

вирішеними й донині. Єдина істотна проблема полягає в тому, що саме органи виконавчої влади не зацікавлені в процесі змін у сфері земельних взаємовідносин. Вони різними способами намагаються зберегти певні важелі контролю, що призводить до обмеження можливостей місцевої влади. Це спостерігається в інвентаризаціях земель, які не врахували значні площі сільськогосподарських угідь, що є вкрай необхідними для наповнення бюджету. Незважаючи на те, що громади отримали великий земельний потенціал, необхідно пройти багато процедур і процесів, які потребують фінансової підтримки, щоб мати можливість ефективно використовувати наявні земельні ресурси. Встановлено, що всі попередні спроби знайти ефективні шляхи вирішення проблем у земельній сфері, особливо після початку реформи децентралізації, здебільшого призводять до повної неузгодженості процесів, що відбуваються в цій сфері. Зазначалося, що влада нарешті почула місцеве керівництво та виробників та почала спільну роботу щодо формування правової бази для регулювання земельних відносин. Вперше за багато років громади мають право коментувати та вносити пропозиції щодо необхідних змін.

Ключові слова: *земля, земельні ресурси, земельні відносини, державне управління, децентралізація, об'єднані територіальні громади.*

Постановка проблеми у загальному вигляді. Про необхідність концентрації владних повноважень, в галузі розпорядження та управління земельними ресурсами, на місцевому рівні зазначалось дуже давно. До Верховної Ради України неодноразово направлялись на розгляд законопроекти, які мали наметі внести певні процеси регулювання даного питання. І лише на початку 2018 року було визначено механізм передачі частини повноважень земельної сфери та розпочато його реалізацію. Хочемо зауважити, що на момент визначення шляху реалізації щодо зміни розпорядників органів місцевого самоврядування (далі – ОМС) були розчаровані тим мізерним ресурсом, який можуть отримати. Виконавча влада замовчувала

той факт, що навіть площі забудованих земель, при умові різкого скорочення населення, збільшилась в декілька разів. Так само було проведено розширення меж населених пунктів по території України, для задоволення потреб громадян.

Таких змін зазнали населені пункти, що знаходяться в приміській зоні, територія їх збільшилась не просто суттєво, а майже в декілька разів, хоча задоволення потреб всіх людей не відбулося. Цей період відзначився на сторінках історії новітньої України, як «великий земельний дерибан», це явище мало масовий характер безконтрольної передачі земельних ділянок, без урахування місця знаходження, тому сьогодні ми спостерігаємо, що берегові лінії вже приватні. І зовсім не суттєво прибережна зона це річки, моря чи озера. Хочеться зауважити, що багато обіцянок нашої влади не зможуть бути втілені у життя, серед них виділення земельних ділянок учасникам антитерористичної операції. Першою причиною є те, що вільних земель не так і багато, а наявний резерв не відповідає даному виду використання та складу угідь. Серед інших гостро постає питання вільного продажу земель сільськогосподарського призначення, як об'єкта права власності, тому питання запровадження даного ринку, методів його регулювання, є завданням держави.

Основною метою створення нової системи управління землями об'єднаними територіальними громадами (далі – ОТГ) є взяття під жорсткий контроль роздрібнення земель та спустошення даного ресурсу. І з метою досягнення позитивних результатів вирішено передати земельний ресурс на місця, для прийняття колегіальних рішень щодо подальшого їх використання з урахуванням потреб не окремої людини, а всієї громади.

Отже, нововведення в сфері земельних відносин потребують вивчення й аналізу з метою забезпечити правильну реалізацію відповідних положень практичної діяльності, особливо зважаючи на неоднозначність нормативно-правових норм, що склалися в сфері вітчизняного земельного законодавства. Загальновідомо, що одні й ті ж законодавчі норми застосовуються у вітчизняній практиці по-різному під час розгляду однотипних питань й земельні питання не є винятком. Саме тому найбільш проблемними на сьогодні є

питання прав та повноважень громад щодо земельних відносин в умовах децентралізації.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Земельні відносини завжди були об'єктом дослідження низки вчених різних галузей – права, управління, економіки, екології тощо. У дослідженнях вказаних галузей аналізуються питання теоретичних [1; 2], методологічних [3; 4], інституційних [5; 6; 7; 8] та функціональних [9; 10] особливостей об'єднаних територіальних громад в процесі управління земельними відносинами.

Також велику увагу приділено питанням децентралізації влади щодо розподілу владних повноважень у сфері земельних відносин щодо володіння, користування та розпорядження земельними ресурсами [11; 12].

Проаналізовані механізми передачі деяких державних повноважень у сфері земельних відносин об'єднаними територіальними громадами [13; 14]. На основі наукового аналізу розглянуто природу предметів відання й повноважень об'єднаних територіальних громад у сфері земельних відносин. Наголошено, що на сьогодні, сфера повноважень громад зводиться виключно до управління землями комунальної власності, а також реалізації делегованих державних повноважень [15; 16].

Велику увагу приділено дослідженню основних нормативно-правових актів, котрими регулюються повноваження об'єднаних громад в сфері земельних відносин та їхньої відповідності положенням Основного Закону України [17; 18].

На тлі виявлення законодавчих колізій щодо передачі повноважень органів виконавчої влади у сфері земельних відносин об'єднаним громадам більшість дослідників наголошують на необхідності використання лише форми делегування законом [19; 20; 21]. Слушною є думка щодо розроблення нових законодавчих актів у сфері місцевого самоврядування, земельних відносин та містобудівної діяльності за умов децентралізації [22; 23; 24; 25].

Крім того вагому роль у дослідженні земельних відносин відіграє наявний досвід багатьох зарубіжних країн, що вже пройшли такий шлях [26; 27]. Зокрема, найбільш цікавим є досвід Польщі, як

країни на практику котрої ми орієнтуємося під час реформування більшості сфер життєдіяльності суспільства та держави. Крім того польська наука вже сформувала достатню дослідну базу щодо питань прав та повноважень громад в сфері земельних відносин [28]. Варто наголосити, що наряду з польськими дослідженнями цікавими для обраної нами теми дослідження є здобутки вчених щодо наявної практики у вказаному питанні Чехії [29], Іспанії [30], Німеччини [31] тощо.

Водночас питання управління земельними ресурсами ОТГ в умовах децентралізації влади тільки починають вивчатися. Варто наголосити, що практично всі нововведення, що відбуваються на законодавчому рівні, потребують ґрунтовного вивчення та аналізу з метою забезпечити правильну реалізацію відповідних положень у практичній діяльності об'єднаних громад, особливо зважаючи на неоднозначність правозастосовної практики, що вже сформувалася у сфері земельного законодавства [32; 33; 34]. Зокрема, все ще трапляються випадки, коли одні й ті ж законодавчі норми застосовуються по-різному на різних владних рівнях та в різних об'єднаних громадах під час розгляду однотипних питань в сфері земельних відносин. Такі обставини спонукають дослідників шукати оптимальні шляхи вирішення спірних питань в сфері земельних відносин з подальшим застосуванням обґрунтованих варіантів [35].

Зокрема все ще не з'ясовано відповідну сукупність земельних відносин в об'єднаних територіальних громадах, котрі повинні бути об'єктами регулювання [36]. Важливою є необхідність переглянути основні підходи щодо сукупності методів управління земельними відносинами на рівні ОТГ за сучасних умов. Потребує детальної уваги встановлення основних прав та повноважень ОТГ щодо діяльності в земельній сфері.

Підсумовуючи щодо особливостей діяльності об'єднаних громад в сфері земельних відносин в умовах децентралізації можемо наголосити, що саме питання визначення прав та повноважень об'єднаних громад в сфері земельних відносин, які обумовлюють спроможність та ефективність діяльності об'єднаних громад в нашій

державі, є особливо актуальними у контексті подальшої наукової й практичної розробки досліджуваної проблематики.

Мета статті – аналіз проблемних питань щодо діяльності об'єднаних територіальних громад в сфері земельних взаємовідносин в умовах децентралізації, визначення прав та повноважень громад щодо земельних відносин та окреслення основних неврегульованих питань ефективного використання земельного ресурсу в громадах.

Формулювання цілей статті (постановка завдання). В процесі дослідження були поставлені наступні завдання:

– проаналізувати наявні важелі управління до існування громади та після отримання повноважень у галузі розпорядження землями;

– визначити особливості використання отриманого ресурсу «земля» та здійснити аналіз ефективності механізмів розпорядження ним;

– розробити прогноз майбутнього потенціалу громади на розвиток, за умови використання додаткового ресурсу.

Виклад основного матеріалу дослідження. Основою дослідження є встановлення особливостей діяльності громади в сфері земельних відносин у світлі проведення децентралізації в нашій державі.

Земельні ресурси – це не просто частина території, навколишнього середовища, на якій проживає населення та проводиться розмежування адміністративного устрою країни, а насамперед економічні ресурси: сільськогосподарські землі, ліси, мінеральні родовища. Однією з умов існування ресурсів є їх вичерпність, тому лише раціональне та науково обґрунтоване залучення наявного земельного потенціалу стане підґрунтям для будівництва економічної стабільності кожної країни [11, с. 21]. З метою досягнення стабільного розвитку громади необхідно чітко спланувати використання природних ресурсів так, щоб збалансувати задоволення матеріальних потреб всього суспільства при використанні матеріальних ресурсів, із збереження необхідної кількості та якісного стану для нащадків [5, с. 5; 36].

Однак, дослідження основних причин незадовільного рівня управління земельними ресурсами є свідченням того, що підвищення ефективності вказаних процесів залежить від належного рівня матеріально-технічної бази ОТГ щодо земельних ресурсів та забезпечення чіткого розмежування повноважень органів влади та ОМС, ОТГ щодо сфери земельних взаємовідносин [4, с. 297-298]. Важливим є й те, що процеси розподілу та перерозподілу земель різних галузей народного господарства здійснювалися здебільшого без окресленого еколого-економічного й соціального обґрунтування. Як наслідок, постала потреба пошуку нових шляхів удосконалення земельних взаємовідносин в нашій країні, підґрунтям котрих повинна стати форма власності на землю, створення ефективної економіки, що сприятиме вирішенню існуючих проблем ефективних земельних взаємовідносин [1, с. 13].

Вказані проблемні питання спробуємо з'ясувати на прикладі Воскресенської ОТГ.

З моменту прийняття земель за межами населених пунктів Воскресенської ОТГ, враховуючи те що селищна рада є органом, який приймає колегіальне рішення, то і прийняття у комунальну власність земельних ділянок відбулось шляхом прийняття відповідного рішення депутатським корпусом [7].

З метою відстоювання своїх прав та для збереження земельного ресурсу селищна рада Воскресенської ОТГ вирішила зарезервувати земельні ділянки площею 1500 га, з метою подальшої передачі в довгострокову оренду, без права передачі у власність. Цей крок є виваженим та направлений на захист ресурсного потенціалу, оскільки кожний громадяни України має право на отримання земельної ділянки для здійснення господарської діяльності, а постанова КМУ № 413 від 07.06.2017 року [37], закріплювала першочерговість отримання земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства учасниками бойових дій (норми діяла до 25.06.2019 року та рішенням Конституційного суду України у справі № 1-76/2018(4090/17) визнана такою, що суперечить Основному Закону України), всі отримані землі довелось би розподілити між бажаними.

Першою проблемою на шляху реалізації законних прав, постало питання виконання положень Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [34]. Оскільки Воскресенська селищна рада перша з громад отримала земельний ресурс то відповідно і першою розпочала пошук вирішення щодо посвідчення свого права на землю.

Дуже копіткою виявилася робота стосовно отримання, в повному обсязі, необхідних документів для реєстрації права власності. Одним із таких документів є витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку [6]. Оскільки ідентифікатором земельної ділянки є її кадастровий номер, а відповідно нього можна сформулювати витяги в яких наявні загальні відомості про земельну ділянку:

- місце розташування;
- цільове призначення;
- загальна площа земельної ділянки в гектарах;
- назва документації на підставі якої здійснено державну реєстрацію земельної ділянки;
- орган який зареєстрував земельну ділянку;
- обмеження щодо використання земельної ділянки (при наявності);
- дата державної реєстрації земельної ділянки [23].

Враховуючи Закон України «Про державний земельний кадастр» строк отримання витягів не має перевищувати 14 робочих днів [24], але якщо розглянути кількість земельних ділянок то це 45 заяв щодо отримання витягів. Це призвело до подовження терміну реєстрації права власності на землю на 4 місяці. Після реєстрації земельних ділянок власністю громади, було проведено аналіз отриманого майна.

В ході визначення всіх користувачів земельних ділянок було залучено працівників відділу реєстрації цивільного стану громадян. Оскільки більшість переданих земель перебувала у постійному користуванні громадян, а відповідно до постанови Верховного Суду України від 05.10.2016 року у справі № 6-2329, земля що перебуває у користуванні громадян, на підставі актів на право постійного

користування, не успадковується за законом [33]. Як наслідок було виявлено коло осіб, відповідно до яких необхідно було скасувати право постійного користування землею, для можливості подальшого використання цих земель в законодавчому руслі.

Одним із повноважень Воскресенської селищної ради стало скасування права користування землею трьох громадян України щодо здійснення фермерської діяльності на загальну площу 56,7 га.

Враховуючи положення глави 21 Земельного кодексу України селищна рада отримала і право проведення земельних торгів відносно комунальних ділянок [18]. І в результаті було розпочато підготовку до процедури продажу прав на оренду землі. Першим кроком у реалізації своїх повноважень став добір земельних ділянок. Першими земельними ділянками, які було заплановано для оренди, стали саме ділянки для ведення фермерського господарства, право постійного користування на які було скасовано [19]. Позитивним в прийнятті даного рішення було те, що ці земельні ділянки були сформовані, а це свідчить про те що вони закріплені межовими знаками, мають чітко визначені межі та площу, і відповідно до затвердженої Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів № 548 від 23.07.2010 року Класифікації видів цільового використання землі, є визначеними щодо шляхів використання [36].

Звертаємо увагу на те, що Земельний кодекс чітко регламентує необхідність використання земельної ділянки відповідно до цільового призначення. Порушення земельного законодавства в частині користування землею тягне за собою накладання штрафних санкцій та навіть припинення права користування землею в примусовому порядку [18].

Крім того Постанова КМУ від 22.07.2016 р. № 482 «Про внесення змін до деяких постанов КМУ» вносила зміни щодо Положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії й кадастру, котре було затверджено відповідною Постановою КМУ від 14.01.2015 № 15 й визначено, що Держгеокадастр – це центральний орган виконавчої влади, котрий здійснює реалізацію державної політики щодо сфери державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі щодо частини дотримання положень

земельного законодавства, використання й охорони земель всіх категорій та форм власності, родючості ґрунтів тощо [6].

Також Розпорядження КМУ від 30.11.2016 р. № 910-р погоджувало пропозиції Міністерства аграрної політики та продовольства України щодо можливостей забезпечувати здійснення покладених на Державну службу з питань геодезії, картографії та кадастру нормами Постанови КМУ від 14.01.2015 р. № 15 «Про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру» відповідних функцій та повноважень Державної інспекції сільського господарства, котрі припиняються, із здійснення державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі в частині дотримання норм земельного законодавства, використання й охорони земель всіх категорій та форм власності, родючості ґрунтів [6].

Наступними земельними ділянками які було запропоновано ввести до переліку, стали вільні земельні ділянки, пасовища. В умовах підтримки приватного сектору щодо розвитку галузі тваринництва, актуальним постає питання щодо передачі в оренду пасовищ. Враховуючи щорічні дотації на утримання молодняку великої рогатої худоби у приватних домоволодіннях, протягом останніх років спостерігається нарощування молодняку, що призводить до зростання попиту на земельні ділянки для випасання худоби та сінокосіння. Додатково хочеться зауважити що на території Воскресенської громади починаючи з 2015 року впроваджено вирощування овець (біля 300 голів), що також відіграло значну роль у необхідності збільшення площ для випасання худоби.

Наступним кроком стало визначення земельних ділянок на які було надано дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення та не виконані. Підпунктом 17 пункту 2 розділу I Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України з питань будівництва» було змінено пункт 1 Перехідних положень Земельного кодексу України, а саме: рішення які були прийняті але не введені у дію про надання дозволу на відведення земельної ділянки в користування або власність є чинними протягом 2-х років з моменту прийняття змін [6].

Якщо протягом одного року проект із землеустрою не затверджено, такий дозвіл вважають анульованим. Під цю категорію потрапила земельна ділянка на загальну площу 160,0963 га ріллі, яка відноситься до особливо цінних ґрунтів.

З урахуванням затверджених генеральних планів із планами зонування території населених пунктів, були враховані земельні ділянки в межах населеного пункту які можуть використовуватись для будівництва об'єктів торгівлі (в смт. Воскресенську було заплановано земельну ділянку під будівництво критого павільйону торгівельної мережі), що надасть змогу отримувати як орендну плату так і створення нових робочих місць та надходження ПДФО до бюджету селищної ради. Ще одна земельна ділянка була запланована для розміщення підприємств легкої промисловості, які не вимагають значних санітарно захисних норм [35].

Після проведення всіх вищезазначених дій Рішенням Воскресенської селищної ради восьмого скликання від 26.09.2018 року № 23 було затверджено перелік земельних ділянок право оренди на які планується виставити на земельні торги [7].

Керуючись п. 6 ст. 136 Земельного кодексу організатор земельних торгів, в особі селищної ради, має визначити виконавця відповідно до Закону України «Про публічні закупівлі». І на даному етапі знову спостерігається суперечність одного законодавчого акту щодо іншого [6].

Ст. 2 Публічних закупівель чітко розмежовує сферу його розповсюдження [6]. Чинним законодавством передбачено що ліцитатор за власні кошти виготовляє землевпорядну документацію для проведення земельних торгів. Якщо селищна рада не використовує власні кошти то дія закону про закупівлі не розповсюджується.

Враховуючи рекомендації Антимонопольного комітету по відношення забезпечення рівних умов та здорової конкуренції. Зауваживши про втрату чинності наказу № 579 від 25.09.2012 року Міністерства аграрної політики та продовольства України, Воскресенська рада надала оголошення про намір продажу прав оренди земельних ділянок комунальної власності громади у засоби масової інформації, для отримання можливості вибору виконавців на більш вигідних умовах [6].

Рішенням ради восьмого скликання № 23 від 26.09.2018 року на постійну комісію з питань житлово-комунального господарства та комунальної власності, питань містобудування, будівництва, земельних відносин та охорони природи було доручено визначити ліцитатора земельних торгів [7].

Розгляд наданих пропозицій враховував цінову політику, строк виконання та наявність сертифікованих спеціалістів у складі підприємства (не менше двох сертифікованих спеціалістів землевпорядників, інженер-геодезист) [22, с. 9-10].

За підсумками роботи постійної комісії голові селищної ради було рекомендовано від юридичної особи укласти договір на надання послуг з проведення земельних торгів та підготовки землевпорядної документації, що складається:

- технічна документація встановлення відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для продажу прав оренди на земельних торгах у форма аукціону;

- технічної документації з нормативної грошової оцінки землі (при необхідності) Постановою КМУ від 07.02.2018 року № 105 було надано дозвіл на розробку всеукраїнської нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, що ввійшла в дію з 01.01.2019 року [38];

- агрохімічний паспорт земельної ділянки (поля) – цей документ, що відображає дані про агрохімічні характеристики ґрунтів і стан їх забруднення радіонуклідами і токсичними речовинами.

Після розробки технічних документацій, вони затверджуються рішенням ради, в якому визначаються умови продажу права оренди земельної ділянки:

- строк оренди в роках;
- стартова ціна земельної ділянки, як у відсотковій ставки від нормативної грошової оцінки так і в грошовому еквіваленті;
- крок аукціону відповідно до норм земельного законодавства.

Отже вирішальним етапом стало розміщення відповідно, до вимог земельного законодавства, на офіційному сайті органу виконавчої влади тобто ГУ Держгеокадастру у Миколаївській області ого-

лошення про проведення земельних торгів та долучений до нього пакет документів, а саме:

- землевпорядна документація;
- витяг з нормативної грошової оцінки;
- картка лоту;
- проект договору оренди землі;
- рішення селищної ради про затвердження переліку земельних ділянок право оренди на які виставлено на земельні торги;
- рішення про проведення земельних торгів;
- витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку [32];
- витяг з Держреєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

В оголошенні обов'язково зазначається місце та час проведення земельних торгів. Дане оголошення розміщується у термін за 1 місяць до визначеної дати аукціону.

Отже, 16 жовтня 2019 року у приміщенні Воскресенської селищної ради було проведено перші земельні торги з продажу прав оренди на землю [7]. При проведенні аукціону з метою запобігання порушень земельного законодавства проводиться відео фіксація, матеріали якої розміщуються на сайті органу виконавчої влади разом із результатами, торгів.

Отже, після закінчення процедури торгів було підписано протоколи та укладено договори оренди, відповідно до них. З якого видно що даний договір повністю відстоює права та інтереси селищної ради, в частині збереження якості ґрунтового покриву та використання земельної ділянки лише відповідно діючого законодавства, але і надає можливість використовувати земельну ділянку орендарю на свій розсуд з досить значним строком господарювання і оренди на тих же умовах і той же строк.

Результати проведення земельних торгів показано на рис. 1.

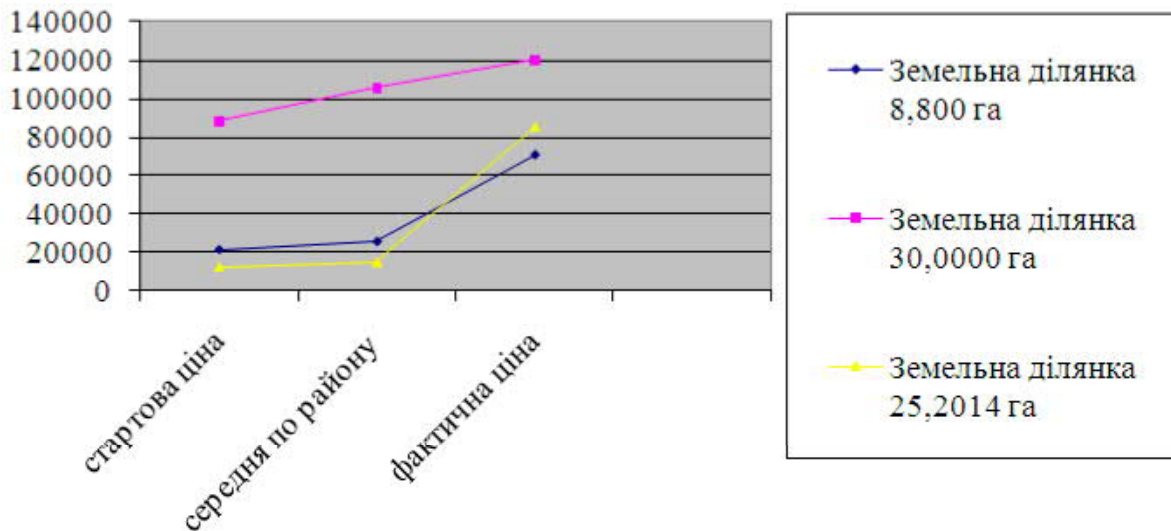


Рис. 1. Планові та фактичні надходження до громади від продажу прав оренди на землю

Джерело: складено авторами за даними громади

Якщо розглянути діаграму, бачимо що фактичні надходження перевищили середні показники по Вітовському району майже на 25 %, що є досить значним ресурсом у системі побудови економічної спроможності громади.

Отже, повноваження в галузі організації проведення земельних торгів надала додаткові ресурси наповнення бюджету, а разом і з цим підвищила раціональність використання земельних ділянок.

Відповідно до Постанови № 522 КМУ від 19.06.2019 року додаткові права були наділені ОТГ в частині нарахування втрат та збитків власникам землі та землекористувачам [39]. Отже комісії які існували при районних адміністраціях та працювали на власний розсуд, тепер не мають жодного впливу на процедуру нарахування збитків та їх відшкодування на користь громад.

Таким чином Воскресенською селищною радою було утворено відповідну комісію, із включенням до її складу представників Держгеокадастру, фіскальної служби та відділу містобудування та архітектури за узгодженням.

Це право забезпечує громаді умови більш раціонального використання земельних ділянок будь якого призначення,

починаючи від земель промисловості, які до 2018 року перебували у відомстві обласної адміністрації, а з моменту введення їх в межі селища Горохівка, перейшли у розпорядження громади, і до земельних ділянок сільськогосподарського призначення комунальної власності які використовуються самовільно, без правовстановлюючих документів.

З іншого боку це призведе до зниження випадків рейдерства на території громади, та стимулює землекористувачів до врегулювання права користування землею в законодавчому руслі. Громада прагне працювати відкрито, тому вимагає прозорості та відкритості від підприємств, що здійснюють свою діяльність в її межах.

На території громади працює 49 приватних підприємців, у яких основними видами діяльності є торгівля промисловими та продовольчими товарами. Також на ввіреній території, станом на 01.01.2019 року, зареєстровано 154 юридичних осіб (відокремлені підрозділи) та 111 фізичних осіб-підприємців [7].

Основним напрямком господарської діяльності яких є переважно промисловість агропромислового сектору, переважає виробництво зернових, технічних, овочевих культур.

Економічну діяльність на території громади здійснюють аграрні та промислові підприємства; промислову групу представляють підприємства, які наведені в табл. 1 та табл. 2.

Зазначені підприємства охоплюють різні галузі виробництва, які не пов'язані з сільськогосподарською діяльністю.

Таблиця 1

**Список юридичних осіб, які здійснюють
несільськогосподарську діяльність**

№	Назва підприємства	Код ЄДРПОУ	Адреса реєстрації або фактичного місця розташування
1	ТОВ «Техмет-Юг»	32720193	Центральна, 1

продовження таблиці 1

2	ТОВ «Лигрис»	23627776	Центральна, 46/58
3	ТОВ «Укртелеком»	21560766	Соборна, 50/1
4	ЧП ПТФ «Лагуна»	23619966	Орехова, 1
5	ТОВ НВП «Техмет»	22427816	Дорожна, 2
6	ТОВ «Леко-Центр»	40205343	Дорожна, 5
7	ТОВ «Фумиком»	38122551	Дорожна, 3
8	ТОВ «Кворум»	32332458	Привокзальна, 2-Б
9	ТОВ «Промагроінвест»	32836472	Привокзальна, 2-Г
10	ТОВ «Совенергоресурс»	13849754	Привокзальна, 2-В
11	ТОВ «Шляхове будівництво «АЛЬТКОМ»	32794511	Дорожна, 9
12	ТОВ «Миколаїв транспорт плюс»	33368485	Дорожна, 7
13	ПП «Техно»	32282837	Миру, 1-Б, 1-В
14	ТОВ «МАТІЦА»	36469478	Миру, 16
15	ТОВ «ПОЛІССЯ»	31193537	Миру, 17
16	ТОВ «Укрсоя» «Актив 12»	34318990	Миру, 17-А
17	АТСФ «Мисфа»	05473097	Миру, 18
18	ТОВ «Карго-траншшипінг»	39663781	Миру, 12
19	ПП «БУДРЕМКОМ»	39663778	Миру, 15
20	ТОВ «Південний Центр»	32459183	Миру, 15-А

Джерело: складено авторами за даними громади

Можемо стверджувати, що в адміністративних межах селищної ради розташована досить потужна виробнича база, представлена, переважно такими видами промисловості: асфальтні заводи, оптова торгівля твердим, рідким та газоподібним паливом, станції технічного обслуговування транспорту та інше.

Таблиця 2

**Список сільськогосподарських товаровиробників,
які здійснюють свою діяльність в адміністративних межах
Воскресенської селищної ради**

1	ТОВ «Діонісій»	33231825	село Костянтинівка
2	ФГ «Південні Лани»	36587258	с/мт Воскресенське,
3	ФГ «Віктан»	34203060	с/мт Воскресенське
4	ФГ «Витязь»	22439854	с/мт Воскресенське
5	ФГ «Воскресенськ-Агро»	34010535	с/мт Воскресенське
6	ФГ «Афганець-Агро»	35048355	с/мт Воскресенське
7	ФГ «МИДА-Агро»	33976256	с/мт Воскресенське
8	ФГ «Чайка»	24058240	с/мт Воскресенське
9	ФГ «Зерно»	22429732	с/мт Воскресенське
10	ФГ «Валентина»	22429726	с/мт Воскресенське
11	ФГ «Владам»	22430066	с/мт Воскресенське
12	ФГ «Мельник»	22430072	с/мт Воскресенське
13	ФГ «Алеко»	20874787	с/мт Воскресенське
14	ФГ «Форель»	20896582	с/мт Воскресенське
15	ФГ «Жемчужина»	23612734	с/мт Воскресенське
16	ФГ «ВОЛЯ-Д»	32747278	с/мт Воскресенське
17	ФГ «ТАВІФА»	36587284	с/мт Воскресенське
18	ФГ «Покрасов»	35817395	с/мт Воскресенське

продовження таблиці 2

19	ФГ «ЗЕРНОГРАД-V»	40973903	смт Воскресенське
20	ФГ «Нова сила»	32747283	смт Воскресенське

Джерело: складено авторами за даними громади

Якщо розглянути представників сільськогосподарської галузі, яка складається як з фермерських господарств так і з товариств з обмеженою відповідальністю, які займаються обробіткою землі та вирощуванням зернових культур, хочеться виокремити їх, як об'єкти, що формують бюджет.

Як бачимо із даних наведених таблиць, підприємств, що займаються вирощуванням сільськогосподарської продукції більше, цьому сприяє географічне розташування громади, родючі чорноземи та земельні ресурси. Деякі фермерські господарства займаються обробіткою землі, що відносяться до не витребуваних паїв.

Тому окремим пунктом хочеться виділити зміни щодо розпорядження нерозподіленими, не витребуваними частками земельних паїв, які відповідно до змін що набрали чинність 01.01.2019 року вважаються власністю територіальної громади (п. 21 р. XX Прикінцевих та перехідних положень Земельного кодексу [18]).

Отже територіальні громади отримали переважне право розпорядження землями колишніх колективних сільськогосподарських підприємств. До складу яких крім розподілених та витребуваних часток паїв входять: господарські двори, землі під проїздами та польовими дорогами, не лише наявні але і проектні) та лісозахисні смуги.

Громада має право заключення договорів оренди, оминаючи земельні торги, під проїздами та лісосмугами. Але треба зауважити що в договірних відносинах зазначається обмеження, щодо вільного доступу інших користувачів до своїх ділянок. В даному випадку переважне право на оренду має орендар у користуванні

якого знаходиться істотна частина земель масиву а саме від 75 %. А також в цей період у перше застосовується поняття міни (обміну земельними ділянками). Тобто з початку 2019 року здійснити обмін можна лише земельними ділянками, які розташовані в одному масиві (полі) за умови, якщо нормативна грошова оцінка земельних ділянок що підлягають обміну є рівноцінною або різниця не перевищує 10 % від нормативної грошової оцінки, що вважається не суттєвою.

Таким чином для підписання договору оренди є лише одна перепона, це несформовані земельні ділянки та відсутність відомостей про них в єдиному Державному земельному кадастрі. З метою вирішення даного питання було прийнято рішення формувати земельні ділянки шляхом проведення інвентаризації (виготовлення технічної документації щодо інвентаризації земельної ділянки, з подальшою реєстрацією права власності за територіальною громадою) після чого можливо буде проводити дії щодо передачі їх в користування на умовах оренди строком на 7 років.

Однак, варто звернути особливу увагу й на те, що громади, які першими витратили кошти на проведення інвентаризації, стикнулися з величезною проблемою, щодо невідповідності відомостей про земельну ділянку в Державному земельному кадастрі, та проектами відведення земельних ділянок [9].

Так більша частина ділянок призначених для ведення підсобного господарства та ведення фермерського господарства, після внесення відомостей до земельного кадастру змінили своє цільове призначення на ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Відповідно до законодавчих норм відбувається порушення в частині користування земельною ділянкою, оскільки чітко регламентовано використання земельної ділянки відповідно до її цільового призначення.

ОМС довелося звертатися до структурних підрозділів Держгеокадастру, з метою приведення у відповідність документального фонду земельних ділянок, переданих у комунальну власність громади.

Для цього було залучено представників архівних установ, які зберігають оригінали розпорядчих документів щодо підстав передачі в користування земельних ділянок. Цільове призначення земельних ділянок встановлюється під час затвердження проекту землеустрою щодо їх відведення або інших проектів землеустрою. Зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення.

Наступним питанням постало саме формування земельних ділянок суцільними пластами. Отже при формуванні певної частини території не було враховано всіх користувачів, а до складу земельної ділянки введено декілька земельних ділянок, які мають свої межі та відповідно і своїх користувачів.

Яскравим прикладом такої ситуації є той факт, що до складу земельної ділянки з кадастровим номером 4823383900:10:000:0202, загальною площею 144,8584 га, увійшли земельні ділянки для ведення фермерського господарства наступних осіб: В. Петров має в користуванні 27,2 га, Н. Данилевич – 51.1 га, А. Белев'ят – 36,0 га, Ю. Панчук – 12, 0 га, Л. Поліщук – 20,0 га. В першу чергу це призводить до конфліктних ситуацій щодо фактичного розподілу території між усіма суб'єктами господарювання.

Другим питанням постає питання щодо процедури розпаювання земель фермерських господарств, що проводиться відповідно до ст. 32 Земельного кодексу України [18]. Громадянам, які потрапили в ситуацію наведену вище, потрібно сформувавши земельну ділянку, яка перебуває в їх користуванні окремо від загальної площі й лише після цього готувати документи про безоплатну приватизацію землі.

Дане питання чітко простежується відносно постійних користувачів, які здійснюють фермерську діяльність.

При передачі повноважень від органів виконавчої влади до територіальних громад, не було враховано земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні садівничих товариств. Всі садівничі товариства розташовані на земельних ділянках сільськогосподарського призначення. Таким чином логічно було б включити цю категорію земель до земель, що підлягають інвентаризації.

Провівши аналіз статусу земельних ділянок в садовому товаристві, можемо стверджувати, що лише 64% від загальної кількості земель перебувають у приватній власності громадян. А 36% – це земельні ділянки, які не приватизовані так і ділянки під дорогами, які є несформованими.

Окремим пунктом треба зауважити що під час проведення процедури відчуження земельної ділянки, шляхом безоплатної приватизації, не вносяться зміни до площі земельної ділянки, яка залишається в постійному користуванні юридичної особи. І вданому випадку спостерігаємо як один правовий документ суперечить іншому.

Земельна ділянка може перебувати в приватній, державній чи комунальній власності, в нашому випадку всі зазначені земельні ділянки перебувають у власності громадян та одночасно у користуванні садівничого товариства. Дана колізія спричиняє плутанину щодо прав користування та володінні землею.

При включенні до інвентаризації таких земельних ділянок, громада отримала б шанс щодо правового врегулювання умов володіння та користування землею. Додатково в процесі інвентаризації можна було б виправити помилки щодо розміщення земельних ділянок на публічній кадастровій карті України, та в нести відповідні відомості про земельну ділянку до Державного земельного кадастру України. Натомість втрачається можливість обліку даного виду земель.

Єдиним позитивним моментом лишається необхідність погодження передачі земельної ділянки у приватну власність з територіальними громадами, що надає шанс хоч якось поновити облік земельних ділянок на яких здійснюють свою діяльність садівничі товариства [6].

Також неврегульованим залишається питання постійного користування землею товариств з обмеженою відповідальністю. Відповідно до Земельного кодексу ст. 92 таке право набувають:

- установи, підприємства або організації державної чи комунальної власності;
- категорія громадських організацій інвалідів України;

- офіційно зареєстровані релігійні організації;
- ПАТ Залізничного транспорту;
- заклади освіти;
- оператори газотранспортної систем та передачі;
- співвласники багатоквартирних будинків, щодо земельних ділянок лише під такими будинками [18].

Існують випадки, коли великі площі земельних ділянок перебувають в користуванні у товариства, яке знаходиться на спрощеній системі оподаткування. Данні підприємства звільняються від сплати земельного податку. Оподаткування відбувається шляхом подання декларації про дохід, що в десятки разів призводить до втрат місцевого бюджету.

Яскравим прикладом на території Воскресенської селищної ради є ТОВ «КОРМПТИЦЕПОРМ», яке має в користуванні на підставі акту постійного користування землею, ділянку площею 71,6 га. Дане підприємство не здійснює жодного виду діяльності на підпорядкованій території, а лише подає декларації на суму що не перевищує 2000 грн. в рік.

Відповідно до вимог земельного законодавства скасувати таке право можна за наступних підстав:

- систематична (постійна) несплата земельного податку;
- добровільна відмова від користування земельною ділянкою;
- використання земельної ділянки з порушенням законодавства [18].

Таким чином селищна рада потерпає від втрат щодо надходжень до бюджету, через те, що попередники надали в безстрокове користування суттєві площі земельних ділянок. Саме в цьому питанні хочемо наголосити що державні органи влади, на які покладено повноваження регулювання та контролю за сплатою податків, в повному обсязі не виконують свої функції.

Відповідно до ст. 297 Податкового кодексу платники єдиного податку звільняються від плати за землю, за умови використання земельною ділянкою, якщо земельна ділянка не використовується для здійснення господарської діяльності підприємством, то вони зобов'язані подавати до контролюючого органу поземельну

декларацію на підставі якої відбувається нарахування земельного податку [10].

Податкова міліція не контролює подачу таких декларацій, що унеможлиблює скасування такого права користування за законом. Варто загострити увагу ще на тому, що платники 1-3 групи, сплачують податок за місцем реєстрації підприємства, а не за місцем фактичного перебування. Це тягне за собою величезні втрати, оскільки більша кількість підприємства реєструється у великих містах та має широко розгалужену систему здійснення господарської діяльності. Простими словами за місцем реєстрації перебуває лише офіс, а виробництво розташовано дистанційно в сільській місцевості та на великих площах.

Нажаль, можемо стверджувати, що дане питання зовсім неврегульоване, а від бездіяльності потерпають громади. Всім зрозуміло, що це тимчасові труднощі, якщо вони окреслені то, на нашу думку, громада разом з державою знайдуть шляхи їх врегулювання.

Висновки. Підсумовуючи необхідно зауважити, що громади роблять перші кроки та помилки, на шляху реалізації своїх владних повноважень. Перші спроби принесли досить значні фінансові активи громаді. Таким чином керівництво правильно обрало шлях розвитку та впевнено крокує до своєї мети, а саме формування потужної, економічно та конкурентно спроможної АТО, нового покоління. Єдиною суттєвою проблемою є те, що саме органи виконавчої влади незацікавлені в процесі зміни розпорядників. Вони різними шляхами намагаються залишити за собою певні важелі управління, що призводить до ущемлення можливостей місцевої влади. Це спостерігається у проведенні інвентаризації земель, коли були не враховано значні площі сільгоспугідь, які є вкрай необхідними, для наповнення бюджету. Хоч громади отримали великий земельний потенціал, але для можливості його використання необхідно пройти безліч процедур та процесів, на реалізацію яких потрібне фінансове забезпечення.

Отже, для врегулювання діяльності ОТГ в сфері земельних відносин необхідно:

– вирішити питання колізії законодавчих актів, невідповідність передачі архівного фонду документації при зміни сторони розпорядника (постійна передача повноважень від районних адміністрацій до Держгеокадастру);

– запровадити механізм вилучення земельних ділянок на підставі нераціонального використання, при погіршенні якісного складу ґрунтів або банального захаращення території, що дозволить: по-перше зберегти або покращити земельний ресурс; по-друге залучити додаткові надходження, передавши земельну ділянку досвідчені руки іншого користувача й надасть поштовх для зміцнення економіки держави, регіону, ОТГ;

– надати можливість ОТГ залучати вітчизняних та зарубіжних інвесторів;

– здійснювати розподіл землі в адміністративних межах громади на сільськогосподарське районування та зонування території селищ. А норми земельного законодавства повинні чітко регламентувати правила використання таких земель та визначати відповідальність за їхнє порушення;

– розробити і законодавчо обґрунтувати єдину правову форму планування земель ОТГ, яка має забезпечувати функціональне використання та охорону земель усіх форм власності на землю на основі просторового планування територій.

Позитивним є те що влада нарешті почула місцеве керівництво та виробників і розпочала спільну роботу, щодо формування законодавчої бази регулювання земельних відносин. Вперше за безліч років громади мають право висловити свої зауваження та надати пропозиції відносно змін.

Перспективами подальших досліджень вказаної теми можемо назвати:

– опрацювати можливі шляхи підвищення ефективності діяльності об'єднаних громад в сфері земельних відносин із дотриманням відповідних інтересів мешканців громад;

– розробити реальні заходи щодо ефективного використання земельних ресурсів, що стане передумовою підвищення спроможності об'єднаних громад;

emphasized that in the current conditions of its existence, our state has not built effective mechanisms for effective action in the field of land relations, most of which are still unresolved. The only significant problem is that the executive authorities are not interested in the process of change in the field of land relations. They try in various ways to maintain certain levers of control, which limits the capacity of local authorities. This is observed in the inventories of lands that did not take into account large areas of agricultural land, which are essential for filling the budget. Although communities have received great land potential, many procedures and processes that require financial support are needed to be able to use available land resources effectively. It is established that all previous attempts to find effective ways to solve problems in the land sphere, especially after the beginning of the decentralization reform, mostly lead to complete inconsistency of the processes taking place in this sphere. It was noted that the authorities finally heard the local leadership and producers and began working together to form a legal framework for regulating land relations. For the first time in many years, communities have the right to comment and make suggestions for necessary changes.

Key words: *land, land resources, land relations, public administration, decentralization, united territorial communities.*

Received: 12.05.22

References

1. Okhriy, O. (2006), *Kompleksna stratehiia zemlekorystuvannia administrativno-terytorialnoho utvorennia* [Complex strategy of land use of administrative-territorial formation], Abstract of Ph. D. dissertation, Theory and history of local self-government, National Academy of Public Administration at Presidential Ukraine, Kharkov, 26 s. [in Ukrainian]
2. Boyko, A. (2019), *Suchasni tendentsii rozvytku naukovooho znannia shchodo mekhanizmiv formuvannia ta realizatsii derzhavnoi polityky u sferi zemelnykh vidnosyn* [Modern trends in the development of scientific knowledge on the mechanisms of formation and implementation of state policy in the

field of land relations] *Investytsiyyi: praktyka ta dosvid*, vol. 1, pp. 107-111 [in Ukrainian]

3. Goldanov, V. (2009), Metodolohichni osnovy ratsionalnoho zemlekorystuvannia [Methodological bases of rational land use] *Ahrosvit*. vol. 8, pp. 11-16 [in Ukrainian]

4. Strokan, V. (2009), Upravlinnia zemelnymy vidnosynamy v systemi mistsevoho samovriaduvannia: metodolohichni aspekt [Management of land relations in the system of local self-government: methodological aspect] *Derzhavne upravlinnya ta mistseve samovryaduvannya: zb. nauk. pr. DRIDU NADU*, vol. 1, pp. 296-303 [in Ukrainian]

5. Dankevich, V.E. (2017), *Rozvytok zemel'nykh vidnosyn v umovakh hlobalizatsiyyi* [Development of land relations in the context of globalization], Zhytomyr, 392 s. [in Ukrainian]

6. Ofitsiinyi veb-portal Verkhovnoi Rady Ukrainy (2021) [Official web portal of the Verkhovna Rada of Ukraine] zakon.rada.gov.ua Retrieved from: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pdf [in Ukrainian]

7. Ofitsiinyi veb-sait Voskresenskoï selyshchnoi rady (2021) [Official website of Voskresenska village council] Retrieved from <http://voskresenska.rada.today> [in Ukrainian]

8. Pro utvorennia terytorialnykh orhaniv Derzhavnoi sluzhby z pytan heodezii, kartohrafiï ta kadastru : Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 14 sichnia 2015 roku № 5 (2015), [Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine «On the formation of territorial bodies of the State Service for Geodesy, Cartography and Cadastre»] zakon.rada.gov.ua Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5-2015-%D0%BF#Text> [in Ukrainian]

9. Daugul V. (2016), Problemni pytannia pryvatzatsii zemli ta sposoby yikh vyrishennia (chastyna 1) [Problematic issues of land privatization and ways to solve them (part 1)]. *Mistseve samovriaduvannia*, vol. 1. Retrieved from <http://i.factor.ua/ukr/journals/ms/2016/november/issue-11/article-23146.html> [in Ukrainian]

10. Podatkovyi kodeks Ukrainy (2010), [The Law of Ukraine «Tax Code of Ukraine»]. zakon.rada.gov.ua Retrieved from <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> [in Ukrainian]

11. Oluyko, V.M. (2017), *Instrumenty rozvytku obiednanykh terytorialnykh hromad v umovakh detsentralizatsii vlady* [Tools for the development of united

territorial communities in the context of decentralization of power], Kyiv, 432 s. [in Ukrainian]

12. Gorlachuk, V. and Klymenko, O. (2019), Upravlinnia zemelnymy resursamy obiednanykh terytorialnykh hromad u konteksti detsentralizatsii [Land resources management of united territorial communities in the context of decentralization]. *Ahrosvit*, vol. 20, pp. 56-63 [in Ukrainian]

13. Shulga, M. and Ignatenko, I. (2016), Pravovi aspekty rozshyrennia povnovazhen mistsevykh rad u haluzi zemelnykh vidnosyn [Legal aspects of expanding the powers of local councils in the field of land relations]. *Teoriia i praktyka pravoznavstva*, no. 2 (10), pp. 1-13 [in Ukrainian].

14. Kirichenko, Y. (2020), Povnovazhennia orhaniv mistsevoho samovriaduvannia u sferi zemelnykh vidnosyn [Powers of local governments in the field of land relations]. *Vcheni zapysky Tavriiskoho natsionalnogo universytetu imeni V. I. Vernadskoho*. Ser.: Yurydychni nauky, t. 31 (70), vol. 4, pp. 134-139 [in Ukrainian]

15. Strokan, V. (2012), Diialnist orhaniv mistsevoho samovriaduvannia yak subiekta zemelnykh vidnosyn v Ukraini [Activities of local governments as a subject of land relations in Ukraine], Abstract of Ph. D. dissertation, Theory and history of local self-government, National Academy of Public Administration, Dnipropetrovsk, 245 s. [in Ukrainian]

16. Girnyak, V. (2019), Zemelni resursy yak obiekty komunalnoi vlasnosti mista [Land resources as objects of communal property of the city]. *Pidpriemnytstvo, gospodarstvo i pravo*, vol. 5, pp. 175-179 [in Ukrainian]

17. Maidannyk, O. and Onishchuk, Y. (2020), Pravovi aspekty mekhanizmu peredachi deiakykh derzhavnykh povnovazhen u sferi zemelnykh vidnosyn orhanam mistsevoho samovriaduvannia obiednanykh hromad [Legal aspects of the mechanism of transfer of some state powers in the field of land relations to local self-government bodies of united communities]. *Visnyk APSVT*, vol. 102, pp. 71-79 [in Ukrainian]

18. *Zemelnyi kodeks Ukrainy* (2010), [The Law of Ukraine «Land Code of Ukraine»] zakon.rada.gov.ua Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> [in Ukrainian]

19. Pravo hromadianyna na bezoplatnu pryvatyzatsiiu zemli: chy mozhna yoho realizuvaty dvoma diliankamy? (2021), [The right of a citizen to free privatization of land: can it be realized in two areas?] zakon.rada.gov.ua Retrieved from: <https://lexinform.com.ua/dumka-eksperta/pravo-gromadyany-na-bezoplatnu-pryvatyzatsiyu-zemli-chy-mozhna-jogo-realizuvaty-dvoma-dilyankamy> [in Ukrainian]

20. Kuzmenko, N. (2017), Mezhi povnovazhen orhaniv mistsevoho samovriaduvannia shchodo pryiniattia normatyvno-pravovykh aktiv u sferi zemelnykh vidnosyn [Limits of powers of local governments to adopt regulations in the field of land relations]. *Pidprijemnytstvo, hospodarstvo, pravo*, vol. 5, pp. 90-95 [in Ukrainian]

21. Karakash, I. (2017), Pravove rehuliuвання rozghliadu ta vyrishennia zemelnykh sporiv yak harantiia zakhystu prav na zemliu [Legal regulation of consideration and resolution of land disputes as a guarantee of protection of land rights]. *Pidprijemnytstvo, hospodarstvo, pravo*, vol. 12, pp. 132-138 [in Ukrainian]

22. Bizikova, T., Malikina, O. and Andriyash, V. (2016), Uchast hromadskosti v protsesakh terytorialnoho planuvannia i rozvytku [Public participation in the processes of territorial planning and development]. *Naukovi pratsi [Chornomorskoho derzhavnoho universytetu imeni Petra Mohyly kompleksu «Kyievo-Mohylianska akademiia»]*. Seriia : Derzhavne upravlinnia, t. 267, vol. 255, pp. 6-12 [in Ukrainian]

23. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo vdoskonalennia systemy upravlinnia ta derehuliatcii u sferi zemelnykh vidnosyn (2021), [The Law of Ukraine «On amendments to some legislative acts of Ukraine to improve the system of management and deregulation in the field of land relations»] zakon.rada.gov.ua Retrieved from <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text> [in Ukrainian]

24. Pro Derzhavnyi zemelnyi kadastr (2020), [The Law of Ukraine «About the State Land Cadastre»] zakon.rada.gov.ua Retrieved from <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> [in Ukrainian]

25. Pro blahoustrii naselenykh punktiv (2017), [The Law of Ukraine «About improvement of settlements»] zakon.rada.gov.ua Retrieved from: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2807-15> [in Ukrainian]

26. Kolosov, A., Glinkowska-Krauze, B., Chebotarov, Ie., Savchenko, O. and Chebotarov, V. (2020), Formuvannia spromozhnosti silskykh i selyshchnykh obiednanykh terytorialnykh hromad v Ukraini: vykorystannia dosvidu Polshchi [Forming the capability of rural and settlement united territorial communities in Ukraine: using the experience of Poland]. *Agricultural and Resource Economics*, vol. 6, no. 4, pp. 118-143 Retrieved from: <https://are-journal.com> [in Ukrainian]

27. Teremetsky, V. and Shust, G. (2020), Publichne upravlinnia u sferi vykorystannia ta okhorony zemelnykh resursiv: zarubizhnyi dosvid ta ukraïnski realii [Public administration in the field of use and protection of land resources: foreign experience and Ukrainian realities]. *Pravo i Bezpeka*, vol. 2, pp. 69-75 [in Ukrainian]

28. Pomianek, I. and Chrzanowska, M. (2016), A spatial comparison of semiurban and rural gminas in Poland in terms of their level of socio-economic development using Hellwig's method. *Bulletin of Geography. Socio-economic Series*, vol. 33, pp. 103-117 [in Poland]

29. Jedlička, J., Havlček, M., Dostal, I., Huzluk, J. and Skokanov, H. (2019), Assessing relationships between land use changes and the development of a road network in the Hodon region (Czech Republic). *Quaestiones Geographicae*, vol. 38, is. 1, pp. 145-159 [in Czech]

30. Maćkiewicz, B., Asuero, R. P. and Almonacid, A. G. (2019), Urban agriculture as the path to sustainable city development. Insights into allotment gardens in Andalusia. *Quaestiones Geographicae*, vol. 38, is. 2, pp. 121-136 [in English]

31. Kowalik, P. (ed) (2006), Programme of revitalization of the area of the delta of river Vistula and Vistula lagoon. TRIADA, Gdańsk, 224 s. [in Poland]

32. Martyniuk, O. (2021), Pravo na zemelnu diliianku pid prydbanoiu nerukhomistiu [The right to land under the purchased real estate] Retrieved from: <http://www.visnuk.com.ua/uk/publication/100008132-pravo-na-zemelnu-dilyianku-pid-prydbanoiu-nerukhomistiu> [in Ukrainian]

33. Nekotoryie voprosy usovershenstvovaniya upravleniya v sfere ispolzovaniya i ohranyi zemel selskohozyaystvennogo naznacheniya gosudarstvennoy sobstvennosti i rasporyajeniya imi (2021) [Some issues of improving management in the field of use and protection of agricultural

lands of state ownership and disposal of them] Retrieved from: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP170413.html [in Russian]

34. Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen (2017) [The Law of Ukraine «About the state registration of real rights to real estate and their encumbrances»] zakon.rada.gov.ua Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> [in Ukrainian]

35. Pro zatverdzhennia formy derzhavnoho statystychnoho sposterezhennia z pytan-sotsialnoho stanovyshcha silskykh naselenykh punktiv ta instruktsii shchodo yikh zapovnennia (2005), [Order of the State Statistics Committee of Ukraine «About the statement of the form of the state statistical supervision on questions – a social situation of rural settlements and the instruction on their filling»] Retrieved from: <http://www.ukrstat.gov.ua> [in Ukrainian]

36. Pro zatverdzhennia Klasyfikatsii vydiv tsilovoho pryznachennia zemel (2010), [Order of the State Committee of Ukraine for Land Resources «On approval of the Classification of types of land use»] Retrieved from: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/RE18306.html [in Ukrainian]

37. Deiaki pytannia udoskonalennia upravlinnia v sferi vykorystannia ta okhorony zemel silskohospodarskoho pryznachennia derzhavnoi vlasnosti ta rozporiadzhennia nymy (2017), [Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine «Some issues of improving management in the field of use and protection of state-owned agricultural lands and their disposal»] zakon.rada.gov.ua Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/413-2017-%D0%BF#Text> [in Ukrainian]

38. Pro provedennia zahalnonatsionalnoi (vseukrainskoi) normatyvnoi hroshovoi otsinky zemel silskohospodarskoho pryznachennia ta vnesennia zmin do deiakykh postanov Kabinetu Ministriv Ukrainy (2018), [Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine «On conducting a nationwide (all-Ukrainian) normative monetary valuation of agricultural land and amending some resolutions of the Cabinet of Ministers of Ukraine»] zakon.rada.gov.ua Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/413-2017-%D0%BF#Text> [in Ukrainian]

39. Pro vnesennia zmin do Poriadku vyznachennia ta vidshkoduvannia zbytkiv vlasnykam zemli ta zemlekorystuvacham (2019), [Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine «On Amendments to the Procedure for Determining and Compensating Losses to Land Owners and Land Users»] zakon.rada.gov.ua Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/522-2019-%D0%BF#Text> [in Ukrainian]

40. Malynovska, N., Shtyrov, O., & Holovashchenko, N. (2020). Normatyvna hroshova otsinka zemel yak mekhanizm stymuliuvannia rozvytku hromad. [Normative monetary valuation of land as a mechanism for stimulating the development of communities]. Publichne upravlinnia ta rehionalnyi rozvytok – Public administration and regional development, (10), 1164-1197. Retrieved from: <https://doi.org/10.34132/pard2020.10.09> [in Ukrainian]

Відомості про авторів / Information about the Authors

Андріяш Вікторія Іванівна: Інститут державного управління, Чорноморський національний університет імені Петра Могили вул. 68 десантників 10, Миколаїв, 54003, Україна.

Victoria Andriyash: Institute of Public Administration Black Sea National University of Petro Mohyla: 68 Desantnykiv str. 10, Mykolaiv, 54003, Ukraine.

ORCID. ORG/ 0000-0001-5294-7456

E-mail: andriyash_v2017@ukr.net

Євтушенко Олександр Никифорович: Чорноморський національний університет імені Петра Могили: вул. 68 десантників 10, м. Миколаїв, 54003, Україна.

Alexander Evtushenko: Institute of Public Administration Black Sea National University of Petro Mohyla: 68 Desantnykiv str. 10, Mykolaiv, 54003, Ukraine.

ORCID.ORG./ 0000-0002-5161-3312

E-mail: alnievt@ukr.net

Верба Світлана Миколаївна: Чорноморський національний університет ім. Петра Могили: вул. 68 десантників 10, Миколаїв, 54003, Україна.

Svitlana Verba: Petro Mohyla Black Sea National University: 68 Desantnykiv str. 10, Mykolaiv, 54003, Ukraine.

ORCID. ORG./ 0000-0002-6156-1384

E-mail: mag_idu@ukr.net