

- 2) землеустрій та землекористування;
- 3) ландшафтне планування;
- 4) обмеження у використанні земель;
- 5) функціональне зонування території територіальної громади;
- 6) забудова територій та господарська діяльність;
- 7) обслуговування населення;
- 8) транспортна мобільність та інфраструктура;
- 9) інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації;
- 10) охорона земель, інженерна підготовка та благоустрій території [2].

Даний перелік свідчить, що комплексний план охоплює всі аспекти життєдіяльності територіальної громади та містить планувальні рішення щодо перспективного використання всієї території громади. Також даний вид містобудівної документації надає можливість проаналізувати проблеми та переваги розвитку громади. Комплексний план визначає пріоритети розвитку громади та заходи щодо уникнення можливих потенційних загроз в громаді, збалансовує інтереси громади, влади та бізнесу.

Отже, можемо зробити висновок, що розробка комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади є основним планувальним документом та стане позитивним кроком щодо забезпечення сталого розвитку громади.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Закону України від 17.06.2020 No 711-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text>
2. Розробка комплексних планів. Посібник для громад. URL: <http://surl.li/dehml>
3. Як розробити комплексний план громади. Посібник для професіоналів. URL: <http://surl.li/dehmo>

УДК 332.6:332.7

КАМІНЕЦЬКА О.В., канд. екон. наук

ЗАМАНА Р.О., здобувач другого (магістерського) рівня вищої освіти

Білоцерківський національний аграрний університет

ВПЛИВ ДІДЖИТАЛІЗАЦІЇ ГЕОКАДАСТРУ УКРАЇНИ НА ЗЕМЕЛЬНИЙ РИНОК

Розглянуто сучасні інтернет-ресурси геокадастру України щодо забезпечення функціонування ринкових земельних відносин. Визначено функціональні завдання кожного ресурсу відповідно до способу його використання на ринку землі.

Ключові слова: ринок земель, земельна ділянка, діджиталізація, електронні ресурси.

Реалізація завдань сучасного ринку землі в Україні була б неможливою без діджиталізації галузі. Адже економічна спільнота європейських держав вже має ряд електронних ресурсів, що забезпечують швидке і якісне надання послуг купівлі-продажу та оренди земельних ділянок і етапи входження України до Європейського Союзу передбачають існування певних ресурсів геокадастру. Проілюструємо це питання деякими прикладами. Так, серед множини проектів на земельному ринку України можна побачити наступні допоміжні електронні системи, які зроблені у вигляді: довідників («Земельний довідник України – 2020» [4]), земельних агенцій («Volodar» [1]), мап («Земельна мапа України» [3], «Інтерактивна карта: GEOMAP.LAND.KIEV.UA» [5], «Нормативна грошова оцінка сільгоспземель: карта НГО» [6]), онлайн-освітніх платформ («Земельні котики» [7], «Володар Земель» [2]) тощо. Наприклад, «Володар Земель» [2] є освітнім курсом (відео-лекції, конспекти, тести) про ринок землі від аграрної онлайн платформи «Культиварій», що професійно підготує фермерів до труднощів на ринку землі відповідно нових стандартів. Курс обслуговують інструктори, з якими можна проконсультуватися.

Земельна агенція «Volodar» [1] надає послуги нотаріального супроводу процесу купівлі-продажу землі та інвестування. «Земельні котики» [7] – це перший повний онлайн-курс про

управління зембанком. Він зорієнтований на фахові потреби фермерів та керівників агробізнесу, має інструкторів, що кваліфіковано допоможуть вирішити усі можливі ситуації аграрного сектору.

«Земельна мапа України» [3] пропонує користувачам деталі операцій з с/г землею в онлайн. Зокрема, вона відображає: 1. Дані операцій купівлі-продажу земельних ділянок для товарного с/г виробництва; 2. Карту середньозваженої вартості земельних ділянок по території України; 3. Основні цифри по кількості операцій, площі та вартості.

На сайті «Volodar» [1] розміщено оголошення про продаж земельних ділянок. Також тут можна отримати консультацію фахівців щодо захисту права власності на землю. Окрім цього, на сайті Держгеокадастру та в нотаріальних конторах розміщені інформаційні стенди з алгоритмами купівлі-продажу землі, що покроково візуалізують дії клієнтів у поданні та оформленні документації [8].

Звісно виникнення згаданих проектів спиралося частково на досвід країн ЄС, де ринок землі діє вже давно та успішно розвивається. Це, наприклад, Німеччина, Франція, США та інші країни, що мають значний земельний ресурс у користуванні. Зокрема, в країнах ЄС існують електронні системи для контролю за ринком продажу земель. Ці системи виконують три основні функції: регулювання цін, податкове регулювання та кількісні обмеження на продаж. Реалізацією цих механізмів у Німеччині займається «Bodenverwertungs-und-verwaltungs GmbH» (BVVG), в Угорщині – «Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt», у Франції – асоціація з розвитку земель та регіонального розвитку «Société d'aménagement foncier et d'établissement rural» (SAFER). До складу таких установ входять представники аграрних профспілок, фермери та учасники ринку землі. Це дозволяє виробникам аграрної продукції посилити контроль над чиновниками й захищати свої права та інтереси [9].

Функції таких організацій-посередників достатньо прорекламовані та загальноприйняті держгеокадастрами країн. Оптимальних методів купівлі-продажу чи оренди існує декілька і вони визначені земельними ринковими традиціями окремих держав. Наприклад, у Франції ніхто не може продати землю безпосередньо, а тільки через державу. Так, якщо француз має бажання продати свою земельну ділянку, він спочатку повідомляє про це агенство SAFER. Цей орган веде перемовини із покупцем та продавцем з метою досягнення взаємної згоди, стосовно купівлі-продажу земельної ділянки. У випадку, якщо сторони не можуть досягти спільного рішення, SAFER може запропонувати продавцю обрати іншого покупця або визначити іншу ціну. Також агенство має право викупити таку ділянку та здавати її в оренду або законсервувати, але протягом 5 років воно зобов'язане її продати [9].

За перспективними поглядами на досліджуване нами питання, можливим стає припущення, що запозичення європейського досвіду не тільки прискорить усунення недоліків на земельному ринку України, а й імплементує нашу систему геокадастру до електронного доступу ЄС. Електронні ресурси Держгеокадастру України включають оцифровані матеріали попередніх років (починаючи з 2015 р.), що дозволило не тільки уникнути корупційних схем у роботі ринку землі, а й уможливило скоротити терміни упорядкування документації фізичних та юридичних осіб в одному кадастрі. Діджиталізація геокадастру забезпечує швидкий обіг документації та всеукраїнський і міжнародний доступ до них.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Земельна агенція Volodar [Електронний ресурс]. URL: https://www.volodar.com.ua/?utm_source=agropolit&utm_medium=widget
2. Володар земель: перший відеокурс про ринок землі. 2021. URL: https://kultivariy.com/volodar-zemel?utm_source=agropolit&utm_medium=widget
3. Земельна мапа України. URL: https://agropolit.com/spetsproekty/892-rinok-zemli-v-ukrajini-mapa-zemelnih-ugod-i-tsin-na-zemlyu-z-1-lipnya-2021-roku?utm_source=agropolit&utm_medium=widget
4. Земельний довідник України 2020. URL: <https://mailchi.mp/latifundistmedia/zemelniy-dovidnyk-ukrainy-2020>
5. Інтерактивна карта. URL : <https://geomap.land.kiev.ua/fruitfulness.html>
6. Нормативна грошова оцінка сільгоспземель: карта НГО. Земляк. URL: <https://zemliak.com/zemlya/382-karta-ngo-s-g-zemli-v-ukrajini-2021>
7. Освітній ресурс «Земельні котики»: правильно будуй земельну політику. URL: https://kultivariy.com/zemelni-kotiki?utm_source=agropolit&utm_medium=widget
8. Як продавати землю (пай). Інструкція. URL: <https://d.docs.live.net/publications/2021/09/27/678178/>
9. Беззуб І. Ринок землі: українські реалії та європейський досвід. Громадська думка про правотворення. 2019. № 7 (172). С. 3–11. URL: <http://nbuviap.gov.ua/images/dumka/2019/7.pdf>