблеми інституційної реформи земельних відносин, аналізує інституційні аспекти децентралізації земельних відносин та висвітлює особливості забезпечення прав власності на землю та управління землями на регіональному та місцевому рівнях. У статті автор досліджує роль інституцій у процесі децентралізації земельних відносин та їх вплив на ефективність землекористування. Основна увага у статті приділяється проблемам забезпечення прав власності на землю, управлінню землями та земельному ринку в Україні. Особливість цієї статті полягає в тому, що автор зосереджується на інституційних аспектах децентралізації земельних відносин в Україні та аналізує роль інституцій у процесі реформи. Також у статті звертається увага на питання правового захисту земельних власників та управління землями на регіональному та місцевому рівнях. Автор пропонує ряд рекомендацій щодо покращення інституційних аспектів децентралізації земельних відносин в Україні.

Незважаючи на велику кількість вже проведених досліджень щодо даної проблематики, все ще існує значна кількість невирішених питань, які потребують подальшого вивчення.

### **3. Результати дослідження та їх обговорення**

Під земельною децентралізацією автори розуміють процес передачі повноважень та відповідальності земельного управління з центрального рівня влади на місцевий рівень, зокрема на громади та місцеві органи самоврядування. Цей процес сприяє підвищенню рівня ефективності управління земельними ресурсами, забезпеченню сталого розвитку територій та покращенню якості життя місцевого населення.

У рамках земельної децентралізації можуть бути передані на місцевий рівень такі повноваження, як:

- визначення категорій земель та їх призначення;
- прийняття рішень про зміну цільового призначення земельних ділянок;
- встановлення порядку надання дозволів на землекористування та землеустрій;
- організація ведення реєстрів земельних ділянок та контроль за їх використанням;
- розроблення та здійснення місцевих земельних програм та стратегій.

Земельна децентралізація може бути важливою складовою децентралізації взагалі, оскільки земля є одним з найважливіших

ресурсів для розвитку територій та місцевих громад. Цей процес сприяє підвищенню рівня ефективності управління земельними ресурсами та забезпеченню сталого розвитку територій.

З початку процесу земельної децентралізації було прийнято кілька законів та реформ проведено з метою передачі повноважень з управління земельними ресурсами з центрального рівня на місцевий рівень. Можна виділити 3 ключові етапи:

– *перший етап децентралізації земель* розпочався в Україні ще в 90-х роках минулого століття, коли здійснювались перші спроби передати управління землями від центральної влади до місцевих органів влади. Однак, цей процес був обмеженим та неспроможним вирішити проблеми, пов'язані з неефективним використанням земельних ресурсів та корупцією;

– *другий етап децентралізації земель* відкрив нові можливості для місцевих громад у здійсненні самоврядування та управління земельними ресурсами. У рамках цього етапу було створено нові форми територіального устрою, включаючи об'єднання територіальних громад, передачу їм повноважень та відповідальності за землепорядкування, землекористування та землеробство;

– *третій етап децентралізації земель* ще в процесі реалізації та передбачає подальше поглиблення децентралізації, забезпечення відповідності місцевих органів влади вимогам законодавства та міжнародних стандартів, а також розвиток технічної та інституційної бази для ефективного управління земельними ресурсами. У рамках цього етапу передбачено проведення аграрної реформи, створення умов для розвитку ринку землі та забезпечення прав власності на землю, а також розширення повноважень місцевих органів влади в галузі земельних відносин. Реалізація третього етапу є важливим кроком на шляху до створення ефективної та відповідальної системи управління земельними ресурсами в Україні.

Проаналізуємо основні законодавчі акти, що стосуються питань земельної децентралізації.

*Концепція реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні*<sup>6</sup> передбачає децентралізацію земельних відносин. Період затвердження і реалізації Концепції в Україні супроводжувався рядом проблем та викликів:

– недостатня розробленість нормативно-правової бази щодо земельної децентралізації (ще не було розроблено повноцінного закону

---

<sup>6</sup> Про схвалення Концепції реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 1 квітня 2014 року № 333-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/333-2014-%D1%80#Text>.

про місцеве самоврядування та територіальну організацію влади, який би регулював відносини землевласників та органів місцевого самоврядування);

- недостатнє фінансування процесу децентралізації (на першому етапі фінансування місцевих бюджетів було недостатнім, що ускладнювало реалізацію проєктів земельної децентралізації);

- низький рівень готовності місцевих органів влади до здійснення земельної децентралізації (багато місцевих органів влади не мали достатньої кваліфікації та досвіду у здійсненні земельних відносин, що ускладнювало процес децентралізації);

- проблеми з оцінкою земельних ділянок (виникали проблеми з визначенням ринкової вартості землі, що ускладнювало процес її передачі в оренду та продаж);

- відсутність єдиного реєстру землевласників (не було створено єдиного реєстру землевласників, що ускладнювало процес передачі земельних ділянок та внесення змін до інформації про земельні ділянки та їх власників. Це призвело до недостатньої зрозумілості та контролю за процесом передачі земельних ділянок та розподілу земельних ресурсів між місцевими громадами. Крім того, це зумовлювало високий рівень корупції та нечесності у процесі передачі земельних ділянок, оскільки не було можливості перевірити правомірність власності на землю та її передачі).

Крім перелічених були проблеми зі створенням необхідних інфраструктурних об'єктів та технічної бази для проведення земельних процедур, що також ускладнювало процес передачі земельних ділянок та розподілу земельних ресурсів між місцевими громадами.

*Закон України «Про добровільне об'єднання територіальних громад»<sup>7</sup>* передбачає перехід права власності на землю від держави до громад. До основних проблеми, які виникли при реалізації зазначеного етапу земельної децентралізації в Україні, слід віднести:

- недостатня підготовленість місцевих органів влади до прийняття нових повноважень (багато місцевих органів влади не були готові до прийняття нових повноважень, зокрема з управління земельними ресурсами);

- недостатній розвиток інфраструктури (деякі громади не мали достатньої інфраструктури для ефективного управління земельними ресурсами, зокрема для здійснення реєстрації землеволодіння та землекористування);

---

<sup>7</sup> Про добровільне об'єднання територіальних громад: Закон України від 05.02.2015 № 157-VIII URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-19#Text>

– відсутність єдиного підходу до оцінки земельних ділянок (відсутність єдиного підходу до оцінки земельних ділянок призвела до різних оцінок вартості землі в різних громадах, що в свою чергу призвело до нерівності у передачі земельних ділянок між громадами);

– відсутність засобів контролю за правильністю передачі земельних ділянок (відсутність ефективних засобів контролю за правильністю передачі земельних ділянок призвела до того, що деякі земельні ділянки були передані не за закономірними процедурами або до неправомірних осіб);

– конфлікти між громадами щодо права власності на землю (розподіл права власності на землю між громадами став причиною конфліктів між ними, оскільки деякі з громад претендували на земельні ділянки, які раніше належали до інших громад);

– неповна інформаційна прозорість (багато громад не мали достатньої інформації про землі, які їм передавалися у власність, тому що були проблеми з доступністю технічної та кадрової бази для ведення реєстру земельних ділянок. Це ускладнювало процес формування ефективної земельної політики на місцевому рівні, а також призводило до виникнення конфліктів між громадами та власниками земельних ділянок).

Також були проблеми зі здійсненням контролю за використанням земельних ресурсів та забезпеченням дотримання земельного законодавства. Деякі громади не мали достатньої кваліфікації для ефективного управління землею, а державні органи не завжди забезпечували належний рівень нагляду за використанням земельних ресурсів. Крім того, були проблеми з розподілом доходів від земельних платежів між різними рівнями влади, що призводило до конфліктів між ними. Виникали проблеми з оподаткуванням земельних ділянок, а також з формуванням ринку землі та земельних відносин.

*Закон України «Про місцеві вибори»*<sup>8</sup>. Зазначений закон встановлює, що:

1) місцеві ради є компетентними органами щодо вирішення питань земельних відносин в межах своєї території;

2) місцеві ради мають право встановлювати місцеві податки і збори, в тому числі на землю, та визначати ставки цих податків та зборів;

3) рішення місцевих рад щодо відчуження земельних ділянок можуть бути прийняті тільки за наявності документів, які підтверджують право на землю;

---

<sup>8</sup> Про місцеві вибори: Закон України від 14.07.2015 № 595-VIII  
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/595-19#Text>



4) порядок вирішення суперечок, пов'язаних із земельними відносинами на місцевому рівні, в тому числі порядок розгляду звернень громадян щодо питань земельних відносин.

Отже, зазначений закон регулює деякі аспекти земельних відносин на місцевому рівні та передбачає компетенцію місцевих рад щодо прийняття рішень щодо використання земельних ресурсів в межах своєї території.

*Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення»<sup>9</sup>* передбачає децентралізацію земельних відносин, у зв'язку з цим землі стали доступні для вільного обігу на ринку.

Однією з найбільших проблем, що виникли, було питання недостатньої інформованості громадян про новий закон та його можливості. Багато людей, особливо тих, що проживають в сільській місцевості, не розуміли, як цей закон може вплинути на їхні права на землю та на їхній підприємницьку діяльність.

Також, була проблема невирішеності питань щодо правового регулювання відносин між власниками землі та орендарями. Багато власників землі стали здається свою землю в оренду, проте нерідко виникали конфлікти щодо прав та обов'язків сторін.

Також, деякі критики стверджували, що відкриття ринку землі може привести до того, що землі стануть доступні лише для великих компаній та інвесторів, що може призвести до збільшення монополізації ринку та зниження конкуренції.

Крім того, виникли питання щодо забезпечення права на землю для малих селянських господарств та забезпечення їхньої стабільності в умовах відкритого ринку.

Також, з'явилася проблема корупції та впливу бізнес-структур на процеси продажу та оренди земельних ділянок.

У зв'язку з цим, уряду було запропоновано ряд заходів, спрямованих на вирішення цих проблем, зокрема, створення механізмів підтримки малих селянських господарств та запровадження прозорих процедур продажу та оренд

Для забезпечення права на землю для малих селянських господарств були запроваджені механізми державної підтримки, зокрема, пільги та субсидії на земельні ділянки, а також програми фінансової підтримки малих селянських господарств.

Також, були запроваджені прозорі процедури продажу та оренди земельних ділянок, які повинні забезпечити рівні умови для всіх

---

<sup>9</sup> Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020 552-IX URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>

учасників ринку та запобігти корупції та впливу бізнес-структур на процеси продажу та оренди.

До того ж, уряд активно працює над забезпеченням ефективного контролю за дотриманням законодавства щодо земельних відносин, а також над покращенням регуляторного середовища в галузі земельних відносин.

Однією з ключових проблем є недостатня підготовка сільських громад до нового законодавства. Багато громад не мають необхідного досвіду та знань для ефективного впровадження нових норм законодавства, що може спричинити порушення земельних прав та інші негативні наслідки.

Крім того, важливим завданням є забезпечення прозорості та відкритості процедур земельної реформи. Недостатня інформаційна підтримка та недостатній доступ до інформації можуть стати перешкодою для розуміння та ефективного впровадження нових норм законодавства.

Також, необхідно продовжувати роботу над підтримкою малих та середніх сільськогосподарських підприємств, щоб забезпечити розвиток сільського господарства та збереження земельних ресурсів.

Загалом, необхідно постійно аналізувати ситуацію на земельному ринку та вносити необхідні зміни до законодавства з метою ефективного використання земельних ресурсів та забезпечення сталого розвитку аграрної сфери.

Незважаючи на запровадження ряду етапів земельної децентралізації в Україні, все ще існують проблеми, які не були вирішені до кінця:

1) порушення прав селян на землю. На жаль, у багатьох випадках, відбувається порушення прав на землю селян, особливо тих, які проживають в малій сільській громаді. Це пов'язано з недостатньою підтримкою урядом та слабкою реалізацією механізмів захисту прав селян на землю;

2) недостатньо розвинені механізми державного контролю за землекористуванням. Україна потребує ефективної системи державного контролю за землекористуванням, щоб запобігти незаконному перерозподілу земель, порушенню правил землекористування та забезпечити стабільність земельного ринку;

3) відсутність деталізованого земельного кадастру. На сьогодні в Україні відсутня повна та точна інформація про земельні ділянки, що перебувають в власності держави, громадян та юридичних осіб. Це ускладнює реалізацію земельних відносин та обмежує можливості розвитку земельного ринку;

4) високі ціни на землю. Запровадження ринкових цін на землю в Україні призвело до збільшення її вартості, що ускладнює доступ

до землі для малих та середніх господарств, а також для молоді та початківців у сільському господарстві;

5) недостатня підтримка малих та середніх господарств. Малим та середнім господарствам потрібна більш ефективна підтримка з боку держави, оскільки вони зазвичай мають обмежені ресурси та зазнають конкуренції з боку більших агрохолдингів. Держава може надавати фінансову та технічну підтримку, зокрема, через запровадження програм інвестування та модернізації обладнання, підвищення якості насіння та добрив, розвиток технологій, що дають змогу збільшити врожайність, тощо.

Також важливо забезпечити малим та середнім господарствам доступ до ринку збуту своєї продукції, зокрема, шляхом розвитку кооперації та співпраці з іншими фермерськими господарствами, які мають більші обсяги виробництва та ресурсів.

Ще однією важливою підтримкою для малих та середніх господарств є надання допомоги з оренди та придбання землі, оскільки це дає можливість розширювати виробництво та розвивати свій бізнес. Проте, зазначені проблеми, пов'язані з орендою та продажем землі в Україні, ще не вирішені, що може створювати перешкоди для розвитку малих та середніх господарств.

У майбутньому успіх земельної децентралізації в Україні залежить від ефективності виконання законодавства та реформ, підвищення свідомості та розуміння громадянами механізмів земельного управління та забезпечення належного фінансування місцевих громад для здійснення відповідальності за земельні ресурси. Окрім цього, важливо:

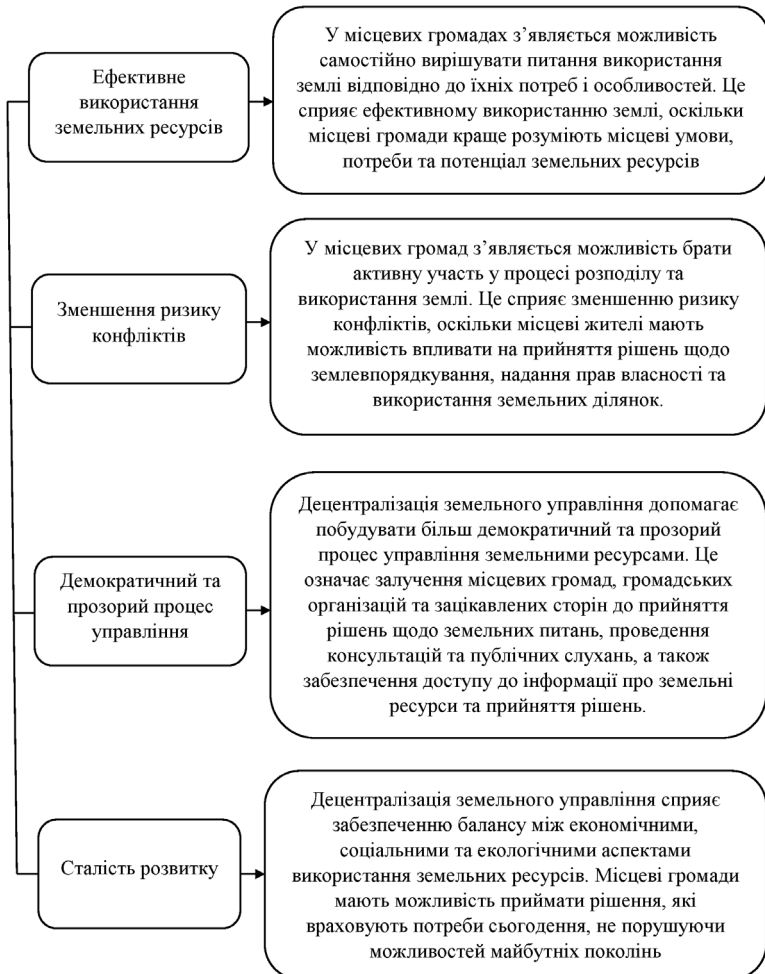
- забезпечити прозорість та відкритість у процесі вирішення питань земельного управління, залучення громадських організацій та журналістів до моніторингу земельних реформ та їх впливу на місцеві громади;
- розвивати інфраструктуру та технології, що дозволяють забезпечувати ефективний моніторинг використання земельних ресурсів та виявлення порушень земельного законодавства.

Земельна децентралізація може стати однією з найважливіших реформ для розвитку місцевих громад в Україні, але для цього необхідно здійснювати відкритий та прозорий процес реформування земельних відносин та використання земельних ресурсів в інтересах громадян.

Децентралізація земель є однією з передумов сталого розвитку, оскільки вона дозволяє забезпечити більш ефективне використання земельних ресурсів, зменшити ризик конфліктів між громадами та забезпечити більш демократичний та прозорий процес управління земельними ресурсами.

Децентралізація управління земельними ресурсами може відігравати важливу роль у сталому розвитку з різних причин (згруповано та представлено на рис. 3).

Земельна децентралізація є важливою для багатьох держав, оскільки цей процес допомагає забезпечити більш ефективне використання земельних ресурсів та забезпечує належний рівень відповідальності за управління земельними ресурсами.



**Рис. 3. Роль децентралізація управління земельними ресурсами у сталому розвитку**

Зважаючи на обраний Україною проєвропейський вектор, на нашу думку, необхідно проаналізувати європейський досвід децентралізації земель, тому що це є необхідним з кількох причин:

1) вивчення підходів та розуміння результатів впровадження децентралізованих моделей управління земельними ресурсами в європейських країнах може надати інноваційних ідей та рішень, які можна буде застосувати в Україні. Врахування закордонного досвіду дозволяє уникнути повторення помилок і скоротити час на впровадження ефективних рішень (*інноваційні рішення*);

2) дослідження закордонного досвіду дозволяє оцінити різні моделі, їхні переваги та обмеження, а також зрозуміти, які підходи можуть бути найбільш ефективними. Це допомагає зробити обґрунтований вибір та адаптувати зарубіжний досвід до внутрішніх умов (*вибір оптимальних моделей*);

3) закордонний досвід також може допомогти виявити можливі негативні наслідки децентралізації земель та проблеми, з якими стикалися інші країни, що дозволяє врахувати ці ризики та уникнути можливих помилок під час впровадження децентралізованих моделей управління землею (*врахування негативних наслідків*);

4) спільне вирішення глобальних проблем:

– стале використання природних ресурсів – місцеві органи влади, які мають більш прямий доступ до землі та її ресурсів, можуть краще враховувати потреби та інтереси місцевих громад, зберігати екосистеми та регулювати використання землі з урахуванням збереження навколишнього середовища;

– підтримка розвитку сільського господарства – сільське господарство є важливим сектором, який має великий вплив на глобальну продовольчу безпеку та сталість. Децентралізація земель може сприяти розвитку малого та середнього сільського господарства, підтримувати місцеву продукцію харчових продуктів та зменшувати залежність від імпорту. Це може сприяти збалансованому розвитку сільських районів і покращенню життя сільського населення.

### *Швейцарія*

Однією з кращих практик децентралізації земель в Європі є досвід Швейцарії. У цій країні земля є обов'язковою для реєстрації та має високу цінність, що стимулює її належне використання та захист. У Швейцарії також використовуються механізми децентралізації, такі як передача повноважень щодо земельних ресурсів на рівень муніципалітетів та розподіл фінансових ресурсів між муніципалітетами залежно від кількості землі на їх території.

Швейцарія є федеративною державою, управління землями в якій здійснюється на різних рівнях влади: федеральному, кантонському та

муніципальному. Федеральна влада Швейцарії відповідає за забезпечення загальнодержавних інтересів та прийняття рішень з питань національної безпеки, зовнішньої політики, митних тарифів тощо. Кантони, зі свого боку, мають повноваження у визначенні землевикористання, встановленні зон та дозвілля на будівництво. Муніципалітети забезпечують розробку та виконання місцевих земельних планів та надають дозвілля на будівництво в межах своєї території.

Однією з ключових особливостей земельної децентралізації в Швейцарії є висока роль муніципалітетів. Це дозволяє забезпечити місцеву відповідальність за земельні ресурси та прийняття рішень з урахуванням потреб місцевого населення. Крім того, національна політика земельного використання Швейцарії спрямована на збереження пейзажів та екологічної стійкості, що дозволяє забезпечити баланс між розвитком та охороною навколишнього середовища.

Ще однією особливістю децентралізації земель в Швейцарії є наявність громадських організацій, які виступають за збереження природних та культурних ресурсів. Зазначене сприяє включенню громадської думки в процес прийняття рішень з питань земельного використання та забезпечує відповідну увагу до екологічних та соціальних наслідків прийнятих рішень. У багатьох кантонах Швейцарії існують місцеві референдуми, на яких мешканці можуть висловити свою думку щодо питань земельного використання в своєму регіоні. Таким чином, громадська участь є важливою складовою процесу децентралізації земель в Швейцарії.

У Швейцарії законодавчі акти щодо децентралізації земель охоплюють різні рівні влади. Основні законодавчі акти щодо децентралізації земель в Швейцарії згруповано в таблиці 1.

Таблиця 1

**Основні законодавчі акти щодо децентралізації земель в Швейцарії**

№	Закон	Сутність
1.	Федеральний закон про власність, користування та охорону землі (Landgesetz)	визначає загальні принципи земельної власності, користування та охорони земель у Швейцарії
2.	Федеральний закон про планування та будівництво (Baugesetz)	встановлює загальні принципи планування та будівництва у Швейцарії
3.	Федеральний закон про охорону природи та пейзажу (Naturund Heimatschutzgesetz)	встановлює загальні принципи охорони природи та пейзажу у Швейцарії

## Продовження таблиці 1

4.	Кантонські закони про земельну власність та земельне право	кожен кантон має власний закон щодо земельного власності та земельного права
5.	Закони муніципалітетів	кожен муніципалітет має власний закон щодо земельного власності та земельного права, який регулює земельні питання на муніципальному рівні

Ці закони є рамковими в Швейцарії та дозволяють муніципалітетам та кантонам приймати рішення щодо земельного використання та земельного права на місцевому рівні, з урахуванням національних законів та принципів.

*Німеччина*

Іншим прикладом успішної земельної децентралізації в Європі є досвід Німеччини. У цій країні земельні права передаються на рівень муніципалітетів, що сприяє більш ефективному використанню земельних ресурсів та забезпечує високу відповідальність місцевих органів влади за їх управління. Крім того, у Німеччині встановлено чіткі правила щодо використання земель, які забезпечують їх належне використання та захист.

У Німеччині децентралізація земель здійснюється на рівні земель (бундесландів), які мають повні повноваження у земельних питаннях. Кожен земельний уряд має власний закон про земельне господарство та земельне планування, який враховує особливості регіону. У Німеччині також існує система публічного обговорення та громадської участі у процесі розробки земельного планування та прийняття рішень про розміщення нових об'єктів на землях.

Законодавство з питань земельного використання та децентралізації земель має міжрівневий характер і включає низку законів на федеральному рівні. Ключові законодавчі акти щодо земельної децентралізації представлено в таблиці 2.

Загалом, земельна децентралізація в Німеччині є важливим інструментом управління земельними ресурсами та забезпеченням права на власність на землю для громадян та бізнесу. До ключових елементів земельної децентралізації земель в Німеччині можна віднести:

- федеральна структура влади, яка передбачає розподіл повноважень між федеральним, регіональним та місцевим рівнями;
- інститут ландшафтних архітекторів, який займається розробкою планів земельного використання та відповідає за збереження природних ландшафтів та культурної спадщини;

Таблиця 2

**Основні законодавчі акти щодо децентралізації земель у Німеччині**

№	Закон	Сутність
1.	Кодекс про місцеве самоврядування (Gemeindeordnung)	визначає права та обов'язки місцевих органів влади та регулює організацію місцевого самоврядування; передбачає, що місцеві органи влади мають власні повноваження щодо земельних питань, в тому числі право встановлювати податки на місцевому рівні
2.	Закон про місцеві планування (Baugesetzbuch)	регулює процес створення та затвердження місцевих планів розвитку територій та визначає правила забудови земельних ділянок; визначає правила землевпорядкування та відновлення земельних ресурсів
3.	Закон про охорону природи та ландшафтів	встановлює правила охорони природних та культурних ресурсів та визначає правила їх використання; включає в себе також норми щодо охорони територій з особливими екологічними функціями, таких як національні парки та заповідники
4.	Законодавство щодо земельного права (Bundeskleingartengesetz)	регулює використання землі для садівництва
5.	Закон про лісове господарство (Bundeswaldgesetz)	встановлює правила використання та охорони лісів

– модель «земельної власності» (“Bodenordnung”), що передбачає регулювання земельних відносин шляхом зміни прав власності та оренди землі.

– застосування принципу «інтегрованого підходу», тобто комплексний розгляд питань земельного використання з урахуванням економічних, соціальних та екологічних аспектів.

Ці елементи разом допомагають забезпечити ефективну земельну децентралізацію в Німеччині та сприяють оптимальному управлінню земельними ресурсами.

*Франція*

У Франції децентралізація земель здійснюється через передачу повноважень на рівень департаментів та регіонів. Це дозволяє забезпечити належний рівень відповідальності за управління земельними ресурсами та їх розвиток на місцевому рівні. У Франції землі



поділяються на два види – землі сільськогосподарського використання та міські землі. У кожному департаменті та регіоні існує спеціальний орган, що відповідає за землі відповідної категорії. Крім того, в Франції діє закон про розвиток територій, що передбачає участь громадян у процесі прийняття рішень про розміщення нових забудов та інфраструктури на землях.

Франція також має розгалужену систему земельних кодексів та законів, які регулюють земельні відносини та процеси їх передачі. Наприклад, Земельний кодекс Франції визначає правила використання землі, процеси її передачі, оренди та відшкодування. Також існує ряд законів, які стосуються планування територій та охорони природних ресурсів. Ключові законодавчі акти щодо земельної децентралізації представлено в таблиці 3.

Таблиця 3

**Основні законодавчі акти щодо децентралізації земель у Франції**

№	Закон	Сутність
1.	При регулювання використання земель (Loi relative à la régulation de l'utilisation du sol)	передбачає передачу більшості повноважень з управління землею з центрального рівня на місцевий рівень – департаменти та муніципалітети
2.	Про територіальне планування, розвиток та зміцнення територіальної координації (Loi portant engagement national pour l'environnement)	регулює використання земельних ресурсів з орієнтацією на екологічну стійкість. Закон передбачає заборону будівництва на окремих ділянках землі та регламентує процеси забудови та використання землі з огляду на захист навколишнього середовища
3.	Про регулювання землекористання, розвиток та зміцнення територіальної координації (Loi relative à la régulation de l'utilisation du sol, à l'aménagement foncier et au développement durable)	передбачає здійснення регулювання землеустрою на місцевому рівні, щоб забезпечити ефективне використання земельних ресурсів та захист навколишнього середовища. Зокрема, закон передбачає можливість створення місцевих органів, які відповідають за землеустрій, та участь місцевих жителів у процесі вирішення питань використання земель.

У Франції земельна децентралізація здійснюється через передачу повноважень на рівень департаментів та регіонів. Особливістю французької децентралізації є те, що місцеві органи влади мають значну відповідальність за земельний кадастр, планування та управління земельними ресурсами.

Окрім цього, в Франції діють місцеві органи, які відповідають за збереження та управління природними та культурними ресурсами. Такі органи включають місцеві ради, комісії з планування територій та органи охорони навколишнього середовища. Вони мають значну владу в прийнятті рішень з питань земельного використання та охорони природи.

Також у Франції існує практика залучення громадськості до процесів прийняття рішень з питань земельного використання. Наприклад, планування територій здійснюється через консультації з місцевими громадськими організаціями та жителями, які можуть висловити свої пропозиції щодо розвитку території та земельного використання.

### *Швеція*

У Швеції земельна децентралізація здійснюється через передачу повноважень на муніципальний рівень. Кожна муніципалітет має свій план землекористування та забудови, який регулює розміщення нових об'єктів на землях. Крім того, в Швеції діє закон про свободу доступу до інформації, що забезпечує прозорість у прийнятті рішень щодо використання земель. Швеція – це країна з високим рівнем децентралізації, де місцеві органи влади мають широкі повноваження щодо управління земельними ресурсами.

Основні елементи земельної децентралізації у Швеції:

1) комунальна власність (більшість земельних ділянок належать місцевим органам влади, що дозволяє їм забезпечувати місцевий розвиток та контролювати земельне використання);

2) децентралізоване управління (здійснюється на різних рівнях місцевої влади: комун, регіонів та округів. Це дозволяє забезпечити більш ефективне управління земельними ресурсами та місцевим розвитком);

3) громадський контроль (місцеві органи влади часто залучають громадські організації та громадські ради для участі у процесах планування та управління земельними ресурсами);

4) екологічний підхід (управління земельними ресурсами здійснюється з урахуванням потреб природного середовища та екологічних аспектів. Місцеві органи влади зобов'язані забезпечувати сталість землекористування та збереження біорізноманіття);

5) регулювання земельного ринку.

Відповідно до шведського Закону про землю (Swedish Land Code), всі землі в країні повинні бути зареєстровані в державному реєстрі земель (Swedish National Land Survey). Це дозволяє уряду контролювати земельний ринок та запобігати зловживанням, а також забезпечувати громадський доступ до природних ресурсів. Крім того, у Швеції існує так званий «принцип дозволів» (permit principle), згідно з яким будь-яка діяльність, пов'язана з землею, потребує згоди місцевих органів влади та забезпечення публічної безпеки та інтересів громади. Ще однією важливою особливістю регулювання земельного ринку в Швеції є те, що місцеві органи влади мають право відмовити у продажі земельних ділянок приватним особам та організаціям, які не мають достатніх ресурсів або досвіду для ефективного використання землі, що дозволяє забезпечити збалансований розвиток земельного використання та запобігти спекуляції на землі.

Крім того, у Швеції існує система земельних кооперативів, які забезпечують доступ до землі для малого та середнього бізнесу та фермерів. Земельні кооперативи займаються використанням та управлінням землею та надають можливість її користувачам брати участь у прийнятті рішень та впливати на земельну політику в рамках кооперативу.

Загалом, регулювання земельного ринку в Швеції спрямоване на забезпечення сталого розвитку та підтримку економічного зростання, з урахуванням екологічних, соціальних та культурних аспектів. Це досягається за допомогою різноманітних інструментів, таких як земельне планування, регулювання використання землі, оподаткування земель, заборони на спекуляцію земельними ділянками, а також широкого використання зонування.

Шведська система регулювання земельного ринку також передбачає важливу роль місцевих органів влади у прийнятті рішень з питань землекористування. Місцеві органи влади мають повноваження затверджувати плани землекористування та зонування, видавати дозволи на будівництво, а також контролювати виконання земельних угод та правил використання землі.

Ключові законодавчі акти Швеції, пов'язані із децентралізацією земельного управління, представлено в таблиці 4.

Ці закони забезпечують ефективну децентралізацію земельного управління в Швеції та забезпечують рівень відповідальності та участі місцевих органів управління в розвитку території.

Узагальнюючи найкращі практики організації та проведення земельної децентралізації в країнах Європи передбачають:

- повну передачу повноважень щодо управління землею на місцеві органи влади;

**Основні законодавчі акти щодо децентралізації земель у Швеції**

№	Закон	Сутність
1.	Закон про планування та зонування (Planoch bygglagen)	регулює процедуру розробки та затвердження планів землекористування та зонування
2.	Закон про земельні угоди (Markanvisningslagen)	визначає процедуру надання земельних ділянок для будівництва, включаючи умови використання та оплати земельних платежів
3.	Закон про місцеве самоврядування і регіональний розвиток (Swedish Local Government Act and Regional Development Act)	визначає роль та повноваження місцевих рад у земельному управлінні та плануванні
4.	Закон про земельне планування та забудову (Swedish Planning and Building Act)	визначає процес забудови території, земельне планування, управління земельними ресурсами та забезпечення екологічно стійкого розвитку
5.	Закон про земельну реформу (Swedish Land Reform Act)	встановлює правила для земельних операцій, таких як купівля, продаж та оренда землі, та забезпечує збереження та використання земельних ресурсів для громадського блага
6.	Закон про компенсації за земельні ресурси (Swedish Compensation for Land Resources Act)	регулює компенсаційні виплати власникам землі, які зазнають збитків внаслідок зміни призначення землі або здійснення будівельних робіт на території їх земельних ділянок

– розробку чітких нормативно-правових актів та процедур, які регулюють децентралізацію земель та забезпечують відповідну відповідальність місцевих органів влади;

– високу компетентність місцевих органів влади у сфері земельних відносин та здатність до швидкого реагування на зміни обставин;

– безпеку громадян та власності на земельні ділянки;

– розвиток механізмів контролю та моніторингу за діяльністю місцевих органів влади у сфері земельних відносин;

– розробку програм та проектів щодо розвитку інфраструктури та реалізації інвестиційних проектів, що сприятимуть збільшенню ефективності використання земельних ресурсів;

- активну участь громадян у процесі децентралізації земель та забезпечення їхнього права на участь у вирішенні земельних питань;
- сприяння розвитку місцевого самоврядування та забезпечення його фінансової стабільності.

З початком повномасштабного вторгнення російської федерації значно ускладнився процес земельної децентралізації, оскільки були запроваджені додаткові обмеження та регуляції у діяльність населення та органів влади. Однією з основних складнощів є забезпечення безпеки громадян та збереження власності на земельні ділянки. В умовах воєнного стану зростає ризик захоплення чужих земельних ділянок, що порушує права законних власників. Також важливим аспектом є можливість відшкодування збитків, спричинених воєнними діями, які можуть відбуватися на території земельних ділянок. У такій ситуації місцеві органи самоврядування повинні мати достатні ресурси та здатність до швидкого реагування на зміни обставин. Крім того, децентралізація земель в умовах воєнного стану має економічні наслідки, що також необхідно враховувати. Наприклад, зменшення доступу до земельних ресурсів може призвести до скорочення виробництва сільськогосподарської продукції та погіршення харчової безпеки населення. Отже, при земельній децентралізації в умовах воєнного стану необхідно враховувати всі можливі наслідки та вживати всіх заходів для забезпечення безпеки та захисту прав власників земельних ділянок.

Децентралізація земельного господарства є важливою складовою реформування державного управління в Україні, що сприятиме більш ефективному та відповідальному використанню земельних ресурсів, розвитку місцевих громад та підвищенню якості життя громадян.

Децентралізація земельної політики має багато переваг. По-перше, це забезпечує більш ефективне використання земельних ресурсів, оскільки місцеві органи влади краще знають потреби території та можуть враховувати їх при прийнятті рішень. По-друге, децентралізація земельної політики забезпечує збільшення відповідальності місцевих органів влади перед громадянами, оскільки вони стають безпосередньо відповідальними за управління земельними ресурсами на своїй території. По-третє, децентралізація земельної політики сприяє розвитку місцевих громад та збільшенню їх соціально-економічної активності.

## **ВИСНОВКИ**

Виходячи з усього вищесказаного, можна зробити висновок, що децентралізація земельних відносин повинна бути розглянута як частина більш широкої стратегії сталого розвитку. Необхідно забезпечити баланс між використанням землі для розвитку економіки

та збереженням довкілля та екосистем. Для досягнення сталого розвитку через децентралізацію земельних відносин необхідно забезпечити участь громад та місцевих органів влади у прийнятті рішень про використання землі, зокрема, шляхом запровадження механізмів діалогу та консультацій з місцевими громадами та зацікавленими сторонами; забезпечити механізми контролю за використанням земельних ресурсів та мінімізувати можливість корупції в цьому процесі.

Таким чином децентралізація земельних відносин є важливим інструментом формування стабільної економіки територій та їх розвитку. Різноманітність підходів та стратегій, які можуть бути використані місцевими громадами, забезпечує формування інноваційного середовища, що сприяє розвитку економіки територій та забезпеченню сталого розвитку.

## **АНОТАЦІЯ**

Децентралізація земельного управління дозволяє розподіляти владу та відповідальність між різними рівнями управління, зокрема місцевими органами влади та громадами. Це сприяє збалансованому використанню землі, оскільки місцеві органи влади краще розуміють потреби та особливості своїх територій, що дозволяє забезпечити сталість розвитку та збереження природних ресурсів. В роботі проаналізовано досвід європейських країн, який свідчить, що децентралізація земельного управління сприяє демократичним процесам та підтримці місцевого розвитку. В країнах, де здійснюється децентралізація земельного управління, спостерігається більш ефективне використання земельних ресурсів оскільки місцеві органи влади краще розуміють потреби своїх територій та можуть розробляти земельні політики, які враховують специфіку місцевого контексту, природні ресурси та потреби місцевих громад. В роботі проаналізовано закони щодо земельної децентралізації в Україні. Зазначене дозволяє оцінити їхню ефективність у забезпеченні сталого розвитку; з'ясувати, чи існують правові бар'єри, які утруднюють реалізацію децентралізаційних процесів, або які можуть призвести до небажаних наслідків, таких як конфлікти між громадами або неефективне використання землі; послужити підґрунтям для розроблення рекомендацій щодо поліпшення законодавства у разі виявлення прогалин або невідповідності у законодавчих актах та запропонувати конкретні зміни або доповнення, що сприятимуть більш ефективній та сталій земельній децентралізації.

## ЛІТЕРАТУРА

1. Лисенко Т., Чернявська О. Аналіз стану децентралізації земельних відносин в Україні. *Економіка та суспільство*. 2021. № 26. С. 157–163.
2. Москаленко О. Децентралізація земельних відносин в Україні: проблеми та перспективи. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*. 2019. Вип. 33. С. 131–136.
3. Стеценко І. Децентралізація земельних відносин в Україні: досвід та проблем. *Проблеми економіки*. 2020. № 2. С. 112–118.
4. Костійчук А. Децентралізація земельних відносин в Україні: інституційні аспекти. *Економічний часопис XXI*. 2021. № 7–8. С. 110–113.
5. Rybina, O., Inas Hasan, K., Muhammad, A., Alobaidi, Y., Goncharov, V., Prokopenko, N., Boginskaya, L. (2022). Experience of Land Use Development Planning at the Local (Municipal) Level in the European Union. *Journal of Information Technology Management*, 14(2), 56–69. doi: 10.22059/jitm.2022.86927.
6. Про схвалення Концепції реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 1 квітня 2014 року № 333-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/333-2014-%D1%80#Text>.
7. Про добровільне об'єднання територіальних громад : Закон України від 05.02.2015 № 157-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-19#Text>.
8. Земельний кодекс України (2020). Закон України № 2768-III від 07.06.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
9. Про охорону земель (2017). Закон України № 962-IV від 18.12.2017. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text>
10. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>
11. Про місцеве самоврядування: Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text>
12. Majdannyyk O., Onishhuk Ju. Pravovi aspekty mekhanizmu peredachi dejakykh povnovazhenj u sferi zemeljnykh vidnosyn orghanam miscevogho samovrjaduvannja ob'jednanykh terytorialnykh ghromad. *Visnyk Akademiji praci ta socialjnykh vidnosyn*. 2020. No 1–2. С. 71–79.
13. Pronina, O., & Hryhorieva, L. (2021). Land decentralization in Ukraine: advantages and disadvantages. *Public Administration and Regional Development*, (14), 1022–1050. <https://doi.org/10.34132/pard2021.14.10>

14. Mamonova, V. V., & Kozhurina, V. M. (2018). Vyznachennja bazovykh ponjatj zemeljnoji decentralizaciji. *Teorija ta praktyka derzhavnogho upravlinnja*, (1), 123–128.

15. Petrushenko, Y., Ventsel, V., Garbuz, V., Kolomiiets, U., & Duranowski, W. (2020). Innovations in Management of Fiscal Equalisation: Decentralization Reform. *Marketing and Management of Innovations*, 1, 208–221. <https://doi.org/10.21272/mmi.2020.1-17>

**Information about the authors:**

**Lyshenko Margarita Oleksandrivna,**

Doctor of Economics,  
Professor at the Department of Marketing and Logistics  
of the Faculty of Economics and Management  
Sumy National Agrarian University  
160, Herasyrna Kondratieva str., Sumy, 40000, Ukraine

**Rybina Olena Ivanivna,**

PhD (Economy),  
Associate Professor at the Department of Geodesy  
and Land Management of the Faculty of Law  
Sumy National Agrarian University  
160, Herasyrna Kondratieva str., Sumy, 40000, Ukraine