

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
ІНЖЕНЕРНО-ЕКОНОМІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ  
КАФЕДРА ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА КАДАСТРУ

**НЕВСЬКА ТЕТЯНА ОЛЕКСАНДРІВНА**

**Управління в галузі використання та охорони земель населених пунктів**

**КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА**

на здобуття освітнього ступеня «Магістр»  
Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Керівник: доц. Мовчан Т.В.

---

Рецензент: Чабан В. Г.

---

ОДЕСА – 2019 рік

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Факультет інженерно-економічний

Кафедра землеустрою та кадастру

Освітній рівень другий (магістерський)

Спеціальність 193 „Геодезія та землеустрій”

«ЗАТВЕРДЖУЮ»

Завідувач кафедри \_\_\_\_\_

проф. Михайлюк В.І.

“ \_\_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 2019 р.

**З А В Д А Н Н Я**  
**НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ СТУДЕНТУ**

**НЕВСЬКІЙ ТЕТЯНІ ОЛЕКСАНДРІВНІ**

(прізвище, ім'я, по батькові)

**1. Тема роботи:** Управління в галузі використання та охорони земель населених пунктів

**Керівник роботи:** доцент Мовчан Тетяна Вікторівна, затверджена наказом вищого навчального закладу від 08.12.2017 № 344

**2. Строк подання студентом роботи** \_\_\_\_\_

**3. Вихідні дані до роботи:** Дані Держгеокадастру, дані статистичної звітності Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, дані Головного управління статистики в Одеській області.

**4. Зміст пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити):** Вступ. Розділ I. Теоретичні засади щодо управління в галузі використання та охорони земель населених пунктів. Розділ 2. Характеристика об'єкта дослідження. Розділ 3. Аналіз та оцінка існуючого стану використання і охорони земель міста Кодими. Розділ 4. Вдосконалення розвитку управління в галузі використання та охорони земель населених пунктів. Висновки. Список використаної літератури.

**5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень):**

1. Генеральний план міста Кодими.
2. Схема функціонального зонування території міста Кодими

**6. Консультанти розділів проекту**

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		завдання видав	завдання прийняв
Оформлення графічних матеріалів	Варфоломеєва О. А.		

**7. Дата видачі завдання** \_\_\_\_\_

**КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН**

№ з/п	Назва етапів кваліфікаційної роботи	Строк виконання етапів роботи	Примітка
1.	Видача завдання на кваліфікаційну роботу. Складання змісту пояснювальної записки. Пошук необхідної літератури для написання кваліфікаційної роботи. Робота з літературними джерелами за темою.		
2.	Збір матеріалів по об'єкту дослідження. Написання розділу «Теоретичні засади щодо управління в галузі використання та охорони земель населених пунктів».		
3.	Розділ «Характеристика об'єкта дослідження»		
4.	Розділ «Аналіз та оцінка існуючого стану використання і охорони земель міста Кодими». Аналіз генерального плану міста Кодими		
5.	Розділ «Вдосконалення розвитку управління в галузі використання та охорони земель населених пунктів». Креслення схеми функціонального зонування території міста Кодими		
6.	Чистове оформлення кваліфікаційної роботи. Попередній захист кваліфікаційної роботи на кафедрі.		

**Студент** \_\_\_\_\_

**Керівник роботи** \_\_\_\_\_

**Т.О. Невська**

**Т.В. Мовчан**

## РЕФЕРАТ

Управління в галузі використання та охорони земель населених пунктів. – Невська Т. О. – Кваліфікаційна робота. – ОДАУ, кафедра землеустрою та кадастру. – 2019 – 71 с. текстової частини, 12 таблиць, 15 рисунків, 25 літературних джерел.

Текстова частина включає: вступ, теоретичні засади щодо управління в галузі використання та охорони земель населених пунктів, характеристику об'єкта дослідження, аналіз та оцінку існуючого стану використання і охорони земель міста Кодими, вдосконалення розвитку управління в галузі використання та охорони земель населених пунктів, висновки, список використаної літератури.

Графічна частина включає: Генеральний план міста Кодими, схему функціонального зонування території міста Кодими.

**КЛЮЧОВІ СЛОВА:** УПРАВЛІННЯ, ЗЕМЛІ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ, РАЦІОНАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ, ОХОРОНА ЗЕМЕЛЬ, МОНІТОРИНГ, SWOT – АНАЛІЗ, ЦІЛЬОВЕ ВИКОРИСТАННЯ, ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ.

В кваліфікаційній роботі в повному обсязі приведено аналіз управління в галузі використання та охорони земель населених пунктів та запропоновано напрями вдосконалення розвитку управління в галузі використання та охорони земель міста Кодими.

## ЗМІСТ

ВСТУП.....	
РОЗДІЛ I. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ЩОДО УПРАВЛІННЯ В ГАЛУЗІ ВИКОРИСТАННЯ ТА ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ.....	
1.1. Аналіз спеціалізованої літератури й правового механізму управління в галузі використання та охорони земель населених пунктів.....	
1.2. Механізми управління в галузі використання й охорони земель на місцевому рівні.....	
1.3. Зарубіжний досвід використання та охорони земель у галузі управління земельними ресурсами.....	
РОЗДІЛ II. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ДОСЛІДЖЕННЯ.....	
2.1. Загальні відомості про місто Кодима Кодимського району Одеської області.....	
2.2. Природно-кліматичні умови міста Кодими .....	
РОЗДІЛ III. АНАЛІЗ ТА ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО СТАНУ ВИКОРИСТАННЯ І ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ МІСТА КОДИМИ	
3.1. Характеристика господарського комплексу, житлового фонду та інфраструктури міста Кодими.....	
3.2. Характеристика земель міста Кодими за цільовим використанням.....	
РОЗДІЛ IV. ВДОСКОНАЛЕННЯ РОЗВИТКУ УПРАВЛІННЯ В ГАЛУЗІ ВИКОРИСТАННЯ ТА ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ	
4.1. SWOT-аналіз сильних та слабких сторін, можливостей та загроз, які існують в місті Кодима.....	
4.2. Проект управління в галузі використання та охорони земель міста Кодими на основі аналізу генерального плану.....	

4.3. Оцінка стану земельних відносин та підвищення ефективності  
землекористування міста Кодими .....

ВИСНОВКИ.....

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ.....

ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ:

1. Генеральний план міста Кодими
2. Схема функціонального зонування території міста Кодими

## ВСТУП

Земля - головний ресурс життєдіяльності суспільства. Вона виступає основною територією для усіх видів діяльності людини та виробничим фактором різноманітних економічних галузей. Землі населених пунктів є одними з найскладніших та найменш структурованих складових земельного фонду України, але вони являються основним ресурсом економічного та соціального розвитку країни.

Уява про населені пункти, як про місця проживання людей, з розвитком суспільства змінюється. Нині населений пункт – це первинна одиниця розселення людей у межах певної території та цілісна система господарювання на цій території. На такому складному адміністративно-територіальному утворенні функціонують державна, комунальна та приватна форми власності на землю. Також тут вдало взаємодіють різні форми господарювання. Земля населеного пункту є просторовою базою розміщення житлових та господарських будівель, громадської забудови, об'єктів торгівлі, інженерної інфраструктури, промисловості, транспорту, зв'язку, оборони, організацій і установ, лісогосподарських та водогосподарських підприємств, а також об'єктів природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного й історико-культурного призначення. Вона використовується для ведення товарного сільського господарства, особистого селянського господарства, садівництва, городництва та індивідуального житлового будівництва юридичними особами та громадянами як основний засіб виробництва.

**Актуальність теми.** Використання та охорона земель є головним напрямком державної політики у сфері управління землями населених пунктів і є невід'ємною умовою сталого економічного та соціального розвитку. Характер і масштаби земельних перетворень визначають темпи та ефективність розвитку земельних відносин. Тому при постійному розвитку і

розширенні площ населених пунктів потребується належне регулювання земельних відносин, розробка механізмів управління в галузі використання й охорони таких земель, здійснення контролю за раціональним використанням земельних ресурсів у населених пунктах та створення сприятливих екологічних та економічних умов для проживання людей. Тож, на сьогодні питання вдосконалення управління в галузі використання та охорони земель населених пунктів є досить актуальним, оскільки від цього багато в чому залежить ефективність системи планування використання території населених пунктів, а й відповідно рівень життя громадян.

**Об'єктом дослідження** є земельний фонд міста Кодими, а також система управління в галузі використання та охорони земель населеного пункту і формування у цій галузі організації використання земель й забезпечення їх охорони в інтересах населення країни в цілому.

**Предмет дослідження** – сукупність теоретико-методологічних засад і практичних механізмів удосконалення системи управління в галузі використання та охорони земель населених пунктів в умовах складних земельних, економічних та соціальних відносин.

**Мета та завдання дослідження.** Мета наукового дослідження – вдосконалення розвитку управлінських засад забезпечення системи використання та охорони земель населених пунктів в системі багатофункціонального землекористування в межах міста Кодими. Для досягнення поставленої мети необхідно було розв'язати наступні завдання:

- проаналізувати спеціалізовану літературу та правовий механізм управління в галузі використання та охорони земель населених пунктів;
- визначити механізми управління в галузі використання й охорони земель на місцевому рівні;
- зробити загальну характеристику об'єкту дослідження;
- проаналізувати та оцінити існуючий стан використання й охорони земель міста Кодими;



- визначити шляхи вдосконалення розвитку управління в галузі використання та охорони земель населених пунктів.

**Методи дослідження.** Під час виконання кваліфікаційної роботи було використано комплекс загальнонаукових (аналіз, узагальнення, синтез тощо) і спеціальних (оцінювання стану, функціональне зонування, моделювання) методів наукового пошуку, що забезпечило отримання достовірних, науково значимих та практично цінних результатів.

Нормативно-правовою базою дослідження є чинні нормативно - правові акти України, офіційні документи законодавчих і виконавчих органів влади. Інформаційною основою дослідження є наукові праці вітчизняних і закордонних учених у галузі використання та охорони земель населених пунктів, дані статистичної звітності Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру.

## **РОЗДІЛ І. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ЩОДО УПРАВЛІННЯ В ГАЛУЗІ ВИКОРИСТАННЯ ТА ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ**

### **1.1. Аналіз спеціалізованої літератури й правового механізму управління в галузі використання та охорони земель населених пунктів**

В умовах зростання значення міст в розвитку суспільства, яке супроводжується ростом і розвитком міських поселень, зростанням питомої ваги міського населення, поширенням міського способу життя особливо важливого значення набуває вивчення проблем використання та охорони земель в населених пунктах. Також не менш важливим є дослідження кількісних та якісних процесів розвитку структури земельного фонду населених пунктів і на цій основі проведення зонування території, вдосконалення оцінки земель, формування системи реєстрації землі та прав власності на нерухомість. Інтенсивний розвиток населених пунктів, як складової регіональної господарської системи залежить від здійснення різного роду соціальних та економічних реформ.

Вивчаючи проблеми сучасного управління в галузі використання та охорони земель приділяється значна увага, прикладом чого є численні статті та роботи в наукових виданнях. У теорію і методологію дослідження проблем ефективного використання земель населених пунктів, відтворення та охорони земельних ресурсів великий внесок зробили такі вчені, як Т.В. Лісова, Д.В. Бусуйок, О.В. Бевз, А. М. Третяк, Т.Г. Шарій [1–5] та інші. Значна кількість українських науковців, предметом дослідження яких є процес формування земельних відносин, ефективність використання земельних ресурсів та державне управління в земельній сфері, схиляються до

думки, що в Україні відсутні умови для реалізації громадянами права власності на землю, яка забезпечувала б високий рівень ефективності землеробства, тому можна зробити акцент на тому, що держава має не лише забезпечити формування нормативно-правових та організаційних умов, а й контролювати їх дотримання. Проте ця проблема потребує більш детальнішого дослідження та пошуку шляхів удосконалення ефективного використання й охорони земель.

Не менш вагомий внесок у розвиток проблеми сучасного управління в галузі використання та охорони земель зробили О.С. Дорош, А.М. Третяк, М.С. Федорченко, Г.В. Черевко, Л.Г. Чернюк, О.В. Янов та інші.

Всі ці науковці та вчені тим чи іншим чином розглядали та обґрунтовували дуже важливі питання, які стосуються управління в галузі використання та охорони земель. В їхніх роботах досліджується проблема управління просторовим плануванням в Україні та участі громади у плануванні і забудові територій населених пунктів, сформовано аспекти соціальних та історичних передумов розвитку управління земельними ресурсами. Висвітлено теоретичні основи управління земельними ресурсами, методи, напрями та механізми управління, методи і методику моделювання системи управління та організаційних систем управління, оцінку їх ефективності, сформовано першочергові заходи, які необхідні для удосконалення механізмів управління земельними ресурсами населених пунктів тощо.

Отже, наукові досягнення вітчизняних вчених мають важливе значення для сталого розвитку населених пунктів. Втім проблема організації використання та охорони земель населених пунктів потребує подальшого дослідження, оскільки різноманітні внутрішні й зовнішні умови життєдіяльності людей в суспільстві постійно змінюються. В першу чергу це стосується теоретичних та методологічних заходів щодо організації використання земель населених пунктів та обґрунтування напрямів використання земель населених пунктів. Також потребують уваги проблеми

містобудівного кадастру і зонування територій, правового забезпечення організації використання та охорони земель населених пунктів, удосконалення системи обліку цих земель, характеристики об'єктів нерухомості на території населених пунктів та їх впливу на рівень використання земель, обґрунтування методологічних і методичних основ контролю за використанням та охороною земель у населених пунктах.

Науковці не змогли б розробляти, робити аналіз та розглядати так широко ці питання без необхідної в даних питаннях законодавчо-нормативної бази, що є важливою та ключовою складовою для управління в галузі використання та охорони земель.

На рисунку 1.1.1 показана структура створеної в Україні системи законодавства, що забезпечує управління в галузі земельних відносин та використання і охорони земель [6].

Законодавчо-нормативне регулювання державою використання та охорони земель є одним із основних механізмів управління земельними ресурсами в Україні. На рисунку 1.1.2 наглядно показані напрямки здійснення такого регулювання [6].

Основою правового механізму управління земельними ресурсами, в тому числі і в галузі використання та охорони земель є Конституція України. Проблемам управління земельними ресурсами в Конституції присвячено статті 2, 13, 14, 17, 41, 50, 132 [13].

Територія України в межах існуючого кордону є недоторканою, цілісною та суверенною. Захист суверенітету та територіальної цілісності є першочерговими та найважливішими функціями держави та народу України. Посягання на територіальну цілісність та недоторканість держави карається згідно зі статтею 110 Кримінального Кодексу України [13, ст. 2, 17, 132].

Земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України є об'єктами права власності українського народу. Власність не повинна використовуватись шкоду людини і суспільства. Держава забезпечує захист усіх суб'єктів права

власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом. Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави [13, ст. 13, 14].

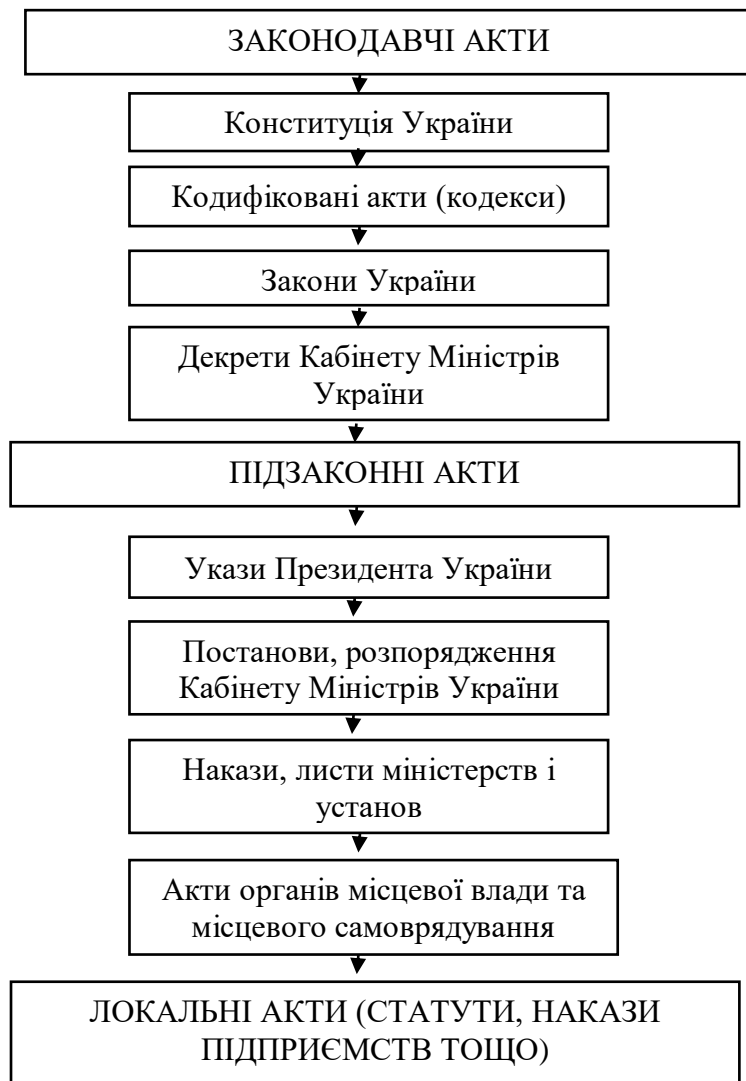


Рис. 1.1.1. Структура системи законодавства в галузі земельних відносин та використання і охорони земель



Рис. 1.1.2. Напрямки здійснення законодавчо-нормативного регулювання державою використання та охорони земель\*

\*розроблено автором за даними [6]

Наступною сходинкою системи законів у сфері управління земельними ресурсами є Земельний кодекс України [14]. Норми Земельного кодексу застосовуються при виникненні суперечностей між іншими нормативно-правовими актами і при врегулюванні земельних відносин.

Земельний кодекс містить розділ з управління в галузі використання і охорони земель, в якому розглядаються питання про:

- встановлення та зміну меж адміністративно – територіальних утворень (статті 173–176), зокрема меж районів, сіл, селищ, міст, районів у містах;

- планування використання земель (статті 177–180), де розглядаються загальнодержавні програми використання та охорони земель, регіональні програми використання та охорони земель, природно-сільськогосподарське районування земель та зонування земель;

- землеустрій (статті 181–186), як функція управління земельними ресурсами є цілісною системою взаємопов'язаних (організаційних, правових, інженерно-технічних, еколого-економічних та ін.) заходів і дій, спрямованих на ефективне використання землі. Землеустрій спрямований на зміну типу земельного устрою та організації землекористування, що є прогресу в сфері володіння, користування і розпорядження землею, раціонального використання та всебічної охорони земельних ресурсів;

- контроль за використанням та охороною земель (статті 187–190), який полягає в забезпеченні додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями і громадянами земельного законодавства України. Існує державний, самоврядний та громадський контроль за використанням та охороною земель;

- моніторинг (статті 191–192), який є системою спостереження за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів. Основними завданнями моніторингу земель є прогноз еколого-економічних наслідків деградації земельних ділянок з метою запобігання або усунення дії негативних процесів;

- державний земельний кадастр (статті 193–204), де висвітлюється призначення та завдання державного земельного кадастру, є відомості про кадастрове зонування, кадастрові зйомки, бонітування ґрунтів, економічну та грошову оцінку земель, облік кількості та якості земель;

- економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель (статті 205-206);

- відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва (статті 207–209) та інші.

Усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії. Категорії земель України мають особливий правовий режим. Об'єднуючою ознакою для всіх земель є те, що вони виступають об'єктом суспільних відносин, які регулюються нормами земельного права [8, ст. 18].

Законодавством встановлено перелік категорій, на які поділяються землі України. Виділяється 9 категорій земель (рисунок 1.1.3) [14, ст. 19].



транспорту, зв'язку, енергетики,  
оборони та ін.  
призначення

землі  
водного фонду

Рис. 1.1.3. Категорії земель за цільовим призначенням\*

\*розроблено автором за даними [14]

У структурі правового режиму кожної категорії земель представлені як загальні правові норми, які стосуються використання та охорони всіх категорій земель України, так і правові норми, якими визначаються особливості використання та охорони земель конкретної категорії. Таким чином, сукупність правових норм, які регулюють суспільні відносини щодо використання та охорони земель певної категорії, становлять правовий режим категорії земель [6].

Питання, висвітлені в Конституції України та Земельному кодексі України визначають, що земля в межах населених пунктів є державною та народною формою власності. Для її розподілу за суб'єктами права потрібно визначати необхідні територіальні умови, якими є земельні ділянки, квартали, адміністративні райони, сервітути та інші. Земля як і майно та інфраструктура може знаходитись у трьох формах власності: державній, приватній та комунальній. Земля, майно та інфраструктура потребують відповідної плати (податку) за їх використання власнику землі або майна та мають постійне або орендне користування, що значно ускладнює програмний напрямок земельно-майнових відносин, особливо за ринковими умовами. Охопити всі правові норми управління в галузі використання та охорони земель даними законодавчими документами неможливо. Вони є базисом, на основі якого формується великий масив законодавства, що впливає на прийняття управлінських рішень в галузі землекористування.

Головним важелем, який регулює управління в галузі використання та охорони земель є також низка розроблених та прийнятих законів [15-17].



Закон України «Про землеустрій» визначає правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою. Він спрямований на регулювання відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами із забезпечення сталого розвитку землекористування [15].

Закон України «Про охорону земель» визначає правові, економічні та соціальні основи охорони земель з метою забезпечення їх раціонального використання, відтворення та підвищення родючості ґрунтів, інших корисних властивостей землі, збереження екологічних функцій ґрунтового покриву та охорони довкілля [16].

Охорона земель - це система правових, організаційних, економічних, технологічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісового фонду, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення [16, ст.1].

В Законі України «Про охорону земель» висвітлюються питання про повноваження органів державної влади і органів місцевого самоврядування в галузі охорони земель (статті 5-18), про контроль у галузі охорони земель (статті 19-21), про систему заходів у галузі охорони земель (статті 22-27), про державні стандарти і нормативи в галузі охорони земель(статті 28-34), про охорону земель при здійсненні господарської діяльності (статті 35-54), про фінансування в галузі охорони земель і ґрунтів (стаття 55), про відповідальність за порушення законодавства України та про охорону земель (стаття 56).

Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» визначає правові, економічні та соціальні основи організації здійснення державного контролю за використанням та охороною

земель і спрямований на забезпечення раціонального використання і відтворення природних ресурсів та охорону довкілля [17].

Основними завданнями державного контролю за використанням та охороною земель є:

- забезпечення додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами земельного законодавства України;

- забезпечення реалізації державної політики у сфері охорони та раціонального використання земель;

- запобігання порушенням законодавства України у сфері використання та охорони земель, своєчасне виявлення таких порушень і вжиття відповідних заходів щодо їх усунення;

- забезпечення додержання власниками землі та землекористувачами стандартів і нормативів у сфері охорони та використання земель, запобігання забрудненню земель та зниженню родючості ґрунтів, погіршенню стану рослинного і тваринного світу, водних та інших ресурсів [17, ст.2].

Державний контроль за використанням та охороною земель усіх категорій та форм власності здійснює центральний орган виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики у сфері нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі [17, ст.5].

Аналізуючи таку об'ємну тему, як правовий механізм управління в галузі використання та охорони земель населених пунктів, не можливо не звернути увагу на низку правових питань щодо охорони земель у межах населених пунктів в процесі містобудування.

В зазначеній сфері можна виділити закони України «Про основи містобудування», «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності», «Про архітектурну діяльність», «Про Генеральну схему планування території України», «Про державну експертизу землевпорядної документації», «Про благоустрій населених пунктів», «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового

фонду», «Про будівельні норми», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про Державний земельний кадастр».

Важливого значення у сфері охорони земель у процесі містобудування набули різні підзаконні нормативно-правові акти: постанови Кабінету Міністрів України «Про містобудівний кадастр населених пунктів», «Про затвердження Порядку проведення експертизи містобудівної документації»; Указ Президента України «Про пріоритетні завдання у сфері містобудування»; Наказ Міністерства будівництва архітектури та житлово-комунального господарства України «Про затвердження Правил утримання зелених насаджень у населених пунктах України»; Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України «Про затвердження Порядку проведення містобудівного моніторингу»; Інформаційний лист Вищого Господарського Суду України «Про деякі питання застосування законодавства у сфері містобудівної діяльності».

Значну частину питань, які пов'язані із використанням та охороною земель у сфері містобудування, врегульовано ДБНами. Зокрема, до таких актів відносяться: ДБН 360-92. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень; ДБН А.1.1-1-93. Система стандартизації і нормування в будівництві. Основні положення; ДБН Б.2.4.1-94 Планування і забудова сільських поселень, ДБН В.2.2-3-96 «Будинки та споруди навчальних закладів»; ДБН Б.1-3-97 Система містобудівної документації, Склад, зміст, порядок розроблення та погодження та затвердження генеральних планів міських населених пунктів; ДБН А.2.3.-1-99 Територіальна діяльність в будівництві; ДБН В.2.2-9-99 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-10-2001 «Заклади охорони здоров'я»; ДБН А.2.2-1-2003 «Проектування, Склад і зміст матеріалів оцінки впливів на навколишнє середовище при проектуванні і будівництві підприємств, будинків і споруд».

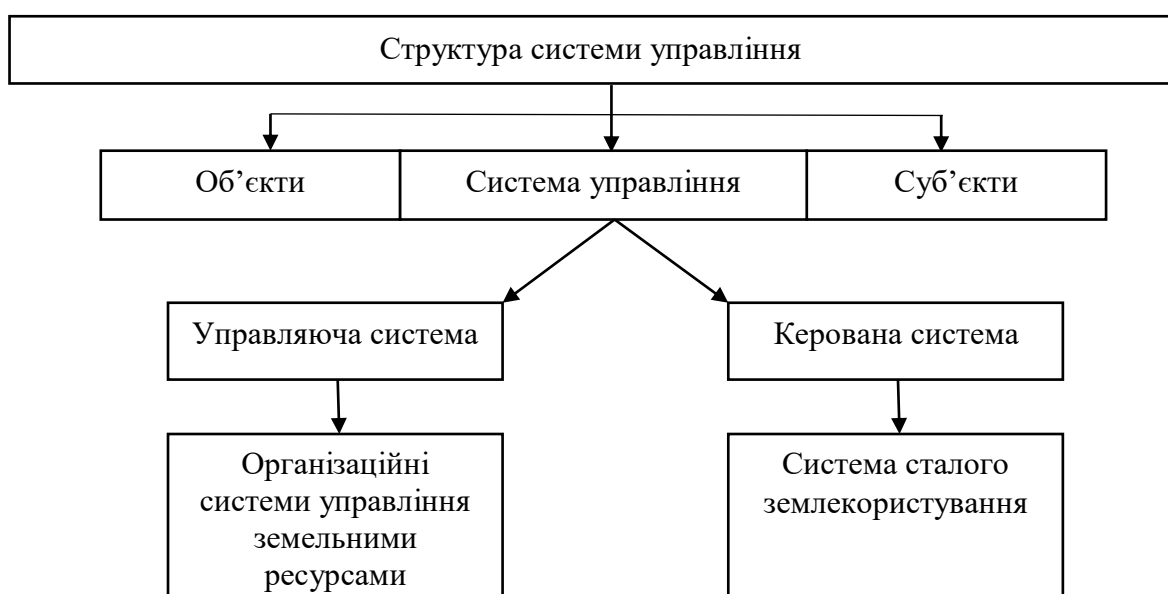
Отже, всі вищезазначені закони та нормативно-правові акти висвітлюють норми, правила і стандарти, які виступають дієвими засобами в забезпеченні управління в галузі використання та охорони земель населених пунктів. Але вдосконалення правової системи все ж необхідне, оскільки внутрішні й зовнішні умови життєдіяльності людей в суспільстві постійно змінюються. Тож, без застосування відповідних кодексів, законів, будівельних норм та правил фактично неможливо визначити зміст прав та обов'язків землевласників і землекористувачів щодо цільового використання земель в населеному пункті.

## **1.2. Механізми управління в галузі використання й охорони земель на місцевому рівні**

В розвитку управління в галузі використання та охорони земель населених пунктів варто розрізняти процеси організації, що потребують вивчення, усвідомлення та впорядкування самої системи управління.

Під управлінням прийнято розуміти дію з боку суб'єкта управління стосовно об'єкта управління. Ця дія направлена на досягнення певної мети або бажаного результату. Метою управління є визначений результат, на досягнення якого спрямовані засоби і методи регулювання соціально-економічного розвитку.

Управляти можна лише системою. Системою управління називають таку систему, в якій реалізуються функції управління. У ній виділяють дві головні складові системи: управляючу і керовану (рисунок 1.2.1) [6].





### Рис. 1.2.1. Логічна схема структури системи управління

Управління земельними ресурсами населених пунктів повинне містити в собі планування, регулювання, організацію і контроль за використанням земель, тобто його необхідно розглядати як управління раціональним використанням та охороною земель населеного пункту.

Управління земельними ресурсами ведеться на трьох рівнях: державному, регіональному та місцевому. Ми розглядаємо місцевий рівень управління, тобто такий, коли органи місцевого самоврядування в межах закону виконують регулювання й управління вагомою часткою суспільних справ в інтересах місцевого населення.

Основними цілями управління земельними ресурсами в населеному пункті, тобто на місцевому рівні, де зосереджена державна, комунальна і приватна власність на землю, є: захист інтересів населення та їх безпека; збереження в належному стані та раціональне використання державної і комунальної власності; поліпшення стану об'єктів власності та їхньої ринкової вартості; оптимізацію витрат на поліпшення об'єктів власності; забезпечення інтересів територіальних громад у процесі розробки реалізації комплексних програм розвитку держави і населеного пункту; розвиток інфраструктури і містобудування.

На рисунку 1.2.2 схематично показані шляхи реалізації основних цілей управління земельними ресурсами в населеному пункті, які забезпечується завдяки вирішенню певних завдань.



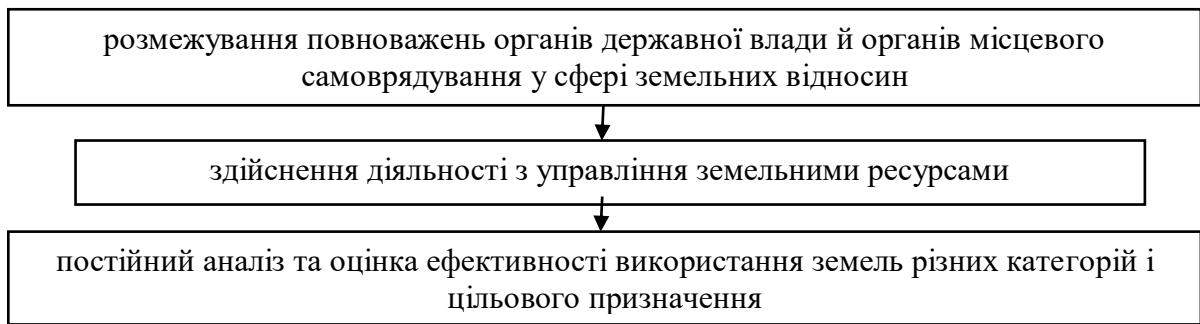


Рис. 1.2.2. Схема шляхів реалізації цілей управління земельними ресурсами на місцевому рівні\*

\*розроблено автором за даними [6]

Завдання в процесі управління земельними ресурсами населеного пункту поділяється між різними органами місцевого самоврядування (табл.1.2.1).

**Таблиця 1.2.1.**

**Завдання в процесі управління земельними ресурсами населеного пункту органів місцевого самоврядування**

№	Орган місцевого самоврядування	Завдання
1.	Міська рада	здійснює прийняття регламентів і програм розвитку територій
2.	Міські, селищні і сільські виконавчі органи	реалізують заходи щодо управління земельними ресурсами поселень, перерозподілу земель, регулюванню земельного ринку, економічному стимулюванню раціонального землекористування
3.	Територіальні органи виконавчої влади	здійснюють управління земельними ресурсами державної власності в межах територіальних утворень у рамках повноважень, а також можуть виконувати делеговані повноваження

Суб'єктами місцевого управління є органи місцевого самоврядування та місцеві органи Держгеокадастру України.

Предметом управління є процеси використання землі в межах населеного пункту, а об'єктом - земельні ділянки.

На думку Третяка А.М. при створенні системи управління земельними ресурсами на місцевому рівні доцільно керуватися такими критеріями: ріст

доходної частини місцевого бюджету за рахунок збільшення збирання земельних платежів, економія бюджетних засобів, зниження витрат часу на управлінські рішення. При цьому повинен враховуватися комплекс умов об'єкта управління:

- регіональна (територіальна) нормативна база з управління земельною власністю;
- інформаційна база (бази даних, методики розрахунку ефективності, регіональні нормативи та ін.);
- рівень доходів від використання землі й іншого нерухомого майна;
- баланс доходів від використання земельної власності;
- динаміка техніко-експлуатаційних характеристик об'єктів власності порівняно з минулими періодами;
- рівень попиту на об'єкти власності (в основному стосується нерухомості);
- рівень ринкових цін на об'єкти власності;
- динаміка якості продукції і послуг, вироблених підприємствами і, відповідно, динаміка попиту на них;
- динаміка вартості державних, місцевих і часток гарантій, і т.п [6].

З метою повного забезпечення потреб населення території, органи місцевого самоврядування повинні брати участь у тих сферах ринку, де можливе одержання прибутку. Такий підхід виправдовується, необхідністю економічної самостійності місцевих органів влади, економічною ситуацією, що склалася і невеликими обсягами державного фінансування.

Економічна самостійність органів місцевого самоврядування і незалежність у прийнятті рішень від державних органів, а також ефективність їхнього функціонування перебуває в прямій залежності від: розміру наявної в органів місцевого самоврядування комунальної власності; структури комунальної власності; ступеня ефективності управління комунальною власністю [6].

Відомо, що на території населеного пункту існують об'єкти з різними видами прав на землю. Тому основною проблемою Третяк А.М. вважав визначення оптимального співвідношення всіх існуючих форм землекористування. Тобто встановити норми, що визначають кількість земель у межах населеного пункту з урахуванням тих чи інших форм власності. До земель, які є необхідними населенню і сприяють поліпшенню якості їх життя належать:

1. Зони, на яких розташовуються об'єкти соціальної сфери, а саме:
  - житловий фонд соціального використання;
  - дитячі дошкільні установи;
  - об'єкти охорони здоров'я (поліклініки, лікарні, пологові будинки, станції швидкої допомоги і переливання крові, санаторії-профілакторії тощо);
  - освітні установи (ПТУ, філії вузів, філії технікумів, вечірні і заочні загальноосвітні школи, навчально-виробничі комбінати, інтернати для дітей);
  - магазини і перукарні;
  - об'єкти культури, відпочинку і спорту (клуби, бібліотеки, будинки відпочинку, санаторії, бази відпочинку, стадіони, спортивні зали, басейни, спортивні площадки).

2. Зони, зайняті водопровідною і каналізаційною мережею, місцевими господарствами: газові, електричні і транспортні, так звана інфраструктура. А також землі для розміщення цвинтарів, крематоріїв, смітників побутових відходів.

3. Ділянки під комунальними підприємствами, установами й організаціями.

Великий інтерес становлять землі запасу. Вони дають можливість забезпечувати перспективи розвитку населеного пункту, тобто вирішувати проблеми, пов'язані з будівництвом промислових об'єктів і організацій комунальних підприємств, зон відпочинку, парків, житла і т. д. А якщо



такого земельного фонду для розвитку населеного пункту немає, то місцевій владі доводиться, викуповувати земельні ділянки, якщо така потреба є.

Управління земельними ресурсами населеного пункту є досить самостійною системою. При управлінні такою системою постає проблема розумного рішення в ситуаціях, характерних для управлінської діяльності. Перелік подібних проблем мають загальні риси: унікальність, неповторність ситуації вибору; складний для оцінки характер розглянутих альтернатив; недостатня визначеність наслідків прийнятих рішень; наявність сукупності різнорідних факторів, які слід брати до уваги; наявність особи або групи осіб, відповідальних за прийняття рішень. Такі проблеми існували завжди, але за останній час важливість її значно зросла. Зріс динамізм змін навколишнього середовища і скоротився період часу, коли прийняті рішення залишаються правильними. Розвиток науки і техніки призвів до появи великого числа альтернативних варіантів вибору. Зросла складність кожного з прийнятих варіантів рішень. Збільшилася взаємозалежність різних рішень й їхніх наслідків. У результаті всього цього різко зросли труднощі раціонального рішення проблем вибору. Етапи раціонального вибору управлінського рішення показані на рисунку 1.2.3 [6].

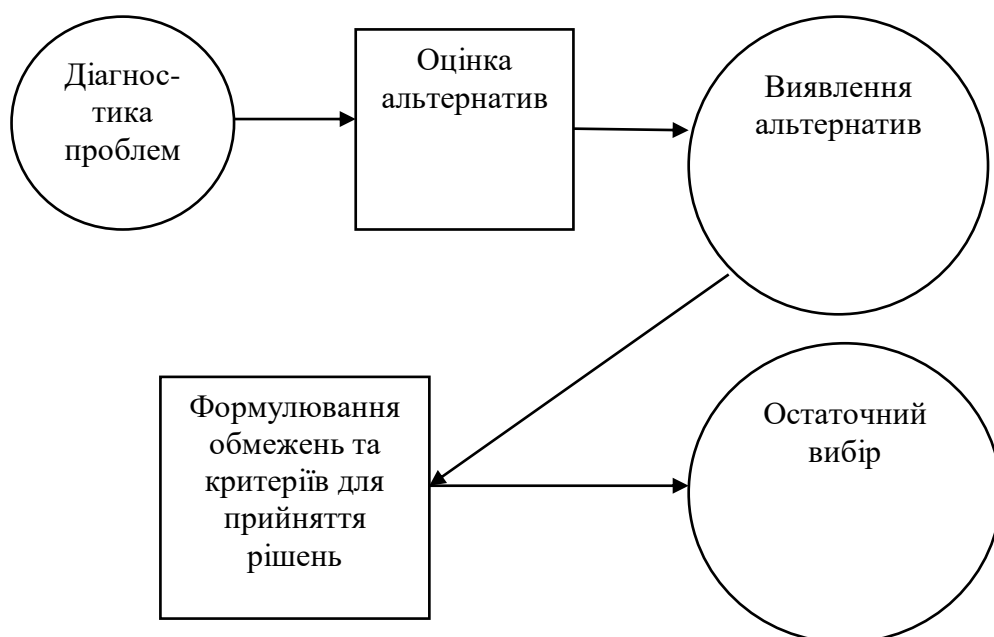


Рис. 1.2.3. Етапи вибору управлінського рішення

Враховуючи те, що будь-який населений пункт, будучи складною системою, підпадає під вплив зовнішніх факторів, можна дійти висновку, що успішний розвиток його території багато в чому визначається законодавчими і виконавчими органами.

На рисунку 1.2.4 показані фактори, які впливають на систему управління земельними ресурсами населених пунктів.

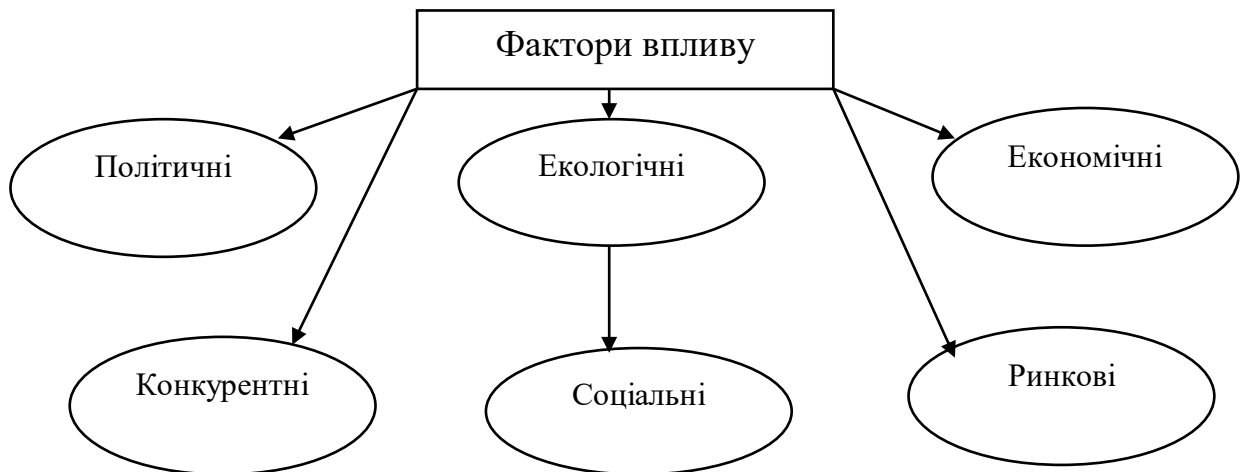


Рис. 1.2.4. Фактори впливу на систему управління земельними ресурсами населених пунктів\*

\*розроблено автором за даними [6]

В основу процесу управління земельними ресурсами населених пунктів повинна бути покладена також система землеустрою та земельного кадастру. Це дасть змогу здійснювати моніторинг стану об'єкта управління; забезпечити контроль виконання рішень і ефективності діяльності виконавчих органів; здійснювати аналіз зовнішніх і внутрішніх проблемних ситуацій і прогнозування їхнього розвитку; проводити підтримку процедур

прийняття рішень; вести управління діяльністю органів місцевого самоврядування; забезпечити надійне збереження й оперативний виборчий доступ до великих обсягів інформації; здійснювати автоматизовану підтримку складних процедур обробки інформації; формувати зовнішні і внутрішні комунікації, а також забезпечити підтримку доступу до вилучених джерел і фондів [6].

Основною передумовою управління земельними ресурсами на території населеного пункту є те, що земля є одним з деяких резервів суспільного розвитку. Кожен громадянин, що проживає на території будь-якого адміністративного рівня, зокрема і населеного пункту, по праву вважає її своєю. Тому управління земельними ресурсами конкретної території повинно здійснюватися з урахуванням економічного укладу і сформованого менталітету.

При здійсненні управління земельними ресурсами населених пунктів як системою необхідно:

1) оцінити в динаміці існуючий стан з управління земельними ресурсами;

2) оцінити чинне законодавство, політичну й економічну ситуацію в країні, регіоні і муніципальному утворенні, і визначити основні цілі в галузі управління земельними ресурсами, а також виявити причини, що перешкоджають досягненню цих цілей.

3) визначити план заходів для досягнення бажаних цілей.

Отже, управління землями на території населених пунктів містить у собі прийняття нормативних правових актів органами міського самоврядування і розкривається через дії, кожне з яких являє собою відособлений вид діяльності, що має мету і порядок здійснення.

Основними діями, що забезпечують управління землями населених пунктів, є:

- ведення земельного кадастру, включаючи реєстрацію земельних ділянок, їх облік і оцінку;

- планування і систематичне регулювання використання земель;
- надання і вилучення земель;
- здійснення землеустрою і моніторингу земель;
- забезпечення контролю за використанням і охороною земель і т. д. [6].

### **1.3. Зарубіжний досвід використання та охорони земель у галузі управління земельними ресурсами**

Проблематика розвитку земельних відносин є предметом досліджень широкого кола як вітчизняних, так і зарубіжних науковців таких, як В. Куйбіда, В. Негода, В. Толкованов М. Хвесик, Ш. Ібатуллін, О. Степенко, О. Сакаль, А. Варламов, С. Волков, та інших. При достатньо широкому спектрі досліджень, зокрема, з питань власності на землю та управління земельними відносинами в Україні, потребують особливої уваги дослідження механізмів управління земельними ресурсами та їх розвитку, у чому, на думку Ботезат О.П., може допомогти закордонний досвід [7].

За весь час існування держави прагнули встановити власну схему управління земельними ресурсами, намічали план охорони земель, розробляли заходи підвищення ефективності використання земельних ресурсів, проводили різноманітні дослідження в галузях землеустрою, використання та охорони земель, земельного права тощо.

У США, Канаді, Японії, Китаї й у більшості розвинених країн Європейського Союзу упродовж останніх десятиліть посилюється роль держави в земельному адмініструванні. Усі види землевпорядної документації здебільшого розробляються за участю й під контролем органів державної та місцевої влади, враховуючи суспільні інтереси [8].

В останні роки закордонні вчені доводять необхідність державного адміністрування використання та охорони земель (земельного адміністрування) – як основи для втілення в життя земельної політики держави. Це означає, що реалізація основних засад земельної політики щодо

активізації ролі земельного капіталу в економіці землекористування без поєднання функцій управління землекористуванням і землеустрою неможлива [8].

Є країни, що за останні роки посилили державне адміністрування використання та охорони земель. Для цього було використано механізм землеустрою. Таким чином вони практично не мають проблем при відведенні земельних ділянок для державних і громадських потреб, зберігають оптимальне співвідношення між сільськогосподарськими, лісовими, природоохоронними, поселенськими землями, запобігають вилученню сільськогосподарських угідь для не сільськогосподарських потреб, здійснюють систему природоохоронних заходів. Такі дії позитивно впливають на економічне зростання цих країн.

Заходи з планування та організації раціонального землекористування, а також з охорони земельних ресурсів адміністративно-територіальних утворень, реалізують у генеральну схему землеустрою України, схемах землеустрою муніципальних та інших адміністративно-територіальних утворень, схемах використання і охорони земель [7].

В зарубіжних країнах такого поняття, як «землеустрій» немає. Подібним до нього в англійській мові є поняття Land Use Planning – Планування використання земель (зонування територій), Physical Planning – територіальне планування, Land Management – земельний менеджмент, Land Survey – межування, земельна зйомка (кадастрові роботи та картографія), Land Administration – управління земельними ресурсами. У французькій мові є близьке до "землеустрою" поняття "Amenagement Foncier", у німецькій – "Flurbereinigung". Така різниця в поняттях існує через особливості формування земельних відносин та земельної власності, а також вона обумовлена різними судженнями вітчизняних і зарубіжних вчених [9, с. 23].

У Німеччині, де в великих поміщицьких господарствах необхідним було планування доріг, систем зрошення, сівозмін, внутрішньогосподарське землевпорядкування, як вид робіт на землях сільськогосподарського

призначення, виникло на початку XIX століття. На даний час ринок сільськогосподарських угідь у цій країні знаходиться під контролем держави для запобігання спекуляції земельними ділянками. У приватній власності знаходиться більше 90% земель [10, с. 47].

Законодавством передбачена заборона на дроблення лісових і сільськогосподарських ділянок, їх відчуження та зміну дозволеного використання. Велику роль при цьому відіграє контроль за раціональним використанням земель. Німеччина – федеративна держава. Кожна федеративна земля розробляє свій комплекс (план) заходів з розвитку землекористування підконтрольних територій. Кожен план обговорюється на публічних слуханнях. Міжгосподарське землевпорядкування в основному представлено консолідацією земель і упорядкуванням землекористувань [10].

У Фінляндії рівні влади поділяються на центральний, регіональний та місцевий. Фінським законодавством місцевій владі надано право переважної купівлі нерухомості, це може бути зроблено з метою дотримання інтересів муніципальної влади. Цікаво те, що у Фінляндії досить сприятлива екологічна ситуація, що позитивно позначається не тільки на якості землі, але і на якості продукції. Політика держави спрямована на скорочення рівня виробництва сільгосппродукції до рівня самозабезпечення. Землевпорядкування входить до функцій державної і місцевої муніципальної влади. Планування території здійснюється на державному, губернському і муніципальному рівнях. Землевпорядкування сільських територій орієнтоване на природоохоронні заходи [12, с. 36].

На відміну від України, у США є два основних рівня влади – федеральний і рівень штатів. Крім того, відсутнє єдине законодавство у галузі планування і розвитку землекористування. Кожен штат сам розробляє відповідні документи, відповідно до своєї програми розвитку і організації території. Для цього в уряді штату є спеціальні відділи, які називаються Управлінням з планування. Контроль за розвитком знаходиться в компетенції штату з частковою передачею повноважень місцевій владі. Основою

планування територій служить її зонування. Сформована система законодавства, яка обмежує переорієнтування сільськогосподарських земель в інші категорії. При плануванні використання сільськогосподарських земель велику роль відіграє їх економічна оцінка [10]. У США оцінкою сільськогосподарських угідь займається СОПР (служба охорони природних ресурсів – технічна організація Департаменту сільського господарства). Така служба використовує три системи оцінки якості сільськогосподарських земель – класифікацію найбільш значущих для сільського господарства земель, бонітувально-класифікаційну систему і оцінку ґрунтів та їх потенціалу. Для найбільш цінних ресурсів розроблено узагальнену класифікацію, де в основі виділено кращі і унікальні сільськогосподарські землі, і додаткові – значущі сільськогосподарські землі в масштабах штату і сільськогосподарські землі місцевого значення. Відповідно, на кращих землях спостерігаються кращі агроекологічні умови, є можливим вирощування широкого спектру культур, унікальні ґрунти придатні для вирощування специфічних культур. Категорії «землі, значущі в масштабах штату» і «землі місцевого значення» грають велику роль для економіки штату або округу [9, с. 349].

Планування і організація землекористування в Канаді мають загальні особливості з англійським порядком і мають ієрархію – федеральний, провінційний (одиниця адміністративно-територіального поділу в Канаді – провінція) і місцевий. У Канаді в державній власності знаходиться більш 90% земель. Велика частина земель сільськогосподарського призначення (близько 98%) знаходиться у приватній власності. Законотворчістю (основною її частиною) займається влада провінцій. У деяких провінціях введені дуже жорсткі заходи при порушенні використання сільськогосподарських земель (Британська Колумбія, Ньюфаундленд, Квебек) [9, с. 407]. Веденням земельного кадастру в Канаді безпосередньо займається Служба інвентаризації земель. Обстеження земель проводиться у системі інвентаризації – розподілу землі за її можливостями. Виділяють оцінку і

класифікацію земель за можливостями використання у сільському господарстві, у лісовому господарстві, для рекреації, відтворення диких копитних тварин і водоплавних птахів [9, с. 409].

У Великій Британії основний власник землі – королівська влада, тому в країні як основний вид угод із землею превалює купівля-продаж прав на землю. Жорсткому контролю з боку держави підлягає зміна дозволеного використання, так як це безпосередньо змінює ціну на земельну ділянку. Планування території проводиться на всіх рівнях влади – державному, регіональному і місцевому. Великобританія повсюдно використовує принципи територіального землеустрою [11, с. 67]. Моніторингом земель і ґрунтів в Англії займається Департамент навколишнього середовища, продовольства і справ сільської місцевості.

Республіканський устрій Франції виділяє центральний, регіональний та місцевий рівні влади. Влада Франції регулює обіг купівлі-продажу земельних ділянок для запобігання спекуляціям. Землеустрій в основному представлено зонуванням території [11, с. 54]. Земельна політика представлена схемою облаштування території району та планом облаштування комуни. Зонування в таких планах визначає динаміку ціноутворення на найближчі п'ять років. Здійснює земельну політику Міністерство постачання, транспорту та житла. Заходи з організації раціонального використання землі складаються на базі проектів землеустрою, які розробляють різні компанії. Загалом у Франції превалюють орендні відносини, орендарям навіть надається допомога в підборі земельної ділянки, надаються пільги по кредитах для розвитку аграрного бізнесу. Однак і орендар проходить жорсткий відбір – влада звертає увагу на його досвід роботи в сільському господарстві, на наявність стартового капіталу (це практикується також в Англії, Австрії, Нідерландах) [11].

Австрія – федеративна держава, тому рівні влади поділяються на федеральний, регіональний, місцевий. Дуже розвинене територіальне землевпорядкування, яке знаходиться в компетенції всіх рівнів влади і



активно досліджується далі [10, с. 293]. На федеральному рівні розробляються основні закони, що регулюють землекористування в конкретній адміністративній освіті.

На місцевому рівні вирішуються завдання з планування всієї підконтрольної території – розробляється концепція розвитку, план землекористування, план забудови. Велика увага приділяється охороні земель, безпосередньо близько трьох чвертей фермерів Австрії отримують державну підтримку на здійснення природоохоронних заходів. Важливу роль в цьому відіграє вступ держави до Європейського Союзу [11, с. 72].

У ряді країн таких, як Німеччина, Бельгія, Франція, Ірландія, Італія, Люксембург сільськогосподарські підприємства сплачують податок у залежності від доходів ферми. В інших країнах, наприклад у Данії, Нідерландах, Великобританії, податкові ставки сільськогосподарських підприємств не відрізняються від ставок промислових [11].

В Україні існує необхідність вдосконалення земельних відносин у системі управління земельними ресурсами з метою налагодження ефективної та дієвої взаємодії між суб'єктами з приводу раціонального землеволодіння та землекористування, як необхідної передумови сталого розвитку в природно-ресурсній сфері. На сучасному етапі соціально-економічного розвитку України вдосконалення галузі управління земельними ресурсами ускладняється багатьма об'єктивними в суб'єктивними чинниками.

Раціональне використання та охорона земельних ресурсів неможливі без визначення ефективного землевласника, що в свою чергу забезпечується розвитком відносин власності в земельно-ресурсній сфері. Це вимагає від управлінців, науковців та суб'єктів земле господарювання переосмислення цілей та завдань земельної реформи та вжиття заходів щодо гармонізації економічного, екологічного та соціального напрямів збалансованого використання земельно-ресурсного потенціалу України.

Одним з основних напрямів формування та розбудови системи збалансованого землекористування, на думку Ботезат О. П. є удосконалення

механізмів розвитку земельних відносин, що полягає у визначенні адміністративно-правового, організаційного, фінансово-економічного та соціально-психологічного механізмів з конкретним набором інструментів для підвищення екологічного, економічного та соціального ефекту в земельно-ресурсній сфері.

Механізм розвитку земельних відносин в Україні має вирішувати важливі проблеми в аспектах суспільних відносин щодо володіння, використання, охорони і відтворення земель [12, с. 48], зокрема:

- Проведення загальної інвентаризації території держави.
- Підвищення рівня землевпорядного забезпечення проведення земельної реформи.
- Автоматизація та підвищення ефективності земельно-кадастрової системи.
- Завершення процесу посвідчення прав власності на земельні ділянки.
- Повне розмежування повноважень органів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо управління земельними відносинами.
- Врегулювання питань розмежування земель державної та комунальної власності та встановлення в натурі (на місцевості) меж таких територій.
- Вдосконалення методик оцінювання земель різного цільового призначення.
- Вдосконалення науково-методичного забезпечення процесу капіталізації земельних ресурсів.
- Вдосконалення механізму економічного стимулювання раціонального використання, охорони і відтворення земель незалежно від форм власності та цільового призначення.
- Підвищення рівня активності суспільства у прийнятті рішень щодо використання, охорони і відтворення земельних ресурсів.

Отже, в зарубіжних країнах активно фінансується землевпорядкування, а функції землеустрою постійно вдосконалюються. Спостерігається зростання банків, готових співпрацювати з аграрним сектором економіки, надаючи кредити на дуже вигідних умовах. Державне субсидування для земельних ділянок в Україні знаходиться на дуже низькому рівні, порівнюючи з країнами Європейського Союзу і Америки. На боці зарубіжних країн спостерігається високе технічне оснащення процесу землеустрою. Тож запропоновані зарубіжні та вітчизняні інноваційні форми управління земельними ресурсами, їх раціональне використання та охорона, нові форми планування землекористування і землеволодіння дозволяють вирішити актуальні проблеми в Україні.

## **РОЗДІЛ II. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ДОСЛІДЖЕННЯ**

### **2.1. Загальні відомості про місто Кодима Кодимського району Одеської області**

Об'єктом виконання кваліфікаційної роботи є місто Кодима - адміністративний центр районного підпорядкування і районний центр в Україні. Площа території міста - 915 га. Чисельність населення м. Кодими станом на 1.01.2015 року становила 8,818 тис. осіб. Кодима розташована в північній частині Кодимського району Одеської області (рисунок 2.1.1).

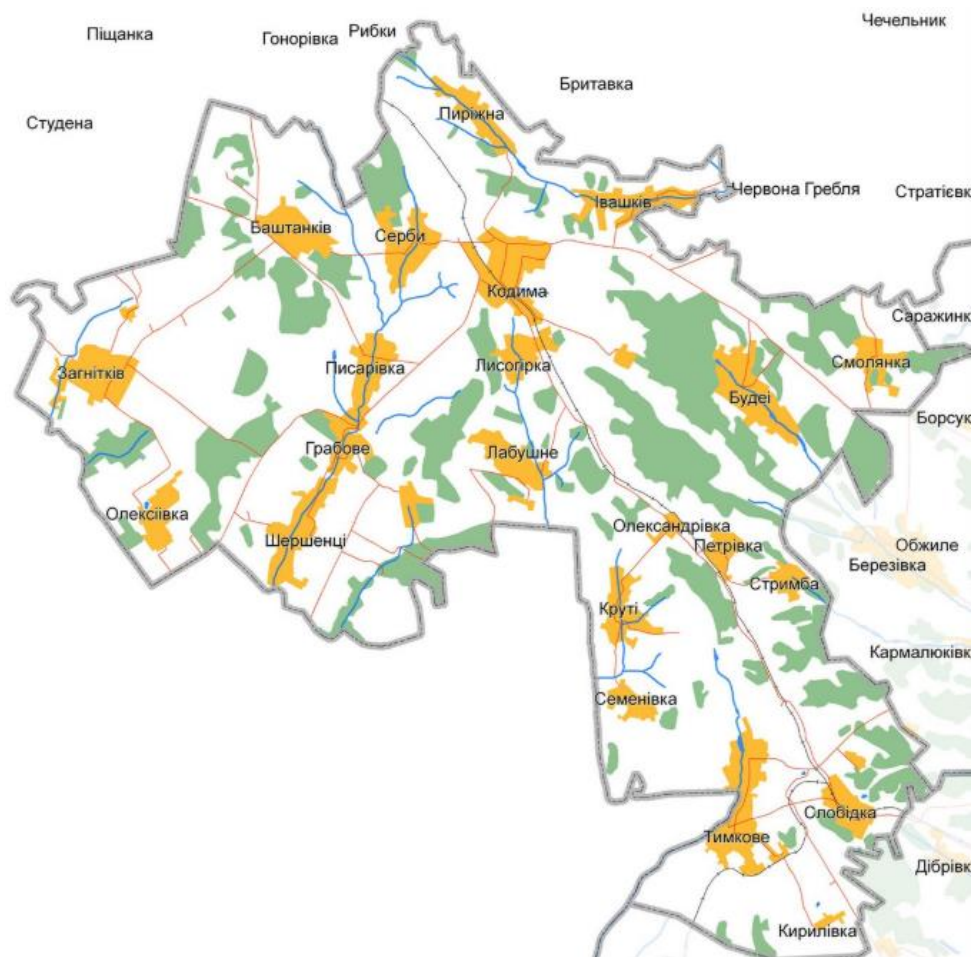


Рис. 2.1.1. Схематичне розташування міста Кодими

Місто розташоване на річці Кодима, притоці Південного Бугу, за 271 км від обласного центру Одеської області – м. Одеса, по автомобільній дорозі; за 242 км – по залізниці.

Зовнішні зв'язки міста здійснюються автомобільним та залізничним видами транспорту.

Головна особливість економічно-географічного положення міста – крайнє північне положення в системі Одеської області; біля міста Кодима знаходиться найвища точка Одеської області. Крім того, місто знаходиться недалеко від державного кордону України з Молдовою (Кодимський район межує безпосередньо з Молдовою, її східним кордоном).

Згідно Генеральної схеми планування території України Кодима віднесена до IV типу міст (малі та середні міста), в них передбачається розбудова районних центрів і підцентрів виробництва та соціально-культурного обслуговування населення.

Залізнична лінія «Вапнярка – Одеса» зі станцією Кодима розділяє місто на два планувальних райони у співвідношенні південно-західної до південно-східної частини за площею 1 до 2.

Загальноміський центр формувався в більшій частині вздовж меридіональної вулиці Соборна. Багатоквартирна забудова представлена групами 2-5 поверхових будинків (складає 3% площі території міста), що є складовою частиною центральних кварталів. Решта житлової забудови - садибного типу.

За характером планування більша частина міста регулярна з переважанням напрямків вулиць меридіонально-широтних. Менша, південно-західна частина міста, з забудовою виключно садибного типу, спланована регулярно з підпорядкуванням напрямку залізниці.

Об'єкти промислової зони складають 13% території міста, переважним чином примикають до смуги залізниці або в південній частині до розвинутих під'їзних колій.

До центральної частини міста зі східної сторони прилягає територія спеціального призначення, що складає 2% території міста.

## **2.2. Природно-кліматичні умови міста Кодими**

В фізико-географічному відношенні територія міста Кодими представляє собою крайню південно-західну частину лісостепової зони України і розташована в межах Південної лісостепової області Подільської височини.

Місто розташоване на водорозділі рік Дністра та Південного Бугу, який представлений найбільш підвищеним південно-східним відрогом Волино-Подільської височини.

Абсолютні відмітки поверхні міста коливаються від 235-250 м (уріз південного водотоку – заплава північного водотоку відповідно) до 288м (північно-західна частина). Переважна частина міста розташована на відмітках поверхні 270-285м. В цілому рельєф міста рівнинний, спокійний.

Північні та східні околиці міста представлені глибокими крутосхилувими балками. Рельєф території вузькохвилястий, з добре вираженою водно-ерозійною мережею.

Морфологія рельєфу має суттєве значення у функціонально-планувальній організації міста.

Клімат помірно-континентальний з тривалим, сонячним, теплим і нерідко жарким посушливим літом та короткою, м'якою малосніжною нестійкою, з частими відлигами зимою. Характерним для території є дефіцит вологи в теплий період року, наявність посух та пилових бур. За кількістю опадів територія відноситься до помірно посушливої агрокліматичної зони.

Нижче наведена кліматична характеристика території на основі метеорологічних показників, за середніми даними багаторічних спостережень на МС Котовськ (250 мБС), Любашівка (табл. 2.2.1) [20].

**Таблиця 2.2.1.**

**Кліматична характеристика м. Кодима Кодимського району Одеської області**

№ п.п.	Показник	Од. вим.	Значення
--------	----------	----------	----------

№ п.п.	Показник	Од. вим.	Значення
1.	Температура повітря Абсолютна максимальна температура - /- мінімальна температура	Т°С	8,1°-8,2° 38° -31°
2.	Тривалість безморозного періоду середня/найбільша	доба	172/224
3.	Розрахункові температури: найбільш холодної 5-денки Опалювальний період, його середня температура Відносна вологість	Т°С доба Т°С %	-20° 178 - 0,6° 7
4.	Кількість опадів: в тому числі, за теплий період	мм	490 343
5.	Висота снігового покриву середньодекадна/максимальна	см	14 / 34
6.	Швидкість вітру	м/с	4,2
7.	Домінуючі вітри (за рік) та їх повторюваність	%	ПнЗх – 18.6 Пн – 14.2 Пд – 13.5 ПдСх – 12.9
8.	Швидкості вітру, можливі: щорічно 1 раз за 5-10 років + / – 15-20 років	м/с	22 26 - 27 28 - 29
9.	Несприятливі атмосферні явища - середня/найбільша кількість днів з: туманами заметілями грозами пилові бурі	доба	62/82 12/ 26 30/ 41 1,5/ 7

На основі комплексного аналізу кліматичних параметрів та згідно архітектурно-будівельного кліматичного районування території України (ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія») територія віднесена до II архітектурно-будівельного району (Південно-Східний) [19].

Територія міста розташована практично на водорозділі річкових систем Південного Бугу та Дністра. Територія міста слабо дрениється верхів'ями балок, з непостійними водотоками, які формують верхів'я р. Кодими. Водотоки мають переважно снігове живлення, дощовий та ґрунтовий стік незначний.

Долини мають озероподібні розширення і в паводковий період затоплюються на глибину 0,5-1,0 м, заростають очеретом на мілководдях;

використовуються під пасовища та сінокоси, води - для поливу городів. Перспективні для організації зон короткочасного відпочинку після проведення благоустрою берегів. Система інженерних заходів передбачає їх розчистку, благоустрій з можливістю локального рекреаційного використання. Організація та ландшафтне упорядкування прибережних захисних смуг буде сприяти організації водно-зеленої зони міста.

З планувальної точки зору наявність заплави та місцеві особливості рельєфу річної долини створюють сприятливі планувальні можливості для формування гарних панорам забудови території вздовж водотоків та водойм, розташування об'єктів рекреації тощо.

В агроґрунтовому відношенні територія знаходиться в південно – західній частині Центрального агроґрунтового району лісостепової зони. Домінуюча частина ґрунтового покриву сформувалась під степовою рослинністю на добре дренованих вододілах і схилах, складених лесовими породами.

Згідно номенклатурного списку агровиробничих груп ґрунтів Кодимської міської ради в її межах сформувались наступні різновиди площею:

- реградовані ґрунти – 298 га;
- темно-сірі опідзолені – 270 га;
- чорноземи опідзолені – 128 га;
- намиті чорноземи – 14 га;
- мочаристі ґрунти – 205 га.

Переважають різновиди ґрунтів важкосуглинкового та легкоглинистого механічного складу [20].

Особливо цінні землі на території не визначались, але до них належать (згідно Земельного Кодексу України, ст.150) всі вищезазначені повнопрофільні ґрунти (що не зазнали змитості і деградації), крім мочаристих. Враховуючи посушливість клімату, їх найбільша продуктивність визначається при оптимальних умовах зволоження



гумусового горизонту. Тобто ґрунти потребують зрошення протягом значного періоду вегетації рослинного покриву.

В цілому регіон Одещини є лісодефіцитним (загальна лісистість 6%, що в 1,5 рази нижче оптимальної).

Площа, зайнята під лісовими ресурсами по Кодимській міській раді, становить 4,5 га, що складає 0,49% від її загальної площі (0,08% від загальної площі району).

Загальна площа зелених насаджень в межах Кодимської міської ради становить 69,4 га (згідно «Програми «Благоустрій населених пунктів Кодимського району на 2011 - 2015 роки»»), з них 15 га – насадження загального користування, що на даний період складає 15,8 м<sup>2</sup>/особу.

Потреба на перспективу, передбачена програмою благоустрою по міській раді, становить 3 га всіх зелених насаджень, в тому числі 0,5 га – насаджень загального користування.

Незважаючи на те, що місто розташоване в зоні найбільш заліснених територій області, питання лісовідновлення і створення нових лісів є основним стратегічним завданням діяльності лісогосподарських підприємств. Територія проектування знаходиться в зоні функціонування ДП «Кодимське лісове господарство».

Першочерговим завданням лісової політики регіону є реалізація Державної цільової програми «Ліси України на 2010-2015 роки» та регіональної програми «Ліси Одещини на 2011-2015 роки» щодо відновлення, збереження та оздоровлення лісів.

Перспективними для заліснення є еродовані та малопродуктивні землі, які в межах міста представлені крутосхилами. Збільшення площі лісів дозволить збільшити не тільки ресурси деревини, а і зробити певний внесок щодо відтворення та збереження біологічного та ландшафтного розмаїття в регіоні, стабілізації екологічної рівноваги [20].

Особливості геологічної будови території визначаються її приуроченістю до північно-західної частини південного схилу Українського

кристалічного масиву, де поверхня докембрійських порід має глибини до декількох десятків метрів.

В цілому район не відрізняється різноманітністю корисних копалин, вони представлені, в основному, будівельними матеріалами – піском, глиною, вапняком, будівельним камінням. В межах території міста відсутні експлуатаційні родовища мінерально-сировинних ресурсів. На південно-східній околиці Кодими розташоване родовище суглинків і пісків (цегельно-черепична сировина) площею 44,2 га.

Слід зауважити, при виявленні перспективних ресурсів та наявних затверджених для експлуатації запасів сировини використання надр необхідно проводити лише за наявності спеціальних дозволів (ліцензій) на користування ділянкою надр. При конкретних розробках сировини необхідне запровадження та контроль ситуації щодо недопущення шкідливого впливу робіт на довкілля.

Отже, в другому розділі було надано загальну характеристику міста Кодими, яке є об'єктом управління в галузі використання та охорони земель населених пунктів, також описано природно-кліматичні умови території.

## **РОЗДІЛ III. АНАЛІЗ ТА ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО СТАНУ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ МІСТА КОДИМА**

### **3.1. Характеристика господарського комплексу, житлового фонду та інфраструктури міста Кодими**

Кодима — організаційно-господарський і культурно-побутовий центр Кодимського району. Господарський комплекс міста складається з переважно з невиробничого сектору (обслуговуючої сфери). Орієнтовна чисельність працівників – біля 2,8 тис. осіб.

Виробничий сектор представлений сільським господарством, обробною промисловістю, будівництвом, зовнішнім транспортом та зв'язком; виробництвом й розподіленням електроенергії, тепла газу й води. Кількість працівників сектору нині не перевищує 500 осіб.

Галуззю спеціалізації переробної промисловості є харчова промисловість.

Відомими підприємствами, розташованими на території міста є ТОВ "Соковий завод Кодимський"; Державне підприємство «Кодимське лісове господарство», ТОВ «Агрофірма «Кодима»», Кодимський комбикормовий завод, Кодимський завод залізобетонних конструкцій .

Транспортний комплекс міста складається із залізничного вокзалу та вантажної станції, автостанції, автотранспортних підприємств.

Будівництво представлене ВАТ «Райавтодор», яке обслуговує автодороги Кодимського району. Зовнішній транспорт та зв'язок представлений вузлом зв'язку, автовокзалом, залізничним транспортом (дистанція колії, залізничний вокзал).

В невиробничому секторі зайнято біля 2,1 тис. осіб. В сфері обслуговування переважають галузі: охорона здоров'я та соціальна допомога, освіта, управління, на які припадає біля 3/4 від зайнятих у невиробничій

сфері. Такий стан пояснюється тим, що невиробнича сфера обслуговує населення як міста, так і Кодимського району.

Ринкова інфраструктура міста, як складова сфери обслуговування, має незначний рівень розвитку (представлена філіями та представництвами кредитно-фінансових установ).

Невеликі розміри Кодими визначають незначну питому вагу малого підприємництва в господарському комплексі міста. На даний час малі підприємства є переважно торговими, торгово-посередницькими і їх частка у зайнятості не перевищує 15 - 20% від усіх робітників господарського комплексу міста.

Житловий фонд міста становить біля 220,4 тис. м<sup>2</sup> загальної площі, у тому числі багатоквартирна забудова – 43,4 тис. м<sup>2</sup> загальної площі; садибна забудова – 177,0 тис. м<sup>2</sup> загальної площі (табл. 3.1.1) [20].

**Таблиця 3.1.1**

**Житловий фонд м. Кодима Кодимського району Одеської області станом на 1.01.2015 р.**

Типи забудови	Кількість квартир (будинків)	Загальна площа		Кількість населення, осіб	Житлова забезпеченість, м <sup>2</sup> /люд.
		тис. м <sup>2</sup>	%		
Багатоквартирна	866 квартир	43,4	19,7	2,0	21,7
Садибна	3496 будинків	177,0	80,3	6,8	26,0
РАЗОМ		220,4	100,0	8,8	25,0

Найбільша питома вага житлового фонду припадає на садибну забудову (біля 4/5 від усього житлового фонду). Середня житлова забезпеченість по місту становить 25,0 м<sup>2</sup>/людину: 21,7 м<sup>2</sup> на людину в багатоквартирній забудові 26,0 м<sup>2</sup> на людину в садибній забудові.

За даними Головного управління статистики в Одеській області в місті житлова забудова складалася з 3528 будинків, з них 3496 садибних і 32 багатоквартирних (на 866 квартир). З 2006 року нове житлове будівництво у

місті здійснювалося виключно за рахунок садибного будівництва. Багатоквартирне будівництво в місті не велося.

За даними Головного управління статистики в Одеській області аварійний житловий фонд складається з 4 будинків, в яких проживає 15 осіб. Ветхій житловий фонд у місті відсутній.

Станом на 1.01.2015 р. у міському виконавчому комітеті на квартирному обліку перебуває 195 сімей та однаків, із них 25 – у позачерговій черзі, 170 – у першочерговій черзі та у загальній черзі.

Забезпеченість основними підприємствами та установами обслуговування міста (соціальна інфраструктура) показана в таблиці 3.1.2 [14].

**Таблиця 3.1.2.**

**Забезпеченість основними підприємствами та установами обслуговування м. Кодима Кодимського району Одеської області станом на 1.01.2015 р**

Назва установ і підприємств обслуговування	Одиниця виміру	Фактично	Необхідно за нормативами	% до норми
1. Дитячі дошкільні установи	місць	375	370	101,4
2. Загальноосвітні школи	місць	2367	893	265,1,
3. Лікарні (стаціонари) всіх типів (міські)	ліжок	160	125	128,0
4. Поліклініки (міські)	відвідувань у зміну	325	212	153,3
5. Станції швидкої допомоги	автомобіль	-	1	-
6. Пожежні автомобілі	автомобілі	2	3	66,7
7. Бібліотеки (міські)	тис. томів	41,2	35,3	116,7
8. Магазили	м <sup>2</sup> торг. площі	4468	2162	206,7
9. Підприємства харчування	посадкових місць	275	353	77,9
10. Готелі	місць	58	42	138,1

З таблиці видно, що система культурно-побутового обслуговування має групу установ і підприємств обслуговування з досягнутим рівнем вище нормативного або нормативним й групу установ, рівень розвитку яких нижче нормативного забезпечення.

До першої групи відносяться дошкільні дитячі установи, загальноосвітні школи, медичні заклади (лікарні, поліклініки), заклади торгівлі, харчування, тимчасового проживання (готелі), об'єкти культури. До другої групи підприємств та установ відносяться: станції швидкої допомоги, пожежні депо, підприємства харчування.

Мережа автомобільних доріг, що підходять до міста Кодима забезпечує транспортні зв'язки з містами Котовськ, Балта, пунктами пропуску через державний кордон з Республікою Молдова, а також з населеними пунктами Кодимського району.

До міста підходять автомобільні дороги державного та місцевого значення:

- до доріг державного значення відносяться:

- територіальна автомобільна дорога Т-16-11 КПП «Олексіївка» - Кодима – Балта, яка виконує зв'язок міста з сусіднім районним центром, а також з міждержавним пунктом пропуску «Олексіївка – Вадул Туркулуй». Зазначена автодорога в межах міста проходить по вул. Східна, яка слугує обходом, та вул. Мічуріна;

- територіальна автомобільна дорога Т-16-22 Кодима – Слобідка – Котовськ, яка виконує функції зв'язку міста з залізничним пунктом пропуску «Слобідка» та суміжним районним центром.

- до автомобільних доріг місцевого значення, що підходять до міста відносяться: С161201 /Т-16-11/ - Кодима – Загнітків, С161203 Кодима – Пиріжна, С161207 Об'їзна м. Кодима та С161214 Кодима – Федорівка.

Нижче в таблиці 3.1.3 наведена характеристика автомобільних доріг, що підходять до м. Кодима [20].

**Таблиця 3.1.3.****Характеристика автомобільних доріг, що підходять до м. Кодима**

№	Найменування доріг	Технічна категорія	Ширина проїзної частини (м)
Автодороги державного значення			
1	Т-16-11 КПП «Олексіївка» - Кодима – Балта	III- IV	6,0-7,0
2	Т-16-22 Кодима – Слобідка – Котовськ	IV	6,0
Автодороги місцевого значення			
1	С161201 /Т-16-11/ - Кодима – Загнітків	IV	6,0
2	С161203 Кодима – Пиріжна	IV	6,0
3	С161207 Об'їзна м. Кодима	IV	6,0
4	С161214 Кодима – Федорівка	IV	6,0

Слід визначити, що на сьогодні дороги державного та місцевого значення на підходах до міста, окрім Т-16-11 КПП «Олексіївка» - Кодима – Балта, мають невідповідні технічні параметри та на перспективу потребують реконструкції та капітального ремонту.

У напрямку з заходу на схід через місто проходить напружена двоколійна електрифікована залізнична лінія Вапнярка – Одеса, на якій в межах міста розташована залізнична станція «Кодима». Вона є проміжною залізничною станцією 4 класу, яка займається перевезенням вантажів та пасажирів. Розміри руху поїздів що проходять через залізничну станцію становлять 82 пари, з них вантажних – 32 пари поїздів, пасажирських 50 пар поїздів. У межах міста на перетині залізничних ліній з вуличною мережею функціонує один регульованих переїзд в одному рівні.

Відповідно до ДБН 360-92 м. Кодима відноситься до малих груп поселень з категорією вулиць – магістральні.

До магістральних вулиць відносяться:

- шириною проїзної частини 7,0-9,0 м: Соборна, Садова, Калініна, Героїв АТО;

- з шириною проїзної частини 5,0-6,0 м: Лазо, 80-ї Гвардійської стрілецької дивізії, Пушкіна, Східна, Театральна, Армійська, Івана Франка, Калініна, Мічуріна, Тимірязєва, Ломоносова, Чайковського, Степова.

Загальна довжина магістральної вуличної мережі міста дорівнює 24,0 км. Щільність магістральної вуличної мережі міста – 2,6 км/км<sup>2</sup>

Водопостачання міста Кодима здійснюється централізованою комунальною системою водопостачання. Комунальний водопровід обслуговує населення міста, установи та комунальні підприємства. Установлена виробнича потужність комунального водопроводу 5,50 тис. м<sup>3</sup>/добу.

Джерелом питного водопостачання міста є підземні води сарматського водоносного горизонту. На даний час комунальною системою експлуатується 9 артезіанських свердловин. Ділянки свердловин мають огорожу в межах першого поясу зони санітарної охорони. Установлена сумарна виробнича потужність насосних станцій (НС) I підйому 5,50 тис. м<sup>3</sup>/добу.

Відведення і очищення побутових стічних вод здійснюється комунальною системою каналізації, якою охоплена центральна частина забудови міста. За 2014 р. на очисні споруди системою каналізації було відведено та очищено 101,00 тис.м<sup>3</sup> стічних вод (0,28 тис.м<sup>3</sup>/добу). Установлена виробнича потужність системи каналізації 1,30 тис.м<sup>3</sup>/добу.

Стічні води за допомогою самопливних колекторів відводяться у каналізаційну насосну станцію (КНС). Від КНС напірним трубопроводом перекачуються у самопливний каналізаційний колектор (в районі районної лікарні) по якому надходять на каналізаційні очисні споруди (КОС).

Очисні споруди розташовані біля північно-західної околиці міста. Установлена пропускна спроможність КОС – 2,10 тис.м<sup>3</sup>/добу. В даний час очисні споруди знаходяться в аварійному стані, потребують негайного проведення робіт по реконструкції. Недостатньо очищені стічні води скидаються у балку.



Сумарна протяжність головних колекторів комунальної системи каналізації 18,70 км, із них ветхих та аварійних 8,30 км (45%). Вуличної каналізаційної мережі 14,60 км із них ветхих та аварійних 10,20 км (70%). Внутрішньоквартальної та внутрішньодворової мережі – 6,30 км, із неї у аварійному стані – 4,60 км (73%). Садибна забудова в основному не каналізована, жителі користуються вигребами.

На теперішній час теплопостачання багатоквартирного житлового фонду м. Кодима здійснюється через поквартирні системи.

У садибній забудові використовується індивідуальне теплотехнічне обладнання. Промислові підприємства користуються теплом власних джерел або джерел територіально суміжних підприємств. Для теплових установок в якості палива використовують деревину.

Централізоване газопостачання в м. Кодима на базі природного газу відсутнє.

Енергопостачальною організацією м. Кодима є ПАТ «Одессаобленерго». Електропостачання м. Кодима на даний час забезпечується по лініям електропередачі 10кВ через трансформаторні підстанції 10кВ (ТП-10/0,4кВ).

Опорними підстанціями в м. Кодима є ПС 35/10кВ «Кодима» (трансформатори потужністю 2×3,2МВА +1×6,3МВА) та ПС 35/10кВ «Елеватор» (один трансформатор потужністю 1×2,5МВА). ПС 35/10кВ «Кодима» приєднана до електричної мережі повітряними лініями електропередачі 35кВ «Кодима – Барсуки» та «Кодима – Круте». ПС 35/10кВ «Елеватор» з'єднана повітряними лініями електропередачі 35кВ з ПС «Кодима» та з ПС «Грабове».

Основною проблемою електропостачання м. Кодима є те, що на існуючих електропідстанціях працює фізично та технологічно застаріле обладнання, а значна частина повітряних ліній електропередачі відпрацювала свій нормативний ресурс.

### **3.2. Характеристика земель міста Кодими за формами власності та цільовим використанням**

Характерною ознакою земельних ресурсів населених пунктів є те, що вони не становлять самостійної категорії земель, тобто включають землі різних категорій (див. рисунок 1.1.3).

Поділ земель на категорії здійснений на основі екологічних, соціально-економічних і виробничих характеристик використання земель. Метою такого поділу є забезпечення задоволення відповідних потреб суспільства, наприклад, потреб у якісному навколишньому середовищі, розміщенні та розвитку населених пунктів тощо. Використання земель для задоволення потреб суспільства зумовлює необхідність установлення певних правил їх використання та охорони, які закріплюються у нормах права. Земельне законодавство містить правові норми, які визначають загальні, спільні для всіх категорій земель правила їх використання та охорони.

Поділ земель на категорії вимагає від органів місцевого самоврядування запроваджувати управління землями населеного пункту з різним цільовим призначенням. Видом використання в межах такого цільового призначення є функціональне використання земельної ділянки. Видів використання може бути багато - але всі вони мають бути пов'язані з основним цільовим призначенням земельної ділянки. Земельні ділянки, не зважаючи на вид цільового призначення чи категорію земель можуть перебувати у приватній, комунальній та державній формі власності.

Маючи дані державної статистичної звітності можна зробити аналіз розподілу земель території міста Кодими за формами власності та зробити аналіз земель за цільовим використанням.

Після аналізу форми 2-зем, дані розподілу земель території міста Кодими за формами власності були занесені до таблиці 3.2.1.

**Таблиця 3.2.1.**

**Розподіл земельного фонду території міста Кодими за формами власності станом на 1.01.2018 р.**

Форма власності	Площа, га	Структура, %
Державна	549,20	60,02
Приватна	341,29	37,30
Комунальна	24,51	2,68
Всього земель	915,00	100

Проаналізувавши дані таблиці 3.2.1 видно, що найбільше всього земель державної власності – 549,20 га, що складає 60,02 % від площі всієї території земель міста Кодими. На другому місці землі приватної власності – 341,29 га, тобто 37,30 %, на останньому місці землі комунальної власності – 24,51 га, тобто 2,68%.

Після розподілу земель міста Кодими за формами власності було визначено склад та питому вагу земельних територій, використовуючи дані форми 6-зем. За даними звіту про наявність земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами, угіддями та видами економічної діяльності було складено експлікацію земель в межах міста (табл. 3.2.2).

З даних таблиці 3.2.2 видно, що велику частину міста займають житлова забудова, підприємства обслуговування та громадська забудова – 470,8 га, що складає 51,4 % від всієї території міста. Іншу забудовану територію займають вулиці, дороги, площі, землі промисловості, транспорту та зв'язку, кладовища. Це ще 182,8 га, тобто 20% території міста. Другу

половину міста займають незабудовані землі – 261,6 га, що складає 28,6 %. До них відносяться парки, сквери, сільськогосподарські землі, ліси та водні об'єкти.

**Таблиця 3.2.2.**

**Експлікація земель території міста Кодими**

№	Назва земель	Площа, га	Питома вага, %
1.	Житлова забудова – всього:	<b>363,7</b>	39,7
	-багатоповерхова	9,8	1,0
	-садибна	353,9	38,7
2.	Підприємства обслуговування, громадська забудова- всього:	<b>107,1</b>	11,7
	-навчальні заклади освіти	8,54	0,93
	-лікувальні заклади	5,7	0,62
	-спортивні заклади	3,15	0,34
	-громадські та торгівельні заклади	89,71	9,8
3.	Вулиці, дороги, площі	86,1	9,4
4.	Землі промисловості, технічної інфраструктури	53,9	5,9
5.	Землі транспорту та зв'язку - всього	<b>36,6</b>	4,0
	-під дорогами	4,02	0,44
	-під залізницями	21,6	2,36
	-інші землі	10,98	1,2
6.	Кладовища	6,2	0,7
<b>Всього забудованих земель</b>		<b>653,6</b>	<b>71,4</b>
7.	Парки, сквери, бульвари (озеленені території загального користування)	20,0	2,2
8.	Сільськогосподарські землі	168,1	18,4
9.	Ліси	51,5	5,6
10.	Відкриті землі без рослинного покриву	11,8	1,3
11.	Акваторії (р.Кодима, ставки)	10,2	1,1
<b>Всього незабудованих земель</b>		<b>261,6</b>	<b>28,6</b>
<b>Всього земель в межах господарства</b>		<b>915,00</b>	<b>100</b>

Всі перелічені землі відносяться до певної категорії земель. До земель сільськогосподарського призначення відносяться сільськогосподарські землі (сільськогосподарські науково-дослідні установи і навчальні заклади); до земель житлової та громадської забудови - житлова забудова, підприємства обслуговування та громадська забудова (багатоповерхова та садибна

забудова, навчальні заклади освіти, лікувальні заклади, спортивні заклади, громадські та торгівельні заклади); до земель лісового фонду – ліси; до земель водного фонду – акваторії (річка, ставки); до земель рекреаційного призначення – парки, сквери, бульвари та кладовище; до земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення - землі промисловості, технічної інфраструктури, землі під дорогами, залізницею та інші землі.

Більш наглядно розподіл угідь за категоріями земель, тобто структуру земельного фонду міста Кодими, показано на об'ємній діаграмі (рис. 3.2.1).

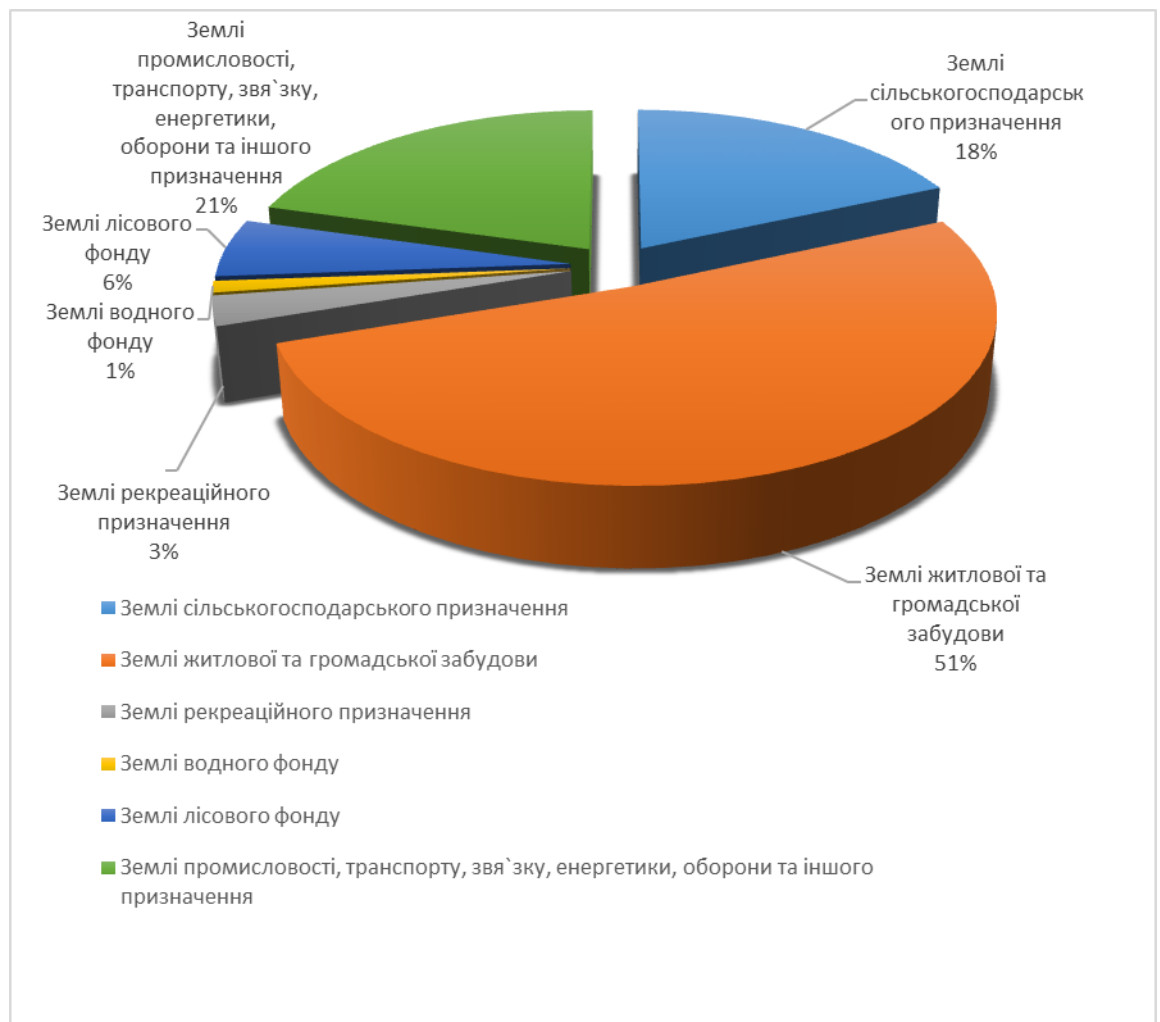


Рис. 3.2.1. Структура земельного фонду міста Кодими

Для забезпечення раціонального використання і охорони земельних ресурсів, окрім державного управління, вагому роль відіграє

внутрішньогосподарське управління, що здійснюється власниками земельних ділянок і землекористувачами. Вони зобов'язані забезпечувати в процесі господарської діяльності раціональне використання і охорону земель. У зв'язку з цим внутрішньогосподарське управління земельним фондом населених пунктів є невід'ємною ланкою загальної системи державного управління земельними ресурсами населених пунктів.

Використовуючи дані звіту про наявність земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами, угіддями та видами економічної діяльності було складено таблицю розподілу земель за власниками та землекористувачами на території міста Кодими (табл. 3.2.2).

**Таблиця 3.2.2**

**Розподіл земель за власниками та землекористувачами на території міста Кодими станом на 1.01.2018 р.**

№	Власники, землекористувачі	Кількість	Площа, га	Питома вага, %
1.	Сільськогосподарські підприємства	1	6,93	0,76
2.	Громадяни, яким надані землі у власність та користування	5384	429,10	46,90
3.	Заклади, установи, організації	85	67,24	7,35
4.	Промислові та інші підприємства	21	67,75	7,40
5.	Підприємства та організації транспорту, зв'язку	8	61,26	6,70
6.	Частини, підприємства, організації, установи, навчальні заклади оборони	5	1,48	0,16
7.	Лісогосподарські підприємства	1	4,06	0,44
8.	Землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування в межах населених пунктів (які не надані у тимчасове користування)	-	277,17	30,29
<b>Всього земель, які входять до адміністративно-територіальної одиниці</b>		<b>5505</b>	<b>915,00</b>	<b>100</b>

За даними таблиці 3.2.2 можна сказати, що найбільшу питому вагу в структурі земель за власниками і землекористувачами займають землі

громадян, а саме 46,90% та землі запасу – 30,29 %. Значну площу займають землі промисловості, а саме – 7,40 %, заклади установи та організації – 7,35 %, підприємства та організації транспорту та зв'язку – 6,70%, сільськогосподарські підприємства – 0,76%. Найменшу питому вагу займають лісгосподарські підприємства – 0,44 % та частини, підприємства, організації, установи, навчальні заклади оборони – 0,16 %.

Отже, в третьому розділі, було проведено аналіз та оцінку існуючого стану використання земельного фонду міста Кодими, охарактеризовано господарський комплекс, житловий фонд та інфраструктуру міста, а також було проведено поділ земель за формами власності та цільовим використанням.

## **РОЗДІЛ IV. ВДОСКОНАЛЕННЯ РОЗВИТКУ УПРАВЛІННЯ В ГАЛУЗІ ВИКОРИСТАННЯ ТА ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ**

### **4.1. SWOT-аналіз сильних та слабких сторін, можливостей та загроз, які існують в місті Кодима**

SWOT – аналіз – це ефективний метод виявлення внутрішніх сильних і слабких сторін, а також розпізнавання зовнішніх можливостей і загроз розвитку населеного пункту. Такий аналіз показує, яким чином краще застосувати сильні сторони міста і зменшити внутрішні слабкі сторони, раціонально використовуючи зовнішні можливості та усуваючи загрози. SWOT– аналіз зазвичай використовується для виявлення найбільш важливих внутрішніх і зовнішніх факторів, які мають вагоме значення для розвитку населеного пункту.

SWOT – аналіз полягає у тому, щоб були чітко сформульовані: сильні сторони (переваги) об'єкту, слабкі сторони (недоліки) об'єкту, можливості, які надає зовнішнє оточення населеного пункту та загрози, які виходять із зовнішнього по відношенню до об'єкта оточення. Стандартна матриця SWOT – аналізу показана на рисунку 4.1.1.

<b>СИЛЬНІ СТОРОНИ</b> внутрішні чинники	<b>СЛАБКІ СТОРОНИ</b> внутрішні чинники
<b>МОЖЛИВОСТІ</b> зовнішні чинники	<b>ЗАГРОЗИ</b> зовнішні чинники



#### Рис. 4.1.1. Матриця SWOT - аналізу

Сильні сторони (внутрішні чинники) включають в себе: характеристику позитивних рис ситуації, проекту чи виду діяльності, які дають хороший результат; аналіз ресурсу або потенціалу, який місто може ефективно використати для виконання своїх завдань; аналіз переваг, які має населений пункт у порівнянні з іншими показниками; перелік додаткових (непередбачених) ресурсів, що ефективно використовуються.

Слабкі сторони (внутрішні чинники) включають в себе: характеристику механізмів і структури, що не спрацьовують, або можуть спрацювати краще; аналіз обмежень чи недоліків, що заважають досягти цілей; опис обмежень чи нестачі ресурсів, знань, навичок чи потенціалу, які перешкоджають розвитку населеного пункту; виявлення характерної нерозвиненості населеного пункту у порівнянні з іншими.

Можливості (зовнішні чинники) вміщують в себе: можливості розвивати сильні сторони чи долати слабкі; будь-яку сприятливу ситуацію у середовищі, в якому знаходиться населений пункт; описуються ситуації, в яких зовнішні переваги є чітко усвідомлюваними і мають значні шанси бути реалізованими за умови вжиття певних заходів; перераховуються найсприятливіші елементи зовнішнього середовища та не повністю використані додаткові ресурси зовнішнього середовища.

Загрози (зовнішні чинники) включають обмеження, які зменшують можливості для економічного зростання та позитивних змін; тут обґрунтовується будь-яка несприятлива ситуація навколо населеного пункту, що потенційно загрожує стратегії; розкриваються ситуації, що призводять до потенційно шкідливих подій чи результатів за умови вжиття неадекватних заходів для протидії їм; перераховуються найнесприятливіші елементи зовнішнього середовища, а також елементи, що є поза сферою впливу населеного пункту.

SWOT – аналіз не дає точного і однозначного результату. Такий аналіз є творчим, а його результати залежать від суб'єктивних думок та оцінок. Але

він дає можливість подати результати у стислому вигляді, тобто матриця може охоплювати основні чинники та головні аспекти розвитку населеного пункту.

Сформуємо матрицю SWOT – аналізу, яка на нашу думку описує всі зовнішні та внутрішні чинники міста Кодими (таблиця 4.1.1).

**Таблиця 4.1.1.**

**Матриця SWOT-аналізу сильних та слабких сторін, можливостей та загроз, які існують в місті Кодима**

	СИЛЬНІ СТОРОНИ	СЛАБКІ СТОРОНИ
Внутрішні чинники	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Наявність залізниці, яка проходить територією міста</li> <li>2. Вигідне географічне розташування, вихід на кордон з Молдовою</li> <li>3. Розвинена легка промисловість</li> <li>4. Розвинена роздрібна торгівля</li> <li>5. Розвинений мікробізнес (приватне підприємництво фізичних осіб)</li> <li>6. Наявність вищого та середніх навчальних закладів</li> <li>7. Забезпеченість основними підприємствами та установами обслуговування</li> <li>8. Місто забезпечене електропостачанням, водою та водовідведенням</li> <li>9. Наявність водної артерії (річка Кодима)</li> <li>10. Наявність місцевих ресурсів (пісок, глина, вода), наявність лісів</li> <li>11. Наявність родючих чорноземів</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Погана якість дорожньої та комунальної інфраструктури</li> <li>2. Значна віддаленість від обласного центру м. Одеси та автошляху міжнародного значення Київ-Одеса</li> <li>3. Нестача кваліфікованих трудових ресурсів, особливо робочих професій</li> <li>4. Зношеність та аварійність існуючих систем водопостачання та водовідведення</li> <li>5. Відсутнє діюче сміттєзвалище</li> <li>6. Недостатня забезпеченість мережею вуличного освітлення околиць міста</li> <li>7. Відсутність будівництва нового житла</li> <li>8. Низький рівень доходів населення</li> <li>9. Дисбаланс між попитом і пропозицією робочої сили</li> <li>10. Обміління та забруднення річки Кодима</li> <li>11. Безконтрольна вирубка лісових масивів та лісопосадок</li> </ol>
Зовнішні чинники	МОЖЛИВОСТІ	ЗАГРОЗИ
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Наявність законсервованих промислових підприємств</li> <li>2. Створення бази інвестиційно-привабливих вільних земельних ділянок та виробничих площ</li> <li>3. Покращення якості дорожньої інфраструктури шляхом здійснення капітального ремонту існуючих автошляхів</li> <li>4. Державна підтримка та інвестиції у розвиток інфраструктури, будівництва житла</li> <li>5. Соціальні програми допомоги</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Відтік працездатного населення та кваліфікованих кадрів у великі міста країни та за кордон</li> <li>2. Економічна та політична нестабільність в країні</li> <li>3. Зростання транспортних потоків - загроза навколишньому середовищу</li> <li>4. Подальше підвищення цін на енергоносії</li> <li>5. Недостатність коштів в державному бюджеті на соціальні програми</li> <li>6. Стагнація медичної галузі через відсутність реформування та</li> </ol>

<p>населенню</p> <p>6. Реформування системи освіти та медицини</p> <p>7. Будівництво нового полігону твердих побутових відходів, нових очисних споруд</p> <p>8. Ефективне впровадження новітніх технологій у закладах соціальної сфери</p> <p>9. Зростання рівня контролю екологічного стану</p>	недофінансування
--	------------------

На основі даних SWOT – аналізу міста формується стратегічне бачення та цілі, які є новим елементом довгострокового планування. Стратегічне бачення - це різнобічний оптимістичний погляд на розвиток території міста в майбутньому. Він базується на визначених та узгоджених перевагах та пріоритетах, які є основою завдань, виконання яких буде закладатися в стратегічний план розвитку міста Кодими (рис. 4.1.2).

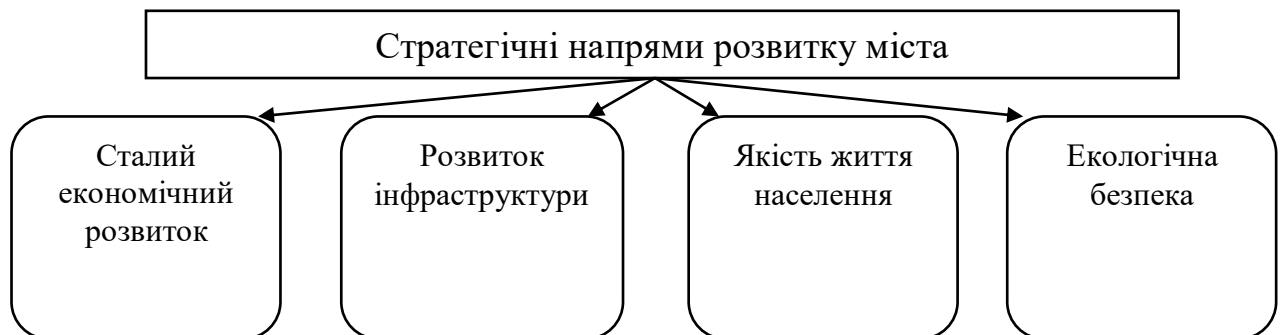


Рис. 4.1.2. Структура стратегічного плану міста Кодими

Детальніше напрями, оперативні цілі та заходи їх реалізації описані в таблиці 4.1.2.

**Таблиця 4.1.2**

**Напрями, оперативні цілі та заходи їх реалізації**

<b>Напрямок I</b>	
<b>Сталий економічний розвиток</b>	
<b>Оперативні цілі</b>	<b>Заходи</b>
<b>1</b>	<b>2</b>
1.1 Створення сприятливого бізнес-клімату	1.1.1 Інвентаризація та оптимізація діючих регуляторних актів 1.1.2 Створення ефективної системи надання адміністративних послуг

1.2 Забезпечення бізнесу доступом до необхідних ресурсів	1.2.1 Розробка програм, спрямованих на покращення фінансування бізнесу.
<b>Напрямок II</b>	
<b>Розвиток інфраструктури</b>	
<b>Оперативні цілі</b>	<b>Заходи</b>
2.1 Покращення транспортної інфраструктури	2.1.1 Капітальний ремонт автомобільних шляхів комунальної власності
	2.1.2 Забезпечення комунальних підприємств громади транспортними засобами та обладнанням для ремонту автошляхів
	2.1.3 Участь в державних та обласних програмах будівництва, реконструкції та капітального ремонту автомобільних шляхів

Продовження табл. 4.1.2

1	2
2.2 Збереження та покращення інфраструктури об'єктів соціальної сфери	2.2.1 Модернізації із застосуванням енергоефективних технологій закладів соціальної сфери.
<b>Напрямок III</b> <b>Якість життя населення</b>	
<b>Оперативні цілі</b>	<b>Заходи</b>
3.1 Створення ефективної системи надання якісних медичних послуг	3.1.1 Оптимізація закладів охорони здоров'я
	3.1.2 Залучення молодих спеціалістів
3.2 Забезпечення доступності сучасних освітніх послуг	3.2.1 Організація якісного профільного навчання, профільної підготовки та профорієнтаційної роботи із учнівською молоддю
	3.2.2 Запровадження нових інформаційно-комунікаційних технологій в навчальний процес
	3.2.3 Матеріально-технічне забезпечення дошкільних та шкільних навчальних закладів
3.3 Формування креативного культурного клімату	3.3.1 Збереження та розвиток мережі закладів культури
	3.3.2 Створення культурного продукту, виходячи з потреб громади
3.4. Впровадження системи якісного соціального захисту	3.4.1. Створення доступної інфраструктури громади для людей з обмеженими можливостями
	3.4.2. Розробка нових та адаптація діючих програм з соціального захисту
3.5. Розвиток громадянського суспільства	3.5.1. Ефективна участь громадськості в управлінні громадою, громадські обговорення проблем та проектів громади
	3.4.2. Розширення інформаційних каналів та зв'язків із громадськістю
<b>Напрямок IV</b> <b>Екологічна безпека</b>	
<b>Оперативні цілі</b>	<b>Заходи</b>
4.1. Покращення та розвиток житлово-комунальної інфраструктури	4.1.1. Запровадження системи управління енергоресурсами
	4.1.2. Будівництво полігону твердих побутових відходів та очисних споруд
	4.1.3. Модернізація систем водопостачання та водовідведення
	4.1.4. Підвищення рівня екологічної культури населення, просвітницька робота

Отже, основними інструментами реалізації стратегії сталого розвитку міста Кодими є план заходів з реалізації основних оперативних цілей. Фінансування заходів з реалізації стратегії буде здійснюватися за рахунок обласного та районного бюджетів та за рахунок залучення коштів громади та інвесторів.

Результати реалізації стратегії розвитку міста визначаються на підставі проведення моніторингу. Процес моніторингу буде складатися з двох основних елементів:

- перевірки стану досягнення стратегічних цілей та завдань, виконання плану заходів шляхом порівняння фактично отриманих значень індикаторів оцінки результативності виконання завдань і їх прогнозних значень відповідною моніторинговою групою експертів, призначених обласною державною адміністрацією;
- складання звіту з оцінки результативності [21].

#### **4.2. Проект управління в галузі використання та охорони земель міста Кодими на основі аналізу генерального плану**

Основними завданнями управління в галузі використання та охорони земель міста є:

- наділення органів управління організаційно-регламентуючими функціями, які забезпечать ефективний розвиток населеного пункту;
- взаємоузгодженість рішень органів державного управління;
- регулювання державними актами економічної, природоохоронної та підприємницької діяльності суб'єктів земельних відносин;
- забезпечення соціально-правового захисту суб'єктів земельних відносин;
- формування сприятливих умов для підприємництва і прогресивного суспільства;
- покращення використання та охорони земель населених пунктів;
- ведення державного земельного кадастру та моніторингу земель;
- здійснення державного контролю за використанням та охороною земель;
- створення правових, економічних і організаційних передумов для різних форм господарювання на землі [6].

Управління в галузі використання та охорони земель міста Кодими безпосередньо здійснює Кодимська міська рада. Виконавчу діяльність втілює міськрайонне управління в Кодимському районі та місті Кодима, а також сектор Кодимської райдержадміністрації містобудування архітектури та енергоефективності. Державне управління земельними ресурсами здійснює відділ у Кодимському районі Головного управління Держгеокадастру в Одеській області.

На даному етапі управління в галузі використання та охорони земель міста Кодими ведеться на підставі генерального плану забудови міста 2015 року.

Генеральний план населеного пункту - містобудівна документація, що визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту.

План зонування території розробляється на основі генерального плану населеного пункту (у його складі або як окремий документ) з метою визначення умов та обмежень використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон, а також для створення сприятливих умов для життєдіяльності людини, забезпечення захисту територій від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру, запобігання надмірній концентрації населення і об'єктів виробництва, зниження рівня забруднення навколишнього природного середовища, охорони та використання територій з особливим статусом, у тому числі ландшафтів, об'єктів історико-культурної спадщини, а також земель сільськогосподарського призначення і лісів та підлягає стратегічній екологічній оцінці [22].

Генеральний план м. Кодима був розроблений Одеським філіалом «Діпромисто» у 1984 році на період 20-25 років. Наразі існує також генеральний план, який було створено у 2015 році цим же філіалом, але на даний час ведеться постійне коригування генерального плану, так як він є незатвердженим.

Основною метою генерального плану було обґрунтування функціонального зонування території міста, його планувальної структури, розвиток загальноміського центру з врахуванням трудових, транспортних та культурно-побутових зв'язків міста з прилеглими до нього населеними пунктами.

Житловий фонд міста у 1984 році складав 177,8 тис. м<sup>2</sup> загальної площі (багатоквартирний – 30,3 тис. м<sup>2</sup> загальної площі, садибний – 147,5 тис. м<sup>2</sup> загальної площі). Житлова забезпеченість по місту становила 15,8 м<sup>2</sup>/людину.

Хоча нинішній житловий фонд міста не досяг проектного показника і є на 7% меншим від нього, він зріс на 24,0%, становить 220,4 тис. м<sup>2</sup> загальної площі. При цьому значно зросла житлова забезпеченість — на 58,2% від рівня 1984 року. Основний вид житлового будівництва – садибне будівництво (загальна площа садибної забудови зросла майже на 20%). Джерелом теплопостачання житлово-комунального сектору міста, а також промислових підприємств є індивідуальне теплотехнічне обладнання.

За ретроспективний період відбувався розвиток сфери обслуговування населення міста. Найбільший зафіксований приріст щодо шкіл, закладів торгівлі та поліклінік. Втім, зменшилась місткість лікарні, дитячих дошкільних установ та навіть незначно закладів харчування і готелів.

Із заходів, що були намічені генеральним планом по розвитку транспортно-дорожнього комплексу міста Кодима, не реалізувався жоден. Не відбулося влаштування твердого покриття на всіх магістральних та житлових вулицях, не було збудовано боксові гаражі та відкриті автостоянки, організація міських автобусних маршрутів також не проводилась.

Попереднім генеральним планом міста передбачались наступні гідротехнічні заходи: захист від підтоплення на площі 160 га, шляхом упорядкування і відведення поверхневих вод; виконання ремонту зношених водопровідних мереж; влаштування каналізації; побудова дренажних систем; розчищення і поглиблення балок.



На даний період виконано лише частину із намічених заходів гідротехнічного профілю з інженерної підготовки та захисту території, а саме: частково розчищено дві ділянки струмків загальною протяжністю біля 0,2 км: в районі розташування біля греблі ставка. Також передбачалося будівництво водовідвідних лотків з метою відведення стоків з понижених ділянок зустрічних ухилів та скиди стоку у балки та струмки через очисні споруди - відстійники.

Шляхи подолання виявлених диспропорцій у планувальному розвитку міста полягають в удосконаленні планувальної структури і функціонального зонування території. Функціональне зонування передбачає аналіз існуючого використання та забудови території міста, оцінку можливостей кожної зони для розміщення нового будівництва, визначення категорії типів використання та встановлених будівельних норм, ознайомлення громадськості з проектом функціонального зонування, встановлення меж функціональних зон, затвердження зонінгових правил та карти.

Кодима є містом, в якому планувальна структура загалом склалася, однак потребує чіткого визначення мережа магістральних вулиць міста – його планувального каркасу. Пропонується вирішення проблеми шляхопроводу через залізницю дозволить суттєво наблизити до комплексу обслуговування міського центру населення південно-східної частини міста, де система обслуговування не розвинута. Значно підсилиться значення вулиці Армійської, яка у парі з вулицею Соборна стане головною планувальною віссю Кодими і загальноміського центру після влаштування одностороннього руху транспорту по ним.

Для вдосконалення планувальної організації міста нами пропонується впровадження і послідовне дотримання чіткого функціонального зонування території, яке передбачає виділення наступних зон: сельбищної (житлової забудови: садибної та багатоквартирної, громадської забудови (невиробнича діяльність)); виробничої; зовнішнього та внутрішнього транспорту; рекреаційної або зелених насаджень загального користування; резервних

територій (табл. 4.2.1). Використання території зони, розміщення підприємств та установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92 [18].

Отже, проект управління в галузі використання та охорони земель міста Кодими заключається у вдосконаленні планувальної структури міста, а також в проведенні функціонального зонування території, тобто в розмежуванні території міста за характером використання або ж за типом функціонального призначення. Сельбищна зона включає в себе всю житлову територію та громадську забудову, виробнича зона включає промислові та комунально-складські території, зона внутрішнього та зовнішнього транспорту – території транспортної інфраструктури, рекреаційна зона - озеленені території та водні об'єкти, а зона резервних території передбачає будівництво житлової забудови садибного типу на периферійних ділянках в північній і південно-східній частинах міста, будівництво багатоквартирної житлової забудови на території колишньої військової частини, створення рекреаційної зони шляхом зеленого будівництва у вигляді ландшафтного парку загальноміського значення вздовж ставків. Ми вважаємо, що для перспективного збалансованого розвитку міста значну увагу потрібно приділити розвитку інженерної інфраструктури. На даний час найважливішим є питання енергозабезпечення потреб Кодими, яка вже багато років чекає газифікації.

Таблиця 4.2.1

## Експлікація земель міста Кодими за функціональним використанням

№	Класифікація функціональних зон		Площа		Склад функціональної зони	Основні характеристики зони
	Назва зони	Функціональне використання	га	%		
1	2	3	4	5	6	7
1.	<b>Сельбищна</b>	Житлові території	363,7	39,75	Ж-1	Зона розміщення житлової садибної забудови з середньою щільністю (200-400 чол./га)
					Ж-2	Зона розміщення житлової садибної забудови з низькою щільністю (60-200 чол./га)
					Ж-3	Зона розміщення багатоквартирної забудови
		Громадська забудова (невиробнича діяльність)	107,1	11,70	ГД-1	Зона розміщення об'єктів громадського, ділового та комерційного призначення
					Г-2	Зона навчальних закладів
					Г-3	Культурна та спортивна зона
					Г-4	Зона розміщення лікарень та лікувальних закладів
2.	<b>Виробнича</b>	Промислові території	53,9	5,89	П-1	Зона розміщення промислово-виробничих об'єктів з екологічними обмеженнями
					П-2	Зона розміщення промислово-виробничих об'єктів без екологічними обмеженнями
		Комунально-складські території	6,2	0,68	КС-3	Зона розміщення об'єктів 3 класу санітарної класифікації (кладовище)
3.	<b>Зона зовнішнього та внутрішнього транспорту</b>	Території транспортної інфраструктури	122,7	13,41	ТР-1з	Зона залізниці
					ТР-1а	Зона інфраструктури автомобільного транспорту
4.	<b>Рекреаційна зона</b>	Озеленені території	239,6	26,19	Р-1	Рекреаційна зона природних ландшафтів
					Р-2	Рекреаційна зона озеленених територій загального користування
					СГ	Зона розміщення с/г підприємства та с/г

						використання
--	--	--	--	--	--	--------------

Продовження табл. 4.2.1

№	Класифікація функціональних зон		Площа		Склад функціональної зони	Основні характеристики зони
	Назва зона	Функціональне використання	га	%		
1	2	3	4	5	6	7
4.		Водні території	10,2	1,11	Р-1	Рекреаційна зона природних ландшафтів (річка та ставки)
5.	<b>Зона резервних територій</b>	Території перспективної забудови	11,8	1,27	ПЗ-Ж	Зона житлової забудови
					ПЗ-ПКС	Зона промислово-складських та комунальних об'єктів
					ПЗ-Р	Зона рекреації
					ПЗ-ДГ	Зона ділової громадської та комерційної забудови
<b>РАЗОМ</b>			<b>915,00</b>	<b>100</b>		

Проаналізувавши дані таблиці 4.2.1 можна зробити висновок, що найбільше всього території міста займає сільбищна зона, а саме 51,45 % , рекреаційна зона займає 27,3 % , зона зовнішнього та внутрішнього транспорту – 13,41%, виробнича зона займає - 6,57 % , а зона резервних територій – 1,27%.

### 4.3. Оцінка стану земельних відносин та підвищення ефективності землекористування міста Кодими

Розмаїття життєдіяльності населення у місті, необхідність розташування на обмеженій території населеного пункту великої кількості житлових будинків, адміністративних споруд, комунальних, виробничих, інженерно-транспортних будівель, різних комунікацій визначає складність використання міських земель та порядку їх структуризації за правовим і господарським станом. Зміни класифікації земель в межах міста та наявність земельних ділянок усіх категорій за цільовим призначенням дуже сильно ускладнюють систему управління міськими територіями в галузі використання та охорони земель (рис. 4.3.1) [23].



Рис. 4.3.1. Структурна схема управління міськими територіями

Населений пункт є базою для розселення, розміщення галузей народного господарства та шляхів сполучення, він також є невід'ємною умовою, місцем, засобом і джерелом існування людей, забезпечення її духовних і матеріальних потреб, тому раціональне використання земель та їх охорона є необхідною умовою. Планування середовища життя людей в населеному пункті в економічному, соціальному, природному аспектах повинно стати головним процесом, а ефективне використання землі – турботою всього населення.

Роль громадськості у вирішенні питань управління землями різного цільового призначення таким чином дедалі збільшується. Це дозволяє розширити професійну та інформаційну бази прийняття рішень у сфері земельних відносин, що покращить демократію та законність у цій сфері. Таке рішення сприятиме прозорості та відкритості діяльності органів місцевого самоврядування. Аналіз стану землекористування міста та формування напрямів підвищення його ефективності повинні зважати на відмінності підходів щодо управління територіями населених пунктів.

Відомо, що містобудівна та інша діяльність в містах, в першу чергу повинна мати за мету покращення умов проживання населення та водночас досягнення економічних результатів, таких як отримання прибутку. Тому, що це робить місто інвестиційно привабливим, а цей аспект є дуже важливим для розвитку міста, зокрема, міста Кодими, так як для втілення стратегії сталого розвитку міста потрібне фінансування заходів з реалізації стратегії за рахунок обласного, районного бюджетів та за рахунок залучення коштів громади та інвесторів.

Загальна ефективність міського землекористування містить дві складові: ефективність використання земель міст як системи в цілому, що здійснюється за рахунок вдосконалення планувальної структури міста, а також за рахунок проведення функціонального зонування території (пункт 4.2.) та інвестиційна ефективність землекористування, яка є важливою для реалізації стратегії сталого розвитку міста (пункт 4.1.).

Для підвищення ефективності землекористування міста Кодими також можна провести оцінку стану земельних відносин міста за допомогою Індексу стану земельних відносин. Даний Індекс має такі переваги:

1. Він охоплює не національний, а локальний аспект земельних відносин. Така оцінка дозволить місцевим органам влади брати ефективні практики міст та районів із подібними умовами собі для прикладу, таким чином розвивати земельні відносини свого населеного пункту чи району.

2. Створення індексів та рейтингів є ефективним методом стимулювання змін, а бажання підвищити позицію в рейтингу та зробити країну більш привабливою для інвестицій стимулює впровадження реформ для поліпшення стану земельних відносин.

Індекс та визначений на його основі рейтинг стану земельних відносин дають змогу оцінити ситуацію для 564 адміністративно-територіальних одиниць України: 124 міст обласного значення та 440 районів [24].

Порівняння стану земельних відносин на рівні районів та міст дозволяє безпосередньо визначити населені пункти, які, порівняно з іншими, демонструють найгірші або найкращі результати. Найкращі приклади заслуговують на вивчення для поширення їхніх практик з управління земельними відносинами. Цей досвід також може бути використаний при розробці нормативних документів, матеріалів для навчання, підвищення кваліфікації фахівців у галузі земельних відносин тощо. На рисунку 4.3.2 показаний рейтинг стану земельних відносин (АР Крим, Донецька, Луганська області, м. Севастополь і м. Прип'ять виключені з цього аналізу через неповноту даних). Чим вищий показник, тим гірший стан земельних відносин [24].

Для побудови Індексу використовувалися дані на рівні районів та міст. Порівняння значень між ними дозволяє визначити адміністративно-територіальні одиниці з найвищими та найнижчими значеннями показників, що характеризують стан земельних відносин.

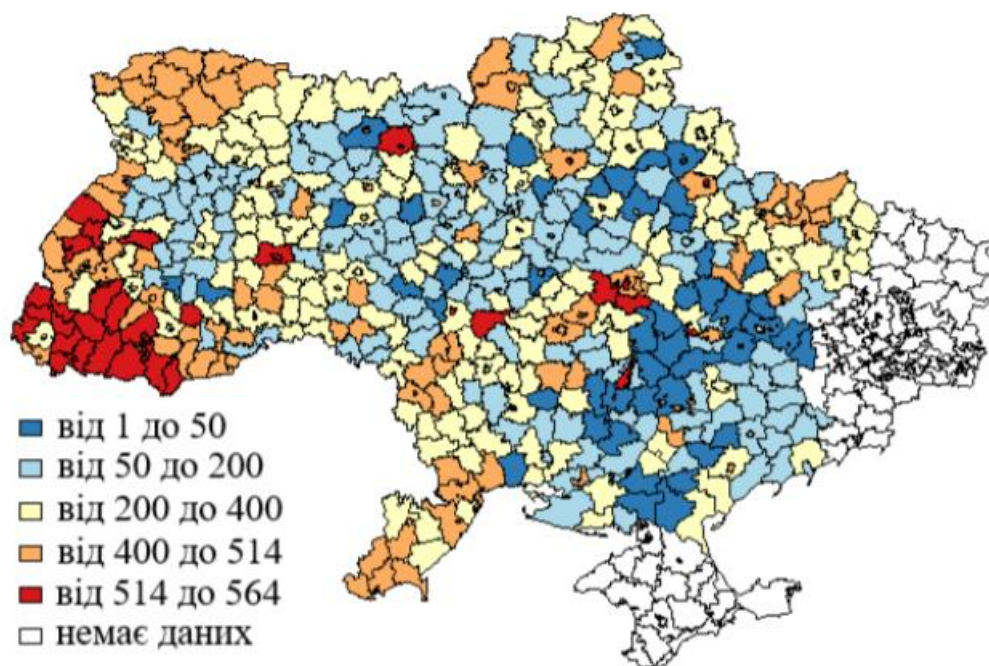


Рис. 4.3.2. Рейтинг стану земельних відносин України (АР Крим, Донецька, Луганська області, м. Севастополь і м. Прип'ять виключені з цього аналізу через неповноту даних)

На рисунку 4.3.2 видно, що стан земельних відносин має регіональну специфіку. Так, найвищу позицію в Рейтингу в середньому посідають адміністративно-територіальні одиниці Запорізької і Херсонської областей, а найнижчі – Івано-Франківської і Закарпатської та м. Києва (рисунок 4.3.3).

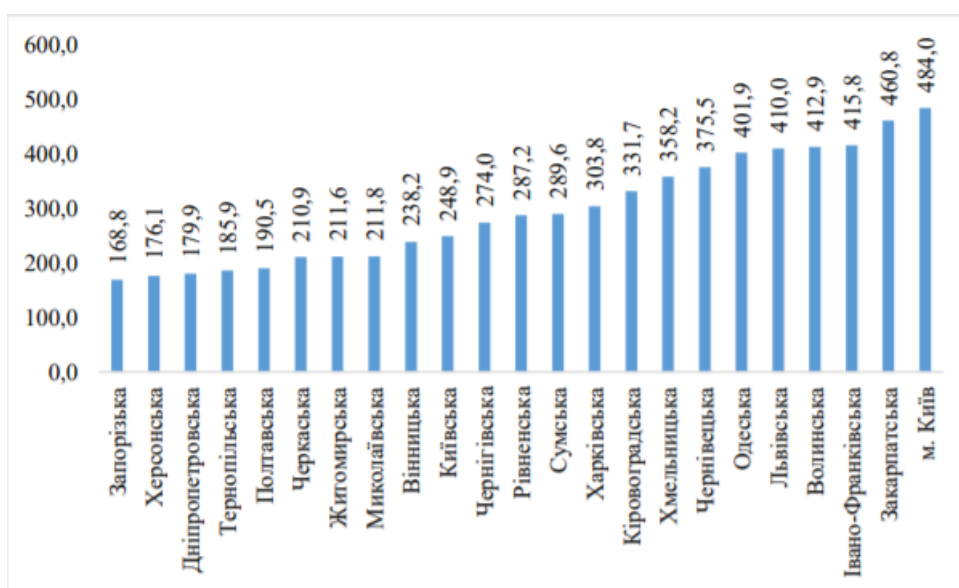


Рис. 4.3.3. Середня позиція в Рейтингу стану земельних відносин для областей України



Індекс дозволяє оцінити стан земельних відносин, але не визначає причин того чи іншого стану. Для районів і міст із низьким його значенням, Індекс може служити сигналом для детального вивчення ситуації у сфері земельних відносин. Місцева влада може керуватися Індексом для розробки плану заходів із покращення стану земельних відносин та оцінки ефективності вжитих заходів у кожній із ключових сфер.

Індекс охоплює інформацію про ключові сфери земельних відносин в районах і містах. Перелік показників, які характеризують кожну ключову сферу земельних відносин, подано на рисунку 4.3.4. Цей індекс відносин розроблено саме для того, щоб оцінити, наскільки ефективно в Україні здійснюється управління земельними ресурсами усіх форм власності [24].



Рис. 4.3.4. Ключові сфери земельних відносин, узагальнені в Індексі стану земельних відносин

\* тимчасово не враховано в Індексі через відсутність даних

Порівнювати якість земельних відносин на рівні 564 адміністративно-територіальних одиниць можна окремо за кожним показником. Використання процентильних рангів (від 1 до 100) дозволяє впорядкувати міста і райони за кожним показником, враховуючи, наскільки суттєво

відрізняються їх значення. Оскільки у процентильних рангах, на основі яких розраховано Індекс, адміністративно-територіальній одиниці з найкращим значенням показника присвоєно значення 100, більше значення Індексу асоціюється з кращою якістю земельних відносин [24].

Розрахунок Індексу земельних відносин проводиться за формулою 4.3.1.

$$I_k = 0,207 \times f_{1.1 k} + 0,229 \times f_{1.2 k} + 0,158 \times f_{2.1 k} + 0,026 \times f_{2.2 k} + 0,104 \times f_{3.1 k} + 0,129 \times f_{4.1 k} + 0,147 \times f_{4.2} \quad [4.3.1], \text{ де}$$

$f_{1.1 k}$  - відсоток зареєстрованих земель державної форми власності, %;

$f_{1.2 k}$  - відсоток зареєстрованих земель приватної форми власності, %;

$f_{2.1 k}$  - кількість транзакцій зі зміни користувача ділянки на 1000 землевласників і землекористувачів;

$f_{2.2 k}$  - кількість транзакцій зі зміни власника ділянки на 1000 землевласників і землекористувачів;

$f_{3.1 k}$  - кількість громадян, які сплачують податок за використання землі на 1000 власників приватної землі;

$f_{4.1 k}$  - кількість справ цивільного судочинства, які надійшли в розрахунку на 10000 власників приватної землі;

$f_{4.2}$  - кількість справ адміністративного судочинства, які надійшли в розрахунку на 10000 власників приватної землі.

Розрахунок Індексу земельних відносин для Кодимського району Одеської області наведено у таблиці 4.3.1.

$$I_k = 0,207 \times 46 + 0,229 \times 19 + 0,158 \times 53 + 0,026 \times 100 + 0,104 \times 31 + 0,129 \times 45 + 0,147 \times 100 = 9,522 + 4,351 + 8,374 + 2,6 + 3,224 + 5,805 + 14,7 = 48,6$$

Отже, показник Індексу земельних відносин для Кодимського району склав 48,6, що займає 338 позицію в рейтингу з 564-х. Така позиція в Рейтингу свідчить про те, що управління земельними ресурсами ведеться на досить низькому рівні. Місцева влада повинна звернути увагу на такі недоліки, як малий відсоток зареєстрованих земель приватної та державної

власності, та використати Індекс для визначення пріоритетних напрямів для покращення земельних відносин та поліпшення позиції у Рейтингу.

**Таблиця 4.3.1**

**Розрахунок Індексу земельних відносин для Кодимського району  
Одеської області**

Складова	Вага ( $w_i$ )	Кодимський район	
		Значення показника	Процентиль
1.1. Відсоток зареєстрованих земель державної форми власності, %	0,207	15,64	46,00
1.2. Відсоток зареєстрованих земель приватної форми власності, %	0,229	51,91	19,00
2.1. Кількість зареєстрованих транзакцій зі зміни користувача ділянки на 1000 землевласників і землекористувачів	0,158	29,44	53,00
2.2. Кількість зареєстрованих транзакцій зі зміни власника ділянки на 1000 землевласників і землекористувачів за	0,026	7,37	100,00
3.1. Кількість громадян, які сплачують податок за землю на 1000 власників приватної землі	0,104	215,61	31,00
4.1. Кількість справ цивільного судочинства, які надійшли в розрахунку на 10000 власників приватної землі	0,129	3,88	45,00
4.2. Кількість справ адміністративного судочинства, які надійшли в розрахунку на 10000 власників приватної землі	0,147	0,00	100,00
Індекс	$I k = \sum_{i=1}^7 w_i \times f_i^k = 48,6$		
Позиція в рейтингу	338		

Запропонований Індекс земельних відносин розроблено саме для того, щоб оцінити, наскільки ефективно в Україні здійснюється управління земельними ресурсами усіх форм власності.

Оскільки заходи у різних ключових сферах можуть призводити до різних результатів, при виборі слід враховувати два фактори: 1) вагу в Індексі – чим більшу вагу має показник, тим більший ефект його покращення/погіршення матиме на Індекс і рейтинг; 2) вартість для місцевого бюджету – чим нижчою є позиція за показником, тим менше

зусиль треба докласти, щоб її поліпшити (наприклад, підвищити на 10% частку приватних земель, зареєстрованих в Кадастрі, легше в районі, де зареєстровано лише 10%, – порівняно з районом, де зареєстровано вже 90%). Для визначення пріоритетних заходів також корисно застосовувати метод аналізу витрат та вигоди, який допоможе визначити найбільш суспільно-корисний варіант [24].

Отже, в четвертому розділі було проведено вдосконалення розвитку управління в галузі використання та охорони земель міста Кодими шляхом SWOT-аналізу сильних та слабких сторін, можливостей та загроз, які існують в місті, шляхом покращення планувальної структури міста, а також проведення функціонального зонування території. Останнім етапом був розрахований Індекс земельних відносин. Всі ці дії зможуть вивести розвиток управління в галузі використання та охорони земель міста Кодими на новий якісний рівень.

## **ВИСНОВКИ**

Україна має високий земельно-ресурсний потенціал, але він використовується недостатньо ефективно. Частина земель перебуває в занедбаному стані і не використовується раціонально. Населені пункти не мають планів забудови, що призводить до неефективного використання земель населених пунктів. Звідси випливає, що головною проблемою землекористування на місцевому рівні є недосконалість системи управління, нераціональне використання земель населених пунктів через недоліки нормативної бази. Вирішення і подолання існуючих проблем характерне для кожного міста, тому першочергово потрібно вирішувати ці проблеми на місцевому рівні.

Виконання кваліфікаційної роботи на тему: «Управління в галузі використання та охорони земель населених пунктів» почалося з аналізу спеціалізованої літератури та правового механізму, які стосуються даної теми. Під час такого аналізу було визначено, що проблема організації використання та охорони земель населених пунктів потребує подальшого дослідження, оскільки різноманітні внутрішні й зовнішні умови життєдіяльності людей в суспільстві постійно змінюються. Це стосується теоретичних, методологічних заходів та правової бали регулювання.

Далі були визначені дії, що забезпечують управління землями населених пунктів, ними є: ведення земельного кадастру, включаючи реєстрацію земельних ділянок, їх облік і оцінку; планування і систематичне регулювання використання земель; надання і вилучення земель; здійснення землеустрою і моніторингу земель; забезпечення контролю за використанням і охороною земель тощо.

Процес вдосконалення управління в галузі використання та охорони земель населених пунктів проводився на основі міста Кодими Кодимського району Одеської області, яке і є відповідно об'єктом кваліфікаційної роботи.

Управління в галузі використання та охорони земель міста Кодими безпосередньо здійснює Кодимська міська рада. Виконавчу діяльність втілює міськрайонне управління в Кодимському районі та місті Кодима, а також сектор Кодимської райдержадміністрації містобудування архітектури та енергоефективності. Державне управління земельними ресурсами здійснює відділ у Кодимському районі Головного управління Держгеокадастру в Одеській області. На даному етапі управління в галузі використання та охорони земель міста Кодими ведеться на підставі генерального плану забудови міста 2015 року.

Під час дослідження було надано загальну характеристику міста Кодими та описано природно-кліматичні умови території. Також вивчено і проаналізовано склад земель території міста, їх категорії, розподіл за формами власності та за власниками землі і землекористувачами. В результаті чого було встановлено, що в структурі земель м. Кодими найбільшу площу займає житлова забудова, підприємства обслуговування та громадська забудова – 470,8 га, що складає 51,4 % від всієї території міста. Іншу забудовану територію займають вулиці, дороги, площі, землі промисловості, транспорту та зв'язку, кладовища. Це ще 182,8 га, тобто 20% території міста. Другу половину міста займають незабудовані землі – 261,6 га, що складає 28,6 %. До них відносяться парки, сквери, сільськогосподарські землі, ліси та водні об'єкти. Всі ці землі розподілені за категоріями (див. рисунок 3.2.1).

Аналіз земель міста за формами власності показав, що найбільше всього земель державної власності – 549,20 га, що складає 60,02 % від площі всієї території земель міста Кодими. На другому місці землі приватної власності – 341,29 га, тобто 37,30 %, на останньому місці землі комунальної власності – 24,51 га., тобто 2,68%.

В структурі земель міста Кодими за власниками та землекористувачами найбільшу питому вагу займають землі громадян, а саме 46,90% та землі запасу – 30,29 %. Значну площу займають землі промисловості, а саме 7,40 %, заклади установи та організації – 7,35 %, підприємства та організації транспорту та зв'язку – 6,70%, сільськогосподарські підприємства – 0,76%. Найменшу питому вагу займають лісогосподарські підприємства – 0,44 % та частини, підприємства, організації, установи, навчальні заклади оборони – 0,16 %.

Останнім етапом було здійснення вдосконалення розвитку управління в галузі використання та охорони земель міста Кодими. По-перше, був проведений SWOT – аналіз, який виявив внутрішні сильні і слабкі сторони, а також розпізнав зовнішні можливості і загрози розвитку міста (див. табл. 4.1.1). На основі даних SWOT – аналізу міста сформувалося стратегічне бачення та цілі, які є елементом довгострокового планування. Напрями, оперативні цілі та заходи їх реалізації описані в таблиці 4.1.2.

По-друге, для вдосконалення планувальної організації міста нами пропонується впровадження і послідовне дотримання чіткого функціонального зонування території, яке передбачає виділення наступних зон: сельбищної (житлової забудови: садибної та багатоквартирної, громадської забудови (невиробнича діяльність)); виробничої; зовнішнього та внутрішнього транспорту; рекреаційної або зелених насаджень загального користування; резервних територій. Дане зонування здійснене у вигляді схеми функціонального зонування території міста Кодими.

На основі схеми буда складена експлікація земель міста Кодими за функціональним використанням, аналіз якої показує, що найбільше всього території міста займає сельбищна зона, а саме 51,45 % , рекреаційна зона займає 27,3 %, зона зовнішнього та внутрішнього транспорту – 13,41%, виробнича зона займає - 6,57 %, а зона резервних територій – 1,27%.

По-третє, в кваліфікаційній роботі для вдосконалення розвитку управління землями населених пунктів, був запропонований інноваційний

інструмент – Індекс земельних відносин. Він охоплює локальний аспект земельних відносин. Оцінка земельних відносин на локальному рівні дозволить місцевим органам влади переймати ефективні практики міст та районів із подібними умовами для розвитку земельних відносин. Показник Індексу земельних відносин для Кодимського району склав 48,6, що займає 338 позицію в рейтингу з 564-х. Така позиція в Рейтингу свідчить про те, що управління земельними ресурсами ведеться на досить низькому рівні. Місцева влада повинна звернути увагу на такі недоліки, як малий відсоток зареєстрованих земель приватної та державної власності, та використати Індекс для визначення пріоритетних напрямів для покращення земельних відносини та поліпшення позиції у Рейтингу. Тож, запропонований Індекс земельних відносин розроблено саме для того, щоб оцінити, наскільки ефективно в Україні здійснюється управління земельними ресурсами усіх форм власності.

Отже, всі вищевказані дії зможуть вивести розвиток управління в галузі використання та охорони земель міста Кодими на новий якісний рівень. На сьогодні питання вдосконалення управління в галузі використання та охорони земель населених пунктів є досить актуальним, оскільки від цього багато в чому залежить ефективність системи планування використання території населених пунктів, а й відповідно рівень життя населення країни в цілому.



## СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Бевз О.В. Організаційно-правові аспекти управління у сфері використання та охорони земель історико-культурного призначення в контексті оптимізації системи органів виконавчої влади в Україні. *Адміністративне право і процес*. 2015. №1. С. 234 – 245. 2.
2. Бусуйок Д.В. Правове регулювання процедури здійснення державного управління у сфері використання і охорони земель. *Часопис Київського університету права*. 2010. №3. С. 210 – 214. 3.
3. Лісова Т.В. Особливості заходів правової охорони та відтворення земель сільськогосподарського призначення: навч. посіб. Ужгородський національний університет, 2015. №34. 48-51 с.
4. Раціональне землекористування та охорона земельних ресурсів / А. М. Третяк та ін., НАН України 2015. 108 с.
5. Шарій Г.Т. Державне управління земельними ресурсами: стратегія та перспективи використання та охорони земель: монографія. Київ: ЗНУ, 2010. 20 с.
6. Третяк А. М., Дорош О. С. Управління земельними ресурсами: навч. посіб. Київ: ТОВ «ЦЗРУ», 2006. 353 с.
7. Ботезат О. П. Зарубіжний досвід землекористування як крок до реалізації земельної реформи в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2016. № 24. С. 116-119.

8. Свиридова Л. А. Світовий досвід державного адміністрування використання та охорони земель із врахуванням вимог екологічної безпеки. *Землеустрій, кадастр та моніторинг земель*. 2016. №4. С. 74-83.
9. Варламов А. А. Земельный кадастр. *Управление земельными ресурсами*. - М.: Колос, 2004. 528 с.
10. Волков С.Н. Землеустройство. *Землеустройство за рубежом* М.: Колос, 2005. 408 с.
11. Куйбіда В. С. Регіональний розвиток та просторове планування територій: досвід України та інших держав-членів Ради Європи: збірник — Київ: «Крамар», 2009. 170 с. 5.
12. Механізми управління земельними відносинами в контексті забезпечення сталого розвитку / Ш.І. Ібатуллін, О.В. Степенко, О.В. Сакаль та ін. Державна установа «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України»: 2012. 52 с. 6.
13. Конституція України від 26.06.1996 р. № 30. Дата оновлення: 02.12.2019. - URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/main/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 4.12. 2019)
14. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. Дата оновлення: 17.11.2019. - URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 11.12.2019)
15. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 36, ст.282. Дата оновлення: 20.10.2019 р. - URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/main/858-15> (дата звернення: 11.12.2019)
16. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 р № 962-IV. Дата оновлення: 18.12.2017. - URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/962-15/page> (дата звернення: 1.12.2019)
17. Про державний контроль за раціональним використанням та охороною земель: Закон України від 19.06.2003 № 963-IV. Дата оновлення: 28.12.2015 р. - URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-15> (дата звернення: 8.12.2019)

18. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень ДБН 360-92: Державний комітет України у справах містобудування і архітектури від 17.04.1992 № 44. Дата оновлення: 20.09.2013. – URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0044481-92> (дата звернення: 10.12.2019)

19. Про прийняття національного стандарту ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 Захист від небезпечних геологічних процесів, шкідливих експлуатаційних впливів, від пожежі. Будівельна кліматологія: Наказ Міністерства регіонального розвитку та бунівництва України від 16.12.2010 р. № 511. Дата оновлення: 16.12.2010. – URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0511738-10/sp:max10> (дата звернення: 10.12.2019)

20. Пояснювальна записка до Генерального плану м. Кодими Одеської області. Діпромiсто. - 2015. арх. №91264. 111 с.

21. Про затвердження Методики розроблення, проведення моніторингу та оцінки результативності реалізації регіональних стратегій розвитку та планів заходів з їх реалізації: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 31.03.2016 № 79. – URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0632-16> (дата звернення: 10.12.2019)

22. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 р. № 34, ст. 343. Дата оновлення 01.12.2019 р. – URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> (дата звернення: 10.12.2019)

23. Новаковська І. О. Ефективність використання земель міст. *Землеустрій, кадастр та моніторинг земель*. 2015. №3. С. 118-123.

24. Нізалов Д., Яременко В. Оцінка стану земельних відносин для міст та районів України. *Проект «Підтримка реформ у сільському господарстві та земельних відносинах в Україні»*. 2017. – URL: <http://www.kse.org.ua/download.php?downloadid=813> (дата звернення: 11.12.2019)

25. Невська Т.О., Мовчан Т.В. Проблеми та особливості управління земельними ресурсами у населених пунктах. Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції 20-22 листопада 2019 р., м. Миколаїв. – Миколаїв: МНАУ, 2019 – ...с.