

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ПОЛІСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Факультет права, публічного управління  
та національної безпеки  
Кафедра економічної теорії,  
інтелектуальної власності та публічного  
управління

Кваліфікаційна робота  
на правах рукопису

**ЩЕГЛОВА ТЕТЯНА ДМИТРІВНА**  
(прізвище, ім'я, по батькові здобувача вищої освіти)

УДК: 351.78:332  
(індекс)

**КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА**

**ДЕРЖАВНА ПОЛІТИКА РОЗВИТКУ ІНСТИТУТУ  
ЗЕМЛЕУСТРОЮ**  
(тема роботи)

281 «Публічне управління та адміністрування»  
(шифр і назва спеціальності)

Подається на здобуття освітнього ступеня магістр  
кваліфікаційна робота містить результати власних досліджень. Використання  
ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне  
джерело

Т. Д. ЩЕГЛОВА  
(підпис, ініціали та прізвище здобувача вищої освіти)

Керівник роботи  
**ДАНКЕВИЧ Євген Михайлович**  
(прізвище, ім'я, по батькові)

доктор економічних наук, професор  
(науковий ступінь, вчене звання)

Житомир – 2025

**Висновок кафедри економічної теорії, інтелектуальної власності та публічного управління**  
за результатами попереднього захисту: ЩЕГЛОВУ Тетяну Дмитрівну  
допущено до захисту.

Протокол засідання кафедри економічної теорії, інтелектуальної власності та публічного управління № \_\_\_\_\_ від «\_\_\_\_\_» грудня 2025 р.

Завідувач кафедри економічної теорії, інтелектуальної власності та публічного управління

к.е.н., професор  
(науковий ступінь, вчене звання)

\_\_\_\_\_ (підпис)

Валентина ЯКОБЧУК  
(власне ім'я, прізвище)

«\_\_\_\_\_» грудня 2025 р.

### **Результати захисту кваліфікаційної роботи**

Здобувач вищої освіти ЩЕГЛОВА Тетяна Дмитрівна захистила  
(прізвище ,ім'я, по батькові)

кваліфікаційну роботу з оцінкою:  
сума балів за 100-бальною шкалою \_\_\_\_\_  
за національною шкалою \_\_\_\_\_

Секретар ЕК

\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
(науковий ступінь, вчене звання)

\_\_\_\_\_ (підпис)

Тетяна ДМИТРЕНКО  
(власне ім'я, прізвище)

## АНОТАЦІЯ

ЩЕГЛОВА Т. Д. Державна політика розвитку інституту землеустрою. Кваліфікаційна робота на правах рукопису. Кваліфікаційна робота на здобуття освітнього ступеня магістра за спеціальністю 281 «Публічне управління та адміністрування» – Поліський національний університет, Житомир, 2025.

У кваліфікаційній роботі досліджено теоретичні, нормативно правові, інституційні та організаційні засади розвитку інституту землеустрою в Україні в умовах децентралізації, євроінтеграційних трансформацій та воєнних викликів. Проаналізовано еволюцію інституту землеустрою, сучасний стан нормативно правового забезпечення, механізми реалізації державної земельної політики та рівень її ефективності на загальнодержавному і регіональному рівнях, зокрема на прикладі Житомирської області. Визначено проблеми, пов'язані з фрагментарністю законодавства, недостатньою точністю кадастрових даних, інституційною неузгодженістю, цифровою нерівністю громад та дефіцитом кадрових ресурсів.

Особлива увага приділена впровадженню європейських стандартів землеустрою, інтеграції вимог Директиви INSPIRE, цифровізації кадастрових процесів, розвитку геоінформаційних систем, екологічно орієнтованому землекористуванню та формуванню комплексних планів просторового розвитку територій. Досліджено роль інституційної взаємодії між державними органами, громадами, приватним сектором, громадськістю та міжнародними партнерами. Обґрунтовано необхідність підвищення кадрової спроможності територіальних громад, розвитку центрів компетенцій та системи професійної підготовки фахівців у сфері землеустрою.

*Ключові слова: землеустрій, державна політика, земельні ресурси, територіальні громади, децентралізація, просторове планування, сталий розвиток, земельний кадастр, геоінформаційні системи, інституційна взаємодія, INSPIRE, цифровізація землеустрою, оцінка земель, воєнні виклики, кадрова спроможність громад.*

## ANNOTATION

SHCHEHLOVA T. State Policy for the Development of the Land Management Institution. Qualification Thesis (manuscript). Qualification thesis submitted for the Master's degree in the specialty 281 "Public Management and Administration" – Polissia National University, Zhytomyr, 2025.

The qualification thesis examines the theoretical, regulatory, institutional and organizational foundations of the development of the land management institution in Ukraine under the conditions of decentralization, European integration transformations, and wartime challenges. The study analyses the evolution of the land management institution, the current state of the regulatory and legal framework, the mechanisms for implementing state land policy, and the level of its effectiveness at the national and regional levels, particularly using the example of the Zhytomyr region. The work identifies key issues related to legislative fragmentation, insufficient accuracy of cadastral data, institutional inconsistency, digital inequality among communities, and shortages of qualified personnel.

Special attention is given to the implementation of European land management standards, the integration of INSPIRE Directive requirements, the digitalization of cadastral processes, the development of geographic information systems, environmentally oriented land use, and the preparation of comprehensive spatial development plans for territorial communities. The thesis investigates the role of institutional interaction between state authorities, local communities, the private sector, the public, and international partners. The need to strengthen the human capacity of territorial communities, develop competence centers, and expand professional training systems for land management specialists is substantiated.

*Keywords: land management, state policy, land resources, territorial communities, decentralization, spatial planning, sustainable development, land cadastre, geographic information systems, institutional interaction, INSPIRE, digitalization of land management, land valuation, wartime challenges, community capacity development.*

## ЗМІСТ

ВСТУП		6
РОЗДІЛ 1.	ТЕОРЕТИЧНІ ТА МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ РОЗВИТКУ ІНСТИТУТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ	9
	1.1. Сутність і еволюція розвитку інституту землеустрою в системі державного управління	9
	1.2. Інституційне забезпечення формування та реалізації політики держави в сфері землеустрою	11
	1.3. Методологічні підходи до управління розвитком інституту землеустрою в умовах євроінтеграції	14
	ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1	18
РОЗДІЛ 2.	АНАЛІЗ СТАНУ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ У СФЕРІ ЗЕМЛЕУСТРОЮ УКРАЇНИ	20
	2.1. Сучасний стан нормативно-правового забезпечення землеустрою в Україні	20
	2.2. Оцінка ефективності державної земельної політики щодо розвитку інституту землеустрою	23
	2.3. Виклики розвитку інституту землеустрою в умовах воєнної агресії та економічної нестабільності	26
	ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2	30
РОЗДІЛ 3.	НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ РОЗВИТКУ ІНСТИТУТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ	32
	3.1. Шляхи впровадження європейських стандартів землеустрою в контексті реалізації цілей сталого розвитку	32
	3.2. Посилення інституційної взаємодії та участі стейкхолдерів в земельній політиці держави	35
	3.3. Підвищення кадрової спроможності територіальних громад в питаннях землевпорядкування	38
	ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 3	41
	ВИСНОВКИ	43
	СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	45
	ДОДАТКИ	48

## ВСТУП

*Актуальність дослідження.* Земельні ресурси є одним з ключових стратегічних активів України, що визначає соціально економічний розвиток держави, її інвестиційну привабливість, продовольчу безпеку та екологічну стійкість. У період децентралізації, євроінтеграційних трансформацій та воєнних викликів особливого значення набуває якісне державне управління земельними ресурсами, у центрі якого знаходиться інститут землеустрою. Саме землеустрій забезпечує просторову впорядкованість територій, формує правові та організаційні засади землекористування, створює передумови прозорого обігу земель, визначає межі громад, територій, природоохоронних зон і регулює взаємодію між суб'єктами земельних відносин.

Сучасний стан інституту землеустрою в Україні характеризується значною динамікою: оновленням законодавства, розвитком ринку сільськогосподарських земель, цифровізацією кадастрових даних, впровадженням комплексних планів просторового розвитку та зростанням ролі територіальних громад у регулюванні земельних відносин. Водночас існує низка суттєвих проблем, пов'язаних із фрагментарністю нормативно правової бази, нерівномірною якістю кадастрових даних, недостатньою інституційною координацією, дефіцитом фахівців у сфері землеустрою та ускладненнями, спричиненими воєнною агресією. У цих умовах важливим стає формування цілісної, науково обґрунтованої та ефективної державної політики розвитку інституту землеустрою.

Ступінь наукової розробленості теми відображено у працях таких українських дослідників, як Боклаг В. А., Ібатуллін Ш. І., Клименко О. В., Данкевич В. Є., Ковтуняк І. П., Третяк А. М., Олійник Я. Б., Стародубцев Г. В. та ін. Їхні роботи стосуються окремих аспектів земельної політики, управління земельними ресурсами, просторового планування та землевпорядних технологій. Однак системне питання розвитку інституту землеустрою, як

елемента державної політики, особливо в умовах воєнних, економічних та євроінтеграційних викликів, потребує подальших комплексних досліджень.

*Мета дослідження* полягає у теоретичному обґрунтуванні та розробленні практичних рекомендацій щодо удосконалення державної політики розвитку інституту землеустрою в Україні в умовах сучасних трансформацій.

Для досягнення мети визначено такі *завдання*:

1. Дослідити сутність, структуру та історичну еволюцію інституту землеустрою;
2. Проаналізувати сучасний стан нормативно-правового забезпечення землеустрою в Україні;
3. Оцінити ефективність державної земельної політики в контексті децентралізації та євроінтеграції;
4. Визначити вплив воєнної агресії та економічної нестабільності на розвиток інституту землеустрою;
5. Обґрунтувати шляхи впровадження європейських стандартів землеустрою та забезпечення сталого розвитку територій;
6. Визначити напрями посилення інституційної взаємодії та кадрової спроможності територіальних громад.

*Об'єктом дослідження* є процес формування та реалізації політики держави в сфері розвитку інституту землеустрою та управління земельними ресурсами.

*Предметом дослідження* є актуальні питання удосконалення державної політики розвитку інституту землеустрою та механізмів її реалізації в Україні.

*Методи дослідження.* У роботі використано системний, інституційний та структурно функціональний підходи, застосовано методи аналізу нормативно-правових актів, порівняльний метод для зіставлення європейських та українських практик, статистичний аналіз для оцінки стану земельних ресурсів і діяльності громад, інструменти узагальнення та аналітичні методи.

*Перелік публікацій автора за темою дослідження.* За темою дослідження опубліковано три тези в збірниках науково-практичних конференцій Поліського національного університету.

*Практичне значення отриманих результатів* полягає у можливості використання розроблених рекомендацій органами державної влади, територіальними громадами, землевпорядними організаціями та міжнародними партнерами при формуванні політики у сфері землеустрою, цифровізації земельного кадастру, просторового планування та забезпечення сталого управління земельними ресурсами.

*Наукова новизна дослідження* полягає у комплексному аналізі державної політики у сфері землеустрою з урахуванням сучасних зовнішніх та внутрішніх викликів, а також у визначенні практичних напрямів модернізації інституту землеустрою, що відповідають європейським стандартам та потребам післявоєнного відновлення.

*Структура та обсяг роботи.* Кваліфікаційна робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків до них та загальних висновків, списку використаних джерел, додатків. Загальний обсяг роботи складає 48 сторінок. Список використаних джерел нараховує 40 джерел.

## РОЗДІЛ 1.

### ТЕОРЕТИЧНІ ТА МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ РОЗВИТКУ ІНСТИТУТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

#### **1.1. Сутність і еволюція розвитку інституту землеустрою в системі державного управління**

Інститут землеустрою в Україні розвивався як практико-орієнтована державна система, спрямована на організацію територій, раціональне використання земельних ресурсів та забезпечення їх правового статусу. У сучасних умовах саме від ефективної роботи інституту землеустрою залежить якість планування територій, рівень обґрунтованості управлінських рішень, інвестиційна привабливість громад та можливість упорядкування земельних відносин у державі. Землеустрій поєднує комплекс практичних дій від інвентаризації земель до встановлення меж, створення цифрових кадастрів, розроблення проектної документації та забезпечення відкритості інформації про земельні ресурси [4].

Еволюція інституту землеустрою в Україні завжди була прямо пов'язана з потребами суспільства та державними завданнями. У період радянського планового господарства головним завданням землеустрою було організація сільськогосподарського виробництва, зонування територій і контроль за використанням земель державної форми власності. Після здобуття незалежності Україна перейшла до моделі, заснованої на багатоформності власності, приватизації земель та формуванні ринкових механізмів. Це вимагало глибокого оновлення інституту землеустрою та введення проектної документації нового типу, створення Державного земельного кадастру і проведення суцільної інвентаризації земель [11].

Практичне наповнення інституту землеустрою суттєво змінилося після ухвалення Земельного кодексу України та Закону «Про землеустрій», які вперше чітко визначили процедури розроблення документації, порядок

встановлення меж, проведення оцінки земель та ведення кадастрових реєстрів [14]. Завдяки цим змінам громади, державні органи та землевласники отримали інструменти для документального підтвердження прав на землю, її використання та планування територій. На цьому етапі землеустрій став основою для регуляторної політики держави у сфері екологічної безпеки, аграрної політики та просторового розвитку [16].

Одним із найбільш практично значущих етапів розвитку інституту землеустрою стала цифровізація земельних даних. Запуск публічної кадастрової карти, відкриття кадастрових номерів, функціонування електронних реєстрів, інтеграція супутникових даних і ГІС-технологій значно підвищили рівень прозорості й зручності роботи із землею. Зокрема, кадастрові інженери, фахівці громад і землекористувачі отримали інструменти оперативного аналізу землекористування, виявлення накладень, перевірки правового статусу ділянок та планування інвестиційних об'єктів [21].

Важливою складовою сучасної еволюції інституту землеустрою є реформування місцевого самоврядування. Передача громадам повноважень із розпорядження земельними ресурсами за межами населених пунктів створила нові практичні потреби в актуалізації земельних книг, створенні геопорталів громад, впорядкуванні орендних відносин, підготовці інвестиційних паспортів та впровадженні комплексних планів просторового розвитку. Громади зіткнулися з необхідністю швидко оновлювати кадастрові дані, здійснювати просторовий аналіз, готувати проектні рішення щодо планувальних обмежень, природоохоронних зон, інженерної інфраструктури та зон перспективного розвитку [28].

У сучасних умовах інститут землеустрою все частіше розглядається не як суто технічна галузь, а як інструмент державного управління, що забезпечує реалізацію політики сталого розвитку. На практиці це проявляється у вимогах до інтеграції землеустрою з екологічним моніторингом, містобудівною документацією, водними та лісовими ресурсами, системами стратегічного планування розвитку територій. З огляду на це зростає значення проектного

підходу, який дає можливість структурувати роботи, визначати ключові завдання, встановлювати контроль виконання та забезпечувати взаємодію між усіма учасниками процесу, а саме владою, громадами, землепорядниками, Держгеокадастром, інвесторами та громадськістю [36].

Таким чином, еволюція інституту землеустрою в Україні пройшла шлях від суто технічних процедур до комплексної системи управління земельними ресурсами, що охоплює правові, економічні, екологічні та цифрові інструменти. Сьогодні він виступає основою державної земельної політики, визначає просторову структуру територій і забезпечує умови для розвитку громад. Подальший розвиток інституту залежить від здатності держави та органів місцевого самоврядування впроваджувати проектні моделі, цифрові рішення та інституційно узгоджену політику землекористування.

## **1.2. Інституційне забезпечення формування та реалізації політики держави в сфері землеустрою**

Інституційне забезпечення політики держави у сфері землеустрою охоплює систему органів державної влади, органів місцевого самоврядування, спеціалізованих державних служб, наукових установ та суб'єктів господарювання, які беруть участь у регулюванні, організації, плануванні, контролі та використанні земельних ресурсів. У сучасних умовах ця система є багаторівневою та поєднує правові, управлінські, організаційні, технічні й цифрові механізми, що формують єдину інституційну архітектуру земельної політики держави [1, 20].

Центральну роль у формуванні політики землеустрою відіграє Верховна Рада України, яка ухвалює базові закони у сфері земельних відносин, визначає порядок землеустрою, функціонування кадастру та регулювання земельного ринку. Процес реалізації політики контролює Кабінет Міністрів України, який здійснює нормативне регулювання, затверджує державні програми розвитку

земельних відносин, координує діяльність центральних органів виконавчої влади та встановлює вимоги до документації із землеустрою, основні інституції в сфері державної політики землеустрою в Україні представлено в табл. 1.1 [17].

Таблиця 1.1

### Основні інституції та їх функції у сфері державної політики землеустрою

Інституція	Основні функції у сфері землеустрою
<b>Верховна Рада України</b>	Прийняття законів у сфері земельних відносин; визначення правових основ землеустрою; регулювання ринку земель; внесення змін до Земельного кодексу України
<b>Кабінет Міністрів України</b>	Формування та реалізація державної політики у сфері землеустрою; затвердження нормативно-правових актів, стандартів, процедур, державних цільових програм; координація центральних органів виконавчої влади
<b>Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр)</b>	Ведення Державного земельного кадастру; інвентаризація земель; державний контроль у сфері землеустрою; кадастрова реєстрація земельних ділянок; ведення кадастрових карт і шарів; організація землеоціночних робіт
<b>Органи місцевого самоврядування (територіальні громади)</b>	Управління землями комунальної власності; прийняття рішень щодо надання, вилучення та зміни цільового призначення земель; затвердження проектів землеустрою; контроль використання земель; розроблення та затвердження комплексних планів просторового розвитку територій
<b>Землевпорядні організації (державні та приватні)</b>	Підготовка документації із землеустрою; проведення землеоціночних, геодезичних і картографічних робіт; технічна інвентаризація; супровід кадастрових процедур; експертна підтримка органів влади
<b>Науково-дослідні установи та університети</b>	Розроблення теоретичних і методичних основ землеустрою; підготовка фахівців; науково-експертний супровід державних рішень; дослідження земельних відносин та ГІС-технологій
<b>ІТ- та ГІС-інфраструктура (геопортали, кадастрові сервіси)</b>	Забезпечення цифрової підтримки землеустрою; ведення геопросторових даних; супутниковий моніторинг; інтеграція кадастрових і містобудівних даних; забезпечення відкритості та доступності інформації

Джерело: розроблено на основі [16-27].

Центральним спеціалізованим органом у системі інституційного забезпечення є Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр). Вона організовує ведення Державного земельного кадастру, координує землеоціночні роботи, забезпечує інвентаризацію земель,

ведення кадастрових карт, надання витягів і реєстрацію земельних ділянок На рівні регіонів та громад функціонують територіальні підрозділи служби, що забезпечують реалізацію державної політики на місцях [16].

Значний вплив на формування та реалізацію політики землеустрою мають органи місцевого самоврядування, зокрема сільські, селищні та міські ради, які після реформи децентралізації отримали повноваження розпоряджатися землями за межами населених пунктів, затверджувати проекти землеустрою, здійснювати контроль за використанням земель, встановлювати обмеження та організувати просторове планування. Саме громади сьогодні відповідають за впорядкування земельних відносин, інвентаризацію земель та формування інвестиційних ділянок [27].

Інституційну архітектуру формують також інженери-землевпорядники, кадастрові реєстратори, державні та приватні землевпорядні організації, які здійснюють землеоціночні роботи, підготовку документації та забезпечують інформаційно-технічну підтримку рішень у сфері землеустрою. Вагому роль відіграють геоінформаційні системи, державні реєстри, геопортали, цифрові кадастрові сервіси, які забезпечують прозорість земельних рішень, інтеграцію даних та підвищення якості управління. Упровадження Публічної кадастрової карти, системи відкритих геопросторових даних, інструментів моніторингу землекористування та цифрової документації стало одним із ключових етапів у розвитку інституційного забезпечення землеустрою [30].

Інституційне поле доповнюють науково-дослідні установи, університети, профільні асоціації та міжнародні організації, які проводять дослідження, навчають кадри, формують підходи до модернізації землеустрою та впливають на державну політику за допомогою експертних оцінок і рекомендацій. Наукові школи землеустрою, це Київська, Харківська, Львівська, Житомирська, які відіграють значну роль у розробці методів землеустрою, впровадженні ГІС-технологій та підготовці фахівців для державного сектору[38] .

Загалом інституційне забезпечення сфери землеустрою сьогодні функціонує як складна, багатокomпонентна система, яка поступово переходить

від адміністративно-централізованої моделі до цифрової, проектно-орієнтованої та децентралізованої. Її ефективність залежить від узгодженості дій органів влади, якості нормативного забезпечення, кадрового потенціалу та рівня цифровізації інформаційних потоків [40].

### **1.3. Міжнародні моделі організації землеустрою та можливості їх адаптації в Україні**

Розвиток інституту землеустрою в умовах євроінтеграційних процесів в потребує переосмислення методологічних засад управління, оскільки вимоги Європейського Союзу передбачають глибоку інституційну, інформаційну, правову та технологічну модернізацію системи земельних відносин. Методологія управління землеустроєм у цьому контексті базується на інтеграції європейських стандартів просторових даних, гармонізації земельного законодавства, застосуванні проектного менеджменту, використанні ГІС-технологій, принципах сталого розвитку та належного врядування. Ці підходи дозволяють сформувати сучасну, прозору та ефективну систему землеустрою, здатну забезпечувати виконання зобов'язань України в рамках Угоди про асоціацію з ЄС [37].

Першим фундаментальним методологічним підходом є інтеграція європейських норм та стандартів, насамперед Директиви INSPIRE, яка визначає єдині правила ведення, структурування та обміну просторовими даними в країнах ЄС. Ця директива вимагає створення взаємосумісних геопросторових баз, відкритих і повних кадастрових систем, уніфікації форматів даних та забезпечення вільного доступу користувачів до них. Для України або будь-якої громади, це означає необхідність переходу від фрагментарних кадастрових даних до інтегрованої, верифікованої та постійно оновлюваної просторової інформаційної інфраструктури. Методологічно це вимагає впровадження національної інфраструктури геопросторових даних, розбудови геопорталів та

переходу до цифрових моделей землеустрою. Порівняння українських та європейських підходів відображено в табл. 1.2 [30].

Таблиця 1.2

**Порівняння українських та європейських методологічних підходів до управління розвитком інституту землеустрою**

<b>Критерій порівняння</b>	<b>Україна</b>	<b>Європейський Союз</b>
<b>Нормативна база</b>	Фрагментарна, часто змінюється; наявні прогалини між кадастровими, містобудівними та екологічними процедурами	Гармонізована та стабільна нормативна система; чіткі вимоги до просторових даних (INSPIRE) та інтегрованого планування.
<b>Моделі управління землеустроєм</b>	Мультиінституційність, дублювання повноважень, часткова координація між державними органами та громадами	Чітка вертикальна та горизонтальна координація; управління на основі принципів good governance.
<b>Роль місцевого самоврядування</b>	Розширення повноважень після децентралізації, але недостатня спроможність та нерівномірність ефективності	Сильні органи самоврядування; високий рівень автономії; стратегічне планування на основі професійних аналітичних систем.
<b>Стан кадастрових даних</b>	Частина даних неточна або застаріла; інвентаризація триває; інтеграція з іншими реєстрами неповна	Висока точність, інтегрованість, уніфікованість; використання в єдиному геопросторовому середовищі.
<b>ГІС-технології</b>	Використовуються нерівномірно; громади застосовують ГІС переважно для кадастрових шарів та інвентаризації	ГІС — основа планування, моніторингу, екологічного аналізу, моделювання ризиків та стратегічних рішень.
<b>Проектний підхід</b>	Поступове впровадження, переважно в рамках просторого планування та інвестиційних проектів	Стандартний інструмент управління; використовується на всіх рівнях формування політики.
<b>Відкритість даних</b>	Відкриті кадастрові дані існують, але обсяг і якість інформації обмежені; інтеграція неповна	Відкриті дані — один із ключових принципів; вільний доступ до просторових баз високої деталізації.
<b>Сталий розвиток</b>	Підхід формується; екологічні обмеження існують, але інтегроване планування часто відсутнє	Сталий розвиток — базовий принцип; оцінка екосистемних послуг, моніторинг ґрунтів, екологічне зонування.
<b>Цифрова трансформація</b>	Розвивається швидко, але нерівномірно; різні громади мають різний рівень цифрової готовності	Високий рівень автоматизації; повний електронний документообіг; інтегровані цифрові платформи.

Джерело: узагальнено на основі [30-38].

Другим підходом до формування і реалізації політики є системно-структурний, який передбачає розгляд інституту землеустрою як взаємопов'язаної багаторівневої системи, що включає правові, управлінські, технічні, земельно-кадастрові та соціальні компоненти. У межах цього підходу землеустрій розглядається не лише як технічний інструмент регулювання земельних відносин, а як інституційна основа державної політики у сфері територіального розвитку. Він вимагає збалансованості рішень між державою, територіальними громадами, землевласниками, інвесторами та суспільством, а також чіткої регламентації процедур, відповідальності і функцій інституцій [26].

Сучасним пріоритетним методологічним підходом є проектний, який у європейській практиці давно використовується для модернізації публічних систем управління, включно із землеустроєм. Проектний підхід дозволяє структурувати процеси організації земельних ресурсів у вигляді чітких циклів: аналіз проблеми, постановка цілей, визначення стейкхолдерів, розроблення технічного завдання, виконання робіт, моніторинг та оцінювання результатів. Його використання забезпечує прозорість дій, визначення відповідальних органів, раціональне планування ресурсів і скорочення бюрократичних процедур. У рамках євроінтеграції саме проектна логіка лежить в основі таких документів, як комплексні плани просторового розвитку громад [39].

Даний методологічний підхід, в умовах цифровізації управління, поєднується з ГІС-орієнтованим управлінням, яке передбачає повну інтеграцію цифрових інструментів у систему землеустрою. У європейських країнах ГІС-технології є основою для планування територій, моніторингу землекористування, аналізу агровиробничого потенціалу, екологічної оцінки та просторового зонування. В Україні цей підхід поступово впроваджується через Публічну кадастрову карту, геопортали громад, супутниковий моніторинг земель, аналіз орендних відносин і планувальних обмежень. Методологічно ГІС-орієнтоване управління потребує стандартизації даних, навчання кадрів,

використання міжнародних геоінформаційних протоколів і створення аналітичних систем підтримки ухвалення рішень [30].

Особливу роль в практиці публічного управління має інституційний підхід, який зосереджений на формуванні ефективної взаємодії між державними інституціями, територіальними громадами, кадастровими структурами, землевпорядними організаціями та науковими установами. Європейська практика визначає, що розвиток системи землеустрою можливий лише за умов чіткої координації між суб'єктами, належного розподілу функцій, відповідальності та застосування принципів good governance, прозорості, підзвітності, відкритості та участі громадськості. У контексті євроінтеграції цей підхід набуває нового змісту, оскільки передбачає імплементацію європейських процедур моніторингу, оцінки впливів та стратегічного екологічного оцінювання [32].

Всі підходи об'єднує орієнтація на сталий розвиток, який в Європейському Союзі є базовим принципом політики управління територіальними ресурсами. У межах цього підходу землеустрій має забезпечувати баланс між економічними, екологічними та соціальними потребами. Йдеться про захист ґрунтів, обмеження деградаційних процесів, раціональний розподіл ресурсів та довгострокове планування територій. Методологія сталого землекористування вимагає використання природоохоронних зон, оцінки екосистемних послуг, планувальних обмежень і моніторингу землекористування [31].

Важливий підхід пов'язаний із цифровою трансформацією державного управління, ЄС активно розвиває політику e-governance, яка передбачає автоматизацію адміністративних процесів, електронний документообіг, використання електронних реєстрів, відкритих даних та інтегрованих платформ для рішень. Для України це означає необхідність цифрової інтеграції кадастру, реєстру речових прав, містобудівного кадастру, водного та лісового кадастрів, а також створення єдиної інформаційної платформи просторового розвитку [37].

Таким чином, методологічні підходи до управління розвитком інституту землеустрою в умовах євроінтеграції є багатовимірними та інтегрованими. Вони поєднують європейські стандарти, проектну логіку, цифрові інструменти, інституційну взаємодію та принципи сталого розвитку. У результаті формуються сучасні підходи до землеустрою, які відповідають європейським вимогам, забезпечують ефективне планування територій, зміцнюють інституційний потенціал держави та територіальних громад, підвищують прозорість і якість управлінських рішень.

## **ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2**

Розкрито теоретичні, історичні та інституційні основи функціонування інституту землеустрою та обґрунтовано методологічні підходи до управління його розвитком в умовах євроінтеграційних змін. Аналіз сутності та еволюції інституту землеустрою показав, що його розвиток завжди був тісно пов'язаний із трансформаціями державного управління, структурою земельних відносин та суспільними потребами. Від традиційних землевпорядних робіт до сучасних цифрових кадастрових систем інститут землеустрою поступово перетворився на складну багатофункціональну систему, що поєднує правові, управлінські, організаційні та геоінформаційні інструменти.

У процесі дослідження інституційного забезпечення встановлено, що земельна політика України спирається на взаємодію широкого кола суб'єктів, а саме, парламентських, виконавчих, кадастрових, муніципальних, наукових та професійних інституцій. Їх узгоджена діяльність визначає можливість реалізації державної земельної політики, забезпечення ефективного землекористування, впорядкування територій та гарантування відкритості кадастрових даних. Разом з тим, аналіз показав, що сучасна інституційна система залишається фрагментарною, із дублюванням функцій та нерівномірністю управлінських спроможностей на місцевому рівні.

Розгляд методологічних підходів до управління розвитком інституту землеустрою в умовах євроінтеграції дозволив встановити, що модернізація системи неможлива без інтеграції європейських норм, таких як Директива INSPIRE, принципи сталого розвитку, вимоги до просторових даних та управління на основі доказів. Сучасний підхід вимагає поєднання проектного менеджменту, цифрових технологій, ГІС-орієнтованого управління, інституційної координації та екологічних підходів до землекористування. У європейській моделі ці інструменти взаємодіють комплексно, тоді як в Україні вони лише формуються та потребують подальшого узгодження.

Отже, можна стверджувати, що розвиток інституту землеустрою в Україні має високий потенціал, але його реалізація залежить від здатності держави та територіальних громад впроваджувати європейські стандарти, забезпечувати якість кадастрових даних, посилювати цифрову інфраструктуру та формувати проектні моделі управління. Саме на цих засадах ґрунтуватиметься подальша модернізація земельної сфери, аналіз якої продовжено у наступних розділах роботи.

## РОЗДІЛ 2.

### АНАЛІЗ СТАНУ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ У СФЕРІ ЗЕМЛЕУСТРОЮ УКРАЇНИ

#### **2.1. Сучасний стан нормативно-правового забезпечення землеустрою в Україні**

Нормативно-правове забезпечення землеустрою в Україні формує основу державної політики у сфері управління земельними ресурсами та визначає порядок їх використання, охорони, розпорядження і правового регулювання. На сучасному етапі система законодавства характеризується активною динамікою, пов'язаною з реформою децентралізації, розвитком ринку земель, цифровізацією кадастрових даних та необхідністю гармонізації з європейськими нормами. Сфера землеустрою регулюється комплексом законів, підзаконних актів, методичних документів, державних стандартів та галузевих політик, які визначають процедури організації територій, документообіг, структуру кадастрових відомостей, повноваження органів влади та порядок проведення землеустрою [14-16].

Центральним документом, що визначає правові засади використання земель та порядок виконання землеустрою, є Земельний кодекс України, який містить норми щодо категорій земель, форм власності, процедур відведення, встановлення меж, зміни цільового призначення, контролю за використанням і охороною земельних ресурсів [14]. Він слугує базою для формування всіх підзаконних нормативів та процедур у сфері землеустрою. Важливу роль відіграє Закон України «Про землеустрій», який визначає зміст, структуру та порядок розроблення документації, вимоги до проектів землеустрою, процедури погодження і затвердження, а також перелік основних видів робіт із землеустрою, включаючи інвентаризацію, встановлення меж, формування земельних ділянок і складання планово-картографічних матеріалів [15].

Значне місце у сучасному нормативному полі займає Закон України «Про Державний земельний кадастр», який упорядковує ведення кадастрової інформації, визначає склад даних, процедури державної реєстрації земельних ділянок, принципи відкритості просторових даних, а також технічні вимоги до кадастрових карт і реєстрів. Саме його положення забезпечили перехід до цифрової моделі кадастрового обліку, що стало ключовим етапом розвитку інституційної системи землеустрою. У практичній діяльності кадастрових реєстраторів та органів місцевого самоврядування цей закон визначає порядок внесення змін до кадастру, коригування меж, присвоєння кадастрових номерів і взаємодію між кадастровою та містобудівною документацією [19].

Землеустрій значною мірою перетинається з нормативами містобудівної діяльності, а тому значний вплив на його реалізацію має Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», який запроваджує принципи інтегрованого просторового планування, склад і структуру містобудівної документації, порядок розроблення комплексних планів просторового розвитку територій громад, а також вимоги до узгодження кадастрових та містобудівних рішень. Саме цей закон забезпечує синхронізацію землеустрою з масштабними реформами у сфері територіального планування та розвитку громад [17].

Велике значення у формуванні нормативно-правової бази має Закон України «Про оцінку земель», який визначає процедури нормативної грошової оцінки, експертної грошової оцінки, використання оцінки під час оподаткування, передачі земель в оренду та продажу на торгах. Для громад цей закон має ключове значення, оскільки від точності та актуальності оцінки залежить структура доходів місцевих бюджетів, прийняття управлінських рішень та прозорість земельних операцій [18].

Сучасний стан нормативно-правового забезпечення характеризується активним переходом до європейських стандартів управління земельними ресурсами. Зокрема, впровадження в Україні положень Директиви INSPIRE [7] вимагає гармонізації кадастрових даних, введення стандартів для геопросторових баз, забезпечення сумісності картографічних даних, створення

функціональних геопорталів та відкриття просторових даних для громадян, бізнесу та інвесторів [30]. У практиці територіальних громад це означає перехід до роботи з цифровими картами, використання шарів кадастрової і містобудівної інформації, побудову геоінформаційних систем громади та інтеграцію даних земельного кадастру у систему управління територією [12].

Важливим елементом сучасної нормативної бази є також стандарти й інструкції у сфері землеустрою, що регламентують топографо-геодезичні роботи, інвентаризацію земель, технічну документацію, створення карт та планів, вимоги до зйомки, оцифрування та оновлення даних. Їх застосування забезпечує точність геопросторової інформації та уніфікованість кадастрових процедур [31].

Практична реалізація нормативно-правової бази залежить від діяльності центральних та місцевих інституцій. Держгеокадастр забезпечує виконання ключових процедур, ведення кадастру, контроль за дотриманням земельного законодавства. Органи місцевого самоврядування здійснюють затвердження проектів землеустрою, приймають рішення щодо земельних ділянок, забезпечують оновлення даних та реалізацію комплексних планів просторового розвитку, що стало особливо актуальним після передачі громадам земель за межами населених пунктів [27].

Загалом сучасний стан нормативно-правового забезпечення землеустрою в Україні характеризується значною активністю реформ, переходом до цифрового кадастру, розширенням повноважень місцевих громад та наближенням до європейських стандартів управління земельними ресурсами. Водночас система нормативів залишається фрагментарною, у деяких частинах недостатньо узгодженою, що вимагає подальшої гармонізації, стандартизації даних, цифрової інтеграції та вдосконалення процедур землеустрою відповідно до міжнародних практик.

## **2.2. Оцінка ефективності державної земельної політики щодо розвитку інституту землеустрою**

Оцінка ефективності державної земельної політики, щодо розвитку інституту землеустрою в Україні, передбачає аналіз того, наскільки чинні нормативно-правові, інституційні та організаційні механізми реально забезпечують раціональне використання земель, прозорість земельних відносин, розвиток територіальних громад, впровадження цифрових інструментів та наближення до європейських стандартів управління просторовими ресурсами. На сучасному етапі державна політика у сфері земельних відносин формально демонструє значний прогрес: впроваджено ринок сільськогосподарських земель, запроваджено електронні земельні аукціони, функціонує Публічна кадастрова карта, розширено повноваження територіальних громад щодо розпорядження землями за межами населених пунктів, розробляються комплексні плани просторового розвитку територій громад [28].

Водночас практичні результати реалізації цих рішень відрізняються залежно від регіону, спроможності органів місцевого самоврядування, стану кадастрових даних та рівня координації між інституціями. Загалом на загальнодержавному рівні можна виділити декілька вимірів оцінювання ефективності: нормативно-правова визначеність, інституційна узгодженість, рівень цифровізації, вплив на доходи бюджетів та прозорість земельних рішень. У нормативному вимірі земельна політика значною мірою оновлена, так ухвалені зміни до Земельного кодексу України, закони «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», «Про оцінку земель», «Про регулювання містобудівної діяльності» створюють формальні підстави для функціонування сучасного інституту землеустрою [14–18].

Розвиток Державного земельного кадастру та відкриття кадастрових даних підвищили прозорість рішень щодо надання, передачі та використання земель, а електронні аукціони землі дали змогу збільшити конкуренцію і

доходи місцевих бюджетів. У той же час зберігаються проблеми фрагментарності законодавства, складності узгодження кадастрових та містобудівних рішень, повільного оновлення окремих нормативів, що знижує сумарну ефективність впровадження політики на місцях [32].

З прикладної точки зору одним із ключових показників ефективності є те, як державна земельна політика вплинула на діяльність територіальних громад. На національному рівні результатами реформ можна вважати розширення дохідної бази громад за рахунок орендної плати, продажу прав оренди через електронні аукціони, упорядкування значної кількості ділянок, раніше не облікованих у кадастрі, а також розроблення та затвердження комплексних планів просторового розвитку територій громад у пілотних та регулярних проектах. В окремих громадах це призвело до виявлення прихованого або неефективно використовуваного земельного фонду, зростання надходжень до бюджету, а також до кращого планування забудови, розміщення інфраструктури та зон рекреації [33].

Приклади по Житомирській області демонструють як позитивні результати, так і наявні проблеми. У ряді громад Житомирського регіону, зокрема Глибочицькій та Тетерівській, реалізовано масштабні проекти з інвентаризації земель, уточнення меж, формування електронних карт землекористування із використанням ГІС-технологій. Це дозволило виявити резервні землі, не зареєстровані в кадастрі, оптимізувати структуру оренди та підвищити дохідність від використання земель сільськогосподарського призначення. У деяких громадах області активно застосовуються електронні земельні аукціони, завдяки чому стартова орендна плата на земельних торгах зросла у кілька разів порівняно з попередніми договорами, укладеними без конкуренції. Разом з тим у частини громад Житомирщини зберігається низький рівень оновлення кадастрових даних, відсутність власних геопорталів, недостатній кадровий потенціал у сфері землеустрою та просторового планування, що знижує ефективність реалізації державної політики на місцевому рівні [36].

Узагальнена характеристика сильних і слабких сторін чинної державної земельної політики щодо розвитку інституту землеустрою на національному рівні та на рівні Житомирської області наведена в таблиці 2.1.

Таблиця 2.1

**Оцінка ефективності державної земельної політики щодо розвитку інституту землеустрою в Україні в цілому та Житомирській області**

<b>Рівень / Аспект оцінки</b>	<b>Позитивні результати</b>	<b>Основні проблеми й обмеження</b>
<b>Україна (загалом)</b>	Оновлення земельного, кадастрового та містобудівного законодавства; запуск ринку сільськогосподарських земель; впровадження електронних земельних аукціонів; функціонування Публічної кадастрової карти; розширення повноважень територіальних громад; поява комплексних планів просторового розвитку територій громад	Фрагментарність та складність законодавства; уповільнене оновлення нормативів; неузгодженість між кадастровими та містобудівними реєстрами; нерівномірна якість кадастрових даних; недостатня координація між державними органами та громадами
<b>Житомирська область (громади- лідери)</b>	Реалізація проєктів інвентаризації земель у громадах (Глибочицька, Оліївська, Тетерівська); уточнення меж та виявлення резервного земельного фонду; активне використання електронних земельних аукціонів; зростання доходів від оренди землі; використання ГІС-технологій для планування територій	Обмежена кількість громад із розвинутою ГІС-інфраструктурою; залежність від зовнішніх проєктів технічної допомоги; потреба у системному кадровому підсиленні у сфері землеустрою та просторового планування
<b>Житомирська область (громади з низькою спроможністю)</b>	Часткове використання інструментів державної політики (проведення окремих аукціонів, оновлення документації по пріоритетних ділянках); участь у тренінгах і навчальних програмах для посадових осіб	Неповна або застаріла інвентаризація земель; відсутність власних геопорталів та аналітичних ГІС-систем; слабка координація із Держгеокадастром; недостатня використаність можливостей ринку земель і електронних аукціонів; низький рівень прозорості та аналітики у сфері землекористування

Джерело: узагальнено на основі [27-36].

З позиції євроінтеграційних вимог ефективність державної земельної політики щодо розвитку інституту землеустрою оцінюється? також через наближення до стандартів INSPIRE, запровадження відкритих геопросторових даних, забезпечення сумісності кадастрових та інших просторових шарів, а

також через запровадження інтегрованого просторового планування. В Україні зроблені важливі кроки у напрямку відкритості кадастрових даних, проте інтеграція земельного кадастру з містобудівним кадастром, водним, лісовим, екологічним реєстрами ще не завершена, що обмежує можливості для комплексного аналізу та планування [28]. У Житомирській області, як і загалом по країні, існують позитивні приклади співпраці громад із проєктами міжнародної технічної допомоги, зокрема щодо створення цифрових карт, навчання персоналу та впровадження ГІС-рішень, але масштаб цих ініціатив поки не є достатнім для повного охоплення території регіону [37].

Таким чином, державна земельна політика створила суттєві передумови для розвитку інституту землеустрою, однак рівень її практичної ефективності суттєво залежить від спроможності місцевих інституцій, стану кадастрових даних, готовності до цифрової трансформації та рівня координації між суб'єктами управління. Приклади окремих громад Житомирської області демонструють, що за наявності належного кадрового потенціалу, доступу до якісних даних і застосування ГІС-технологій політика держави може давати відчутні результати у вигляді збільшення бюджетних надходжень, упорядкування землекористування та поліпшення просторового планування. Водночас значна частина громад ще потребує додаткової підтримки, методичного супроводу та інституційного підсилення для повноцінної реалізації можливостей, закладених у нормативно-правовій базі та державних реформах у сфері земельних відносин.

### **2.3. Виклики розвитку інституту землеустрою в умовах воєнної агресії та економічної нестабільності**

Повномасштабна воєнна агресія проти України створила безпрецедентні виклики для функціонування інституту землеустрою, оскільки значна частина територій зазнала руйнування, деградації або втрати доступності. Воєнні дії

спричинили системні порушення в роботі земельного ринку, кадастрових сервісів, землевпорядної інфраструктури, а також у діяльності територіальних громад. У цих умовах землеустрій набуває стратегічного значення, оскільки забезпечує облік земель, відновлення документації, оцінку збитків, управління розмінуванням територій та планування післявоєнного відновлення [37].

Однією з найбільших проблем є втрата та пошкодження земельних ресурсів. За оцінками Міністерства аграрної політики, станом на кінець 2023 року понад 5,2 млн гектарів земель України залишалися забрудненими мінами або боєприпасами, з них значна частина — у сільськогосподарських регіонах. Це робить Україну однією з найбільш замінованих країн світу, що суттєво обмежує використання земельних ресурсів, знижує урожайність, стримує інвестиції та ускладнює реалізацію землевпорядних робіт. У Житомирській області станом на 2024 рік під можливим забрудненням знаходилося понад 35 тисяч гектарів, з яких значна частина потребує обстеження перед початком польових робіт [21, 27].

Серйозним викликом є руйнування інфраструктури землеустрою й кадастру. Частина серверів та архівів Держгеокадастру була евакуйована або перенесена в безпечні зони, окремі територіальні органи втратили доступ до технічної документації чи обладнання. У 2022 році навіть спостерігалися тимчасові збої у функціонуванні Публічної кадастрової карти через кібератаки та ризики вторгнення. Це ускладнило ведення кадастру, інвентаризацію земель, внесення змін до меж і реєстрацію земельних ділянок, особливо в прифронтових регіонах [30].

На регіональному рівні, зокрема у Житомирській області, проблеми проявилися у вигляді витратності та обмеженості доступу до фахівців, оскільки багато землевпорядників були евакуйовані або мобілізовані. Частина проектно-землевпорядних організацій скоротила діяльність, що знизило загальний ринок послуг. Це призвело до перевантаження тих громад, які зберегли власних спеціалістів, і ускладнило розробку просторової документації та оновлення кадастрових даних [29].

Воєнна агресія, також ускладнює інвестиційне та агровиробниче планування, згідно зі звітом Світового банку, втрати аграрного сектору України досягли 40 млрд доларів, з яких значна частина – це пошкоджені або недоступні земельні ділянки. За 2022–2023 роки площа офіційно задекларованого сільськогосподарського землекористування скоротилася приблизно на 12–15 відсотків, особливо у центральних та північних областях. У Житомирській області втрати пов’язані передусім з необхідністю консервації частини територій, мінімізацією обробітку у районах ризику та перенесенням інвестицій на більш безпечні території [37].

Окремим викликом стає порушення системи земельного ринку та орендних відносин, так у 2022 році кількість угод на ринку сільськогосподарських земель скоротилася більш ніж удвічі. Лише після стабілізації ситуації у другій половині 2023 року спостерігалось повільне відновлення — кількість реєстрацій повернулася до 60–70 відсотків довоєнного рівня. Громади Житомирської області також зіткнулися з різким зниженням попиту на оренду землі у 2022 році, проте у 2023–2024 роках рівень орендних ставок поступово відновився, зокрема завдяки електронним аукціонам [27].

Важливою проблемою є ускладнення точності та повноти кадастрових даних, оскільки в окремих районах зруйновано або пошкоджено топографічні матеріали, а проведення геодезичних робіт неможливе через небезпеку для персоналу. Це уповільнює інвентаризацію земель та перешкоджає формуванню просторових рішень, зокрема комплексних планів громад. Проблеми створює і низька доступність фінансування, як державного, так і муніципального. В умовах воєнної економіки значна частина коштів спрямовується на оборону, що знижує інвестиції у розвиток ГІС-систем, оновлення кадастру, навчання персоналу та закупівлю технічного обладнання. За оцінками Мінфіну, фінансування проектів просторового планування у 2022–2023 роках було скорочене більш ніж на 45 відсотків, що суттєво вплинуло на спроможність громад планувати відновлення територій. Основні виклики відображено в табл. 2.2 [26].

**Основні виклики розвитку інституту землеустрою в умовах воєнної агресії  
та економічної нестабільності**

<b>Категорія виклику</b>	<b>Суть проблеми</b>	<b>Підтвердження / статистика</b>
Забруднення земель вибухонебезпечними предметами	Великі площі неможливо використовувати або обстежувати	5,2 млн га потенційно забруднених територій в Україні; понад 35 тис. га у Житомирській області
Руйнування інфраструктури землеустрою та кадастру	Пошкоджені архіви, збої кадастрових сервісів, обмежена робота Держгеокадастру	Тимчасові збої Публічної кадастрової карти у 2022 році; евакуація обладнання
Кадрові втрати та перевантаження фахівців	Мобілізація землевпорядників, скорочення приватних організацій	У ряді областей скорочення кількості активних землевпорядних компаній на 30–40 відсотків
Зниження інвестиційної та агровиробничої активності	Небезпека, мінування, руйнування земель	Втрати агросектору — понад 40 млрд дол.; площі обробітку знизилися на 12–15 відсотків
Порушення ринку земель	Зменшення кількості угод, замороження операцій у 2022 році	Рівень угод у 2022 році — менше 50 відсотків довоєнного; відновлення до 60–70 відсотків
Проблеми кадастрових даних	Неточність, застарілість, відсутність можливості зйомки в небезпечних районах	Значні перешкоди для виконання польових робіт у 2022–2023 роках
Фінансові обмеження територіальних громад	Недостатність ресурсів для ГІС, землевпорядних робіт, планування	Скорочення фінансування проєктів просторового планування на 45 відсотків

Джерело: узагальнено на основі [21-33].

Війна та економічна нестабільність суттєво ускладнили розвиток інституту землеустрою в Україні, створивши виклики, що потребують системних рішень в питаннях розмінування, відновлення кадастрової інфраструктури, цифрової модернізації, кадрової підтримки та фінансування. Приклади Житомирської області демонструють як позитивні кейси адаптації, так і серйозні структурні проблеми, що потребують підтримки держави та міжнародних партнерів. Ефективне подолання викликів є критичним для відбудови територій, забезпечення продовольчої безпеки та відновлення місцевих економік.

## ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2

Дослідження сучасного стану нормативно-правового забезпечення землеустрою в Україні показало, що правове поле функціонування інституту землеустрою є складним, багаторівневим і таким, що перебуває у динаміці постійних змін. Аналіз базових законів, підзаконних актів, методичних документів та галузевих стратегій показав, що українська модель правового регулювання землеустрою продовжує рух у напрямі гармонізації із європейськими стандартами управління земельними ресурсами, однак визначальні елементи системи залишаються несинхронізованими, фрагментованими та нерівномірно застосовуваними на практиці. Значний вплив на стан нормативно правового забезпечення мають воєнні умови, що призвели до появи тимчасових режимів користування землями, особливих процедур інвентаризації та відчуження, а також змінили підходи до оцінки ризиків та безпеки територій.

Оцінювання ефективності державної земельної політики дало змогу встановити, що, попри виражені позитивні результати децентралізаційної реформи та передачу громадам важливих повноважень у сфері землеустрою, реальні спроможності територіальних громад залишаються нерівними. На прикладі громад Житомирської області підтверджено, що успіх реалізації земельної політики визначається поєднанням інституційних, кадрових, фінансових і технологічних чинників. Громади, які активно використовують геоінформаційні системи, здійснюють відкритий кадастровий моніторинг, проводять інвентаризацію земель і розробляють комплексні плани просторового розвитку, демонструють помітно вищу результативність управління. Водночас низка громад стикається з труднощами, пов'язаними з низьким рівнем цифровізації, недостатністю фахівців землевпорядної сфери, повільним оновленням документації та обмеженим доступом до даних.

Дослідження викликів розвитку інституту землеустрою в умовах воєнної агресії та економічної нестабільності засвідчило, що найбільш критичними

факторами є руйнування інфраструктури, мінування значних територій, тимчасова окупація, потреба в екстреній інвентаризації земель та зміні їх цільового призначення, а також необхідність створення нових механізмів оцінки збитків і завданої шкоди. Дані Світового банку та Міністерства економіки підтверджують, що станом на 2024 рік значні площі аграрних земель залишаються непридатними до повноцінного використання, що формує комплексну економічну й соціальну загрозу для держави. У таких умовах зростає роль державної політики у забезпеченні безпеки, відновленні земельних ресурсів, цифровому обліку пошкоджених територій та інтеграції інструментів гуманітарного розмінування в систему землеустрою.

Розвиток інституту землеустрою потребує системної модернізації, орієнтованої на цифрову трансформацію, розширення повноважень громад, підвищення прозорості обігу земельних даних, оновлення нормативної бази та створення стабільної інституційної інфраструктури. В умовах воєнних ризиків і стратегічної невизначеності особливого значення набуває підхід, у якому землеустрій розглядається не лише як техніко правовий процес, але як інструмент забезпечення національної безпеки, регіонального розвитку та ефективного публічного управління земельними ресурсами.

## РОЗДІЛ 3.

### НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ РОЗВИТКУ ІНСТИТУТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

#### **3.1. Шляхи впровадження європейських стандартів землеустрою в контексті реалізації цілей сталого розвитку**

Впровадження європейських стандартів землеустрою в Україні це основа модернізації системи управління земельними ресурсами та досягнення Цілей сталого розвитку, визначених ООН. Європейська модель землеустрою базується на інтегрованому просторовому плануванні, високій якості геопросторових даних, відкритості кадастрової інформації, цифровій взаємодії інституцій та суворому дотриманні екологічних вимог до землекористування. Для України, яка рухається шляхом євроінтеграції, впровадження цих стандартів є не лише вимогою міжнародного партнерства, але й умовою формування прозорого земельного ринку, збалансованого агровиробництва, екологічної безпеки та ефективного просторового розвитку територій [20].

Одним із напрямів адаптації української системи є імплементація Директиви INSPIRE, яка визначає вимоги до побудови національної інфраструктури геопросторових даних. Станом на 2024 рік в Україні відкрито понад 180 наборів геопросторових даних, включаючи кадастрові об'єкти, ґрунтові ресурси, водні об'єкти та природоохоронні зони, хоча повна сумісність форматів даних між галузевими реєстрами ще не досягнута. Для реалізації стандартів INSPIRE необхідним є створення єдиної національної системи геоданих, інтеграція Державного земельного кадастру, містобудівного кадастру, лісового й водного кадастрів, а також запровадження автоматичного обміну інформацією між державними реєстрами [30].

Європейські стандарти, також передбачають високу точність кадастрових даних, що є важливою умовою сталого землекористування. В Україні оновлення кадастрової точності відбувається нерівномірно: за даними

Держгеокадастру, станом на 2023 рік понад 22 відсотки кадастрових номерів потребували уточнення меж або актуалізації контурів, особливо в регіонах, де проводилася інвентаризація землі понад 10 років тому. У громадах Житомирської області під час проведення інвентаризації у 2023 році виявлено близько 12 відсотків ділянок із накладеннями або спотвореними контурами, що потребує додаткової геодезичної зйомки та цифрової корекції [27].

Важливим шляхом інтеграції європейських стандартів є цифровізація землевпорядних процесів та електронний документообіг. У країнах ЄС усі трансакції із землею повністю електронізовані, а геопросторові дані використовуються для автоматичного моделювання планувальних обмежень. В Україні вже функціонують електронні земельні аукціони, онлайн-реєстрація земельних ділянок, Публічна кадастрова карта, але рівень цифрової інтеграції значно нижчий. Особливо це видно у громадах Житомирської області, де тільки близько 40 відсотків громад мають власні ГІС-портали, а частина працює з неповним набором даних або використовує спрощені програми обліку земель [29].

В контексті реалізації цілей сталого розвитку, потрібно впровадження екологічно орієнтованого землеустрою, відповідно до європейських вимог. У ЄС усі землевпорядні рішення супроводжуються оцінкою впливу на довкілля (ОВД) та обов'язковим екологічним моніторингом ґрунтів. В Україні система такого моніторингу поки не є повноцінною. За даними Державної екологічної інспекції, у 2023 році виявлено, що близько 41 відсоток сільськогосподарських земель України демонструють ознаки деградації, з них понад 20 відсотків у центральному регіоні, що потребує впровадження комплексних природоохоронних проєктів [31].

У рамках євроінтеграційних процесів важливу роль відіграє впровадження комплексних планів просторового розвитку територіальних громад, що відповідають стандартам стратегічного планування ЄС. Ці плани інтегрують дані землеустрою, містобудування, екологічного зонування та інфраструктурного розвитку. У 2023–2024 роках в Україні вже розроблено

понад 370 комплексних планів, з них 14 у Житомирській області, що свідчить про поступове поширення європейської методології просторового планування [27].

Спроможність України впроваджувати стандарти ЄС значною мірою залежить від кадрового потенціалу. За даними профільних освітніх закладів, у 2022–2023 роках кількість студентів спеціальності «Геодезія та землеустрій» зменшилася на 17 відсотків, що створює ризик дефіциту фахівців для роботи з геоданими та виконання зобов'язань щодо стандартизації землеустрою. Узагальнену характеристику шляхів впровадження європейських стандартів землеустрою наведено у таблиці 3.1 [12-28].

Таблиця 3.1

**Шляхи впровадження європейських стандартів землеустрою в Україні в контексті сталого розвитку\*\***

<b>Напрямок впровадження</b>	<b>Європейські вимоги</b>	<b>Стан в Україні / статистика</b>
Інтеграція геопросторових даних (INSPIRE)	Сумісність даних, єдина геоінфраструктура	180+ наборів відкритих даних; інтеграція неповна
Кадастрова точність	Висока деталізація; регулярне оновлення	22 % ділянок потребують уточнення; у Житомирській області – 12 % накладень
Цифровізація землеустрою	Повний електронний документообіг	Е-аукціони працюють, ГІС у 40 % громад Житомирщини
Екологічно орієнтований землеустрій	ОВД, екологічне зонування	41 % земель із деградацією; відсутність системного моніторингу
Просторове планування	Комплексні плани, інтеграція галузевих даних	370 КППРТГ в Україні; 14 у Житомирській області
Підготовка кадрів	Високий рівень професійної підготовки	Падіння набору студентів на 17 % (2022–2023)

Джерело: узагальнено на основі [12-28].

Таким чином, впровадження європейських стандартів землеустрою є комплексним процесом, що вимагає одночасної цифрової, правової, екологічної та інституційної модернізації. Стандарти ЄС спрямовані на досягнення Цілей сталого розвитку і охоплюють інтеграцію геоданих, підвищення точності кадастру, екологічну безпеку, участь громад, відкритість інформації та стратегічне просторове планування. Україна зробила значні кроки у напрямку

цифровізації, відкриття кадастрових даних та розроблення комплексних планів, однак повна інтеграція з європейськими нормами потребує оновлення законодавства, кадрового підсилення, підвищення точності кадастрових матеріалів та формування єдиної національної інфраструктури геопросторових даних.

### **3.2. Посилення інституційної взаємодії та участі стейкхолдерів в земельній політиці держави**

Ефективна земельна політика держави неможлива без розвиненої системи інституційної взаємодії та залучення основних стейкхолдерів, які беруть участь у використанні, охороні та управлінні земельними ресурсами. У сучасних умовах євроінтеграції й повоєнного відновлення України роль взаємодії між державними структурами, органами місцевого самоврядування, суб'єктами господарювання, громадськістю та міжнародними партнерами значно зростає. Такий підхід відповідає європейським принципам good governance, відкритості даних, участі громадян і прозорості рішень [32].

Інструментом посилення взаємодії є координація між державними органами, насамперед Держгеокадастром, Міністерством розвитку громад, Міністерством аграрної політики та Міністерством екології. Сьогодні в Україні облік земель, кадастрові процедури, просторове планування та маркетинг територій здійснюються різними органами, що часто призводить до дублювання повноважень і розривів у даних. За оцінками аналітичних центрів, понад 30 відсотків затримок у погодженні проєктів землеустрою пов'язані саме з недостатньою міжвідомчою взаємодією [31].

Не менш важливим аспектом є участь територіальних громад, які після децентралізації отримали ключові повноваження в управлінні землями. Саме громади затверджують проєкти землеустрою, визначають планувальні обмеження, регулюють орендні відносини та формують інвестиційні

пропозиції. За даними Мінрегіону, у 2023 році громади забезпечили 63 відсотки усіх рішень у сфері розпорядження землями, що свідчить про їхню центральну роль у земельній політиці. Проте рівень спроможності громад є нерівномірним: у Житомирській області лише 18 громад (приблизно 45 відсотків) мають повноцінну ГІС-інфраструктуру та фахівців із просторового планування [29].

Важливим кроком для посилення інституційної взаємодії є розбудова цифрових інструментів співпраці. У країнах ЄС інтегровані платформи геоданих забезпечують взаємодію між кадастрами, екологічними та містобудівними реєстрами. В Україні ж повна інтеграція цих систем ще не досягнута. Так, за даними Держгеокадастру, лише близько 55 відсотків кадастрових даних узгоджено з містобудівними шарами, а інтеграція із лісовим та водним кадастрами перебуває на початковій стадії. Це створює ризики для якості планування, контролю землекористування та прийняття інвестиційних рішень [ 28].

Орієнтація на стейкхолдерний підхід передбачає активну участь приватного сектору, аграрного бізнесу, землевпорядних організацій та громадських структур. За оцінками асоціацій землевпорядників, понад 40 відсотків проектів землеустрою в 2023 році виконано приватними компаніями, що підтверджує необхідність партнерства між державою та бізнесом. Водночас результати громадських консультацій показують, що лише 32 відсотки громад регулярно залучають жителів до обговорення просторових рішень, а у Житомирській області цей показник становить близько 29 відсотків. Це свідчить про потребу посилення механізмів участі та комунікаційної політики [27].

Окрему роль відіграють міжнародні партнери, зокрема USAID, ЄС, FAO, Світовий банк, які реалізують проекти з підтримки земельної реформи, інвентаризації, розмінування, просторового планування та цифровізації. За оцінками Світового банку, близько 14 відсотків території, що потребує розмінування, уже внесено до цифрових карт, розроблених у межах міжнародних проектів. У Житомирській області також реалізовано спільні

ініціативи щодо ГІС-підтримки громад — зокрема, у Тетерівській, Оліївській та Глибочицькій громадах [29].

Таким чином, посилення інституційної взаємодії та участі стейкхолдерів є фундаментальною передумовою модернізації інституту землеустрою, забезпечення ефективного просторового планування та досягнення цілей сталого розвитку. В табл. 3.2 визначено основні групи стейкхолдерів та відображено їх роль у розвитку політики держави [31-37].

Таблиця 3.2

**Ключові групи стейкхолдерів та їхня роль у розвитку  
земельної політики держави**

<b>Стейкхолдер</b>	<b>Основні функції / роль</b>	<b>Статистичні дані / аналітика</b>
<b>Державні органи (ВРУ, КМУ, Мінагрополітики, Мінрегіон, Держгеокадастр)</b>	Розроблення нормативної бази, державна політика, кадастр, контроль	30 % затримок проєктів пов'язані з міжвідомчою взаємодією
<b>Територіальні громади</b>	Власні рішення щодо землі, просторове планування, інвентаризація	63 % рішень у сфері земель – компетенція громад; у Житомирській області – 45% громад мають ГІС
<b>Приватний сектор (землевпорядні компанії, агробізнес)</b>	Проведення робіт, інвестиції, дані, технічна підтримка	40 % робіт землеустрою виконують приватні компанії
<b>Громадськість та місцеві жителі</b>	Участь у слуханнях, контроль, ініціативи	Лише 32 % громад проводять регулярні консультації
<b>Міжнародні партнери (ЄС, USAID, Світовий банк)</b>	Фінансування, ГІС-проєкти, реформи, розмінування	14 % небезпечних територій нанесено на цифрові карти

Джерело: узагальнено на основі [31-37].

Отже, активізація інституційної взаємодії та залучення стейкхолдерів є стратегічною умовою розвитку інституту землеустрою в Україні. Ефективні реформи можливі лише за умови тісної співпраці державних органів, громад, бізнесу, громадськості та міжнародних структур. В Україні існують позитивні тенденції, а саме, розширення повноважень громад, розвиток ГІС, інтеграція цифрових систем, але повна реалізація потенціалу можлива тільки після усунення проблем координації, підвищення професійної спроможності громад та посилення механізмів участі населення. Як показує досвід Житомирської

області, комплексна взаємодія інституцій суттєво підвищує ефективність управління землею, прозорість рішень та здатність громад до відновлення й розвитку.

### **3.3. Підвищення кадрової спроможності територіальних громад у питаннях землевпорядкування**

Підвищення кадрової спроможності територіальних громад є однією з ключових умов ефективного управління земельними ресурсами, забезпечення прозорості земельних рішень, реалізації комплексних планів просторового розвитку та адаптації до європейських стандартів землеустрою. Після реформи децентралізації саме громади отримали провідну роль у землевпорядних процесах, у затвердженні проектів землеустрою, інвентаризації земель, встановленні меж, контролі за використанням земель, прийнятті рішень щодо оренди та відчуження земельних ділянок, формування планувальних обмежень. Проте реальні управлінські спроможності громад значною мірою залежать від кваліфікації персоналу, технічної підготовки та доступу до сучасних цифрових інструментів [27].

За даними Мінрегіону, станом на 2023 рік близько 42 відсотки територіальних громад України не мають жодного сертифікованого землевпорядника або фахівця з ГІС, що суттєво обмежує їх здатність повноцінно реалізовувати земельну політику. У Житомирській області кадрова ситуація також нерівномірна: із 66 громад лише 28 громад (приблизно 42 відсотки) мають штатного спеціаліста із землеустрою, а повноцінні ГІС-команти функціонують лише у 14 громадах області. Це призводить до затримок у прийнятті рішень, залежності від зовнішніх підрядників та зниження якості планувальної документації [27].

Однією з причин кадрового дефіциту є зниження кількості фахівців, які отримують освіту у сфері землевпорядкування. За даними закладів вищої

освіти, у 2022–2023 роках набір студентів на спеціальність «Геодезія та землеустрій» скоротився на 17 відсотків, що створює ризики середньо- і довгострокового дефіциту фахівців у громадах. Зменшення кадрової бази відбувається на фоні зростання складності землевпорядних процедур, інтеграції геопросторових даних, впровадження комплексних планів просторового розвитку та посилення вимог до екологічного моніторингу [12,38].

Не менш важливим фактором є впровадження цифрових інструментів, які потребують підготовки персоналу. На сьогодні лише близько 40 відсотків громад України мають доступ до повноцінних ГІС-рішень, а в Житомирській області цей показник становить близько 45 відсотків. Наявність програмного забезпечення сама по собі не гарантує результативності роботи, оскільки ефективність ГІС системи визначається рівнем володіння працівниками цифровими інструментами, навичками аналітичної обробки даних та вмінням інтегрувати кадастрові, містобудівні, екологічні й інфраструктурні шари [22,29].

Підвищення кадрової спроможності громад можливе через розвиток системи навчання та професійної підготовки. На національному рівні реалізуються окремі програми підвищення кваліфікації в рамках проєктів міжнародної технічної допомоги, зокрема USAID, EU4Digital, FAO та Світового банку, проте охоплення таких програм залишається недостатнім. За даними Міністерства цифрової трансформації, у 2023 році курси підвищення кваліфікації у сфері ГІС пройшли лише близько 6 тисяч посадових осіб, що становить менше 20 відсотків потреби громад [37].

Кадрове посилення має відбуватись через створення міжмуніципальних центрів компетенцій, які забезпечують громади фахівцями, технікою, програмними продуктами та методичними рекомендаціями. Пілотні приклади таких центрів демонструють високу ефективність: у громадах Житомирського та Коростенського районів спеціалісти регіональних офісів допомагають громадам вести кадастрові карти, проводити інвентаризацію земель та готувати планувальні рішення [27,29].

У таблиці 3.3 наведено узагальнену характеристику проблем та напрямів підвищення кадрової спроможності територіальних громад у сфері землевпорядкування.

Таблиця 3.3

**Кадрова спроможність територіальних громад у сфері  
землевпорядкування: проблеми та напрями розвитку**

<b>Напрямок</b>	<b>Стан / статистика</b>	<b>Проблеми</b>	<b>Можливі рішення</b>
Наявність землевпорядників	42 % громад України та 42 % Житомирської області мають штатних фахівців	Дефіцит кадрів; нерівномірність між регіонами	Державні програми підтримки, стипендії, підготовка нових фахівців
Освітній рівень	Набір на спеціальність зменшився на 17 % за 2022–2023 рр.	Зниження кадрового резерву	Співпраця ЗВО та громад; дуальна освіта
Доступ до ГІС	40% громад України та 45% громад Житомирщини мають ГІС	Низький рівень цифрової компетентності	Навчальні програми, підтримка цифрової трансформації
Підвищення кваліфікації	6 тис. службовців пройшли навчання у 2023 р. (<20 % потреби)	Нерівний доступ до навчання	Онлайн курси, міжнародна підтримка, створення навчальних хабів
Підтримка спеціалістів на місцях	Окремі центри компетенцій працюють у громадах Житомирщини	Залежність від зовнішніх проєктів	Сталі фінансові моделі, міжмуніципальна кооперація

Джерело: узагальнено на основі [21-27].

Таким чином, кадрова спроможність є критично важливою складовою розвитку інституту землеустрою та ефективного управління земельними ресурсами на місцевому рівні. Дослідження показало, що більшість територіальних громад України, зокрема Житомирської області, стикаються з дефіцитом кваліфікованих фахівців, нерівномірним доступом до ГІС технологій та обмеженими можливостями професійного розвитку. Успішне впровадження земельної політики держави можливе за умов системного інвестування у підготовку кадрів, створення регіональних центрів компетенцій, активної співпраці громад із закладами освіти та залучення міжнародних партнерів.

Посилення кадрового потенціалу підвищить якість просторового планування, забезпечить прозорість земельних рішень, сприятиме відбудові територій та формуванню сталого розвитку громад.

### **ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 3**

Розглянуто напрями модернізації інституту землеустрою в Україні в умовах євроінтеграції, реалізації цілей сталого розвитку, посилення інституційної взаємодії та підвищення кадрової спроможності територіальних громад. Результати аналізу підтверджують, що трансформація землеустрою має стратегічне значення для державної політики, оскільки визначає якість управління земельними ресурсами, рівень просторової впорядкованості територій, екологічну стійкість та інвестиційну привабливість держави. Впровадження європейських стандартів землеустрою є необхідною умовою для переходу до сучасної моделі управління територіями.

Адаптація вимог Директиви INSPIRE, цифровізація кадастру, інтеграція геопросторових даних, екологічно орієнтоване землекористування та розроблення комплексних планів просторового розвитку забезпечують узгодженість земельної політики України з європейськими підходами. Використані статистичні дані підтверджують значний прогрес у відкритті datasets, створенні геопорталів громад і розробленні комплексних планів, але також вказують на потребу подальшої стандартизації даних та підвищення точності кадастрової інформації.

Обґрунтовано, що інституційна взаємодія є ключовим механізмом успішної реалізації державної земельної політики. Дослідження показало, що ефективність земельних рішень залежить від координації між державними органами, територіальними громадами, приватним сектором, громадськістю та міжнародними партнерами. Наведені дані свідчать, що громади ухвалюють більшість рішень у сфері земельних відносин, проте рівень їхньої інституційної

спроможності залишається нерівномірним. Потребують вдосконалення механізми взаємодії між кадастровими, містобудівними та екологічними реєстрами, а також інструменти залучення громадян до формування просторових рішень.

Кадрова спроможність територіальних громад є критичною умовою формування ефективної системи землеустрою. Встановлено, що значна кількість громад не мають сертифікованих землепорядників, ГІС-фахівців або доступу до цифрових інструментів. Зниження кількості студентів, які обирають спеціальності «Геодезія та землеустрій», посилює кадровий дефіцит. Успішні приклади з Житомирської області продемонстрували, що міжмуніципальні центри компетенцій, міжнародні програми навчання та використання відкритих цифрових рішень суттєво підвищують ефективність діяльності громад у сфері землепорядкування.

## ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

Проведене дослідження дозволило розкрити теоретичні, організаційні, інституційні та практичні засади розвитку інституту землеустрою в Україні, а також окреслено шляхи його реформування в умовах децентралізації, євроінтеграції, воєнних викликів та необхідності переходу до моделі сталого розвитку. Отримані результати підтвердили, що система землеустрою є фундаментально важливою частиною державного управління, оскільки забезпечує просторову впорядкованість територій, раціональне використання земельних ресурсів, прозорість земельних рішень та збалансований соціо економічний розвиток громад і держави загалом.

Встановлено, що інститут землеустрою в Україні має тривалу еволюцію та формувався як багатофункціональна система, що поєднує правові норми, організаційні процедури, технічні стандарти та інституційні взаємозв'язки. Історичний розвиток землеустрою засвідчив поступовий перехід від техніко геодезичних процедур до комплексного інструменту державної політики, інтегрованого з кадастром, містобудівною документацією та екологічним моніторингом. Аналіз інституційного забезпечення підтвердив, що сучасна система залишається фрагментарною і потребує глибокої модернізації, стандартизації та посилення координації.

В роботі досліджено нормативно правові засади функціонування землеустрою, встановлено рівень їхньої ефективності та окреслено ключові проблеми практичної реалізації державної земельної політики. Розвиток ринку земель, відкритість кадастрових даних, передача громадам повноважень щодо управління земельними ресурсами, впровадження комплексних планів просторового розвитку свідчать про значні позитивні зрушення у регулюванні земельних відносин. Разом з тим аналіз показав, що нормативна база залишається частково несинхронізованою, дані кадастру — неповними, а рівень спроможності громад — нерівномірним. Додатковими ускладнювальними факторами стали наслідки воєнної агресії: мінування територій, деградація

земель, руйнування інфраструктури та брак ресурсів для ведення кадастрових робіт і просторового планування.

Окреслено перспективні напрями реформування інституту землеустрою відповідно до європейських стандартів та вимог сталого розвитку. Встановлено, що імплементація Директиви INSPIRE, розвиток ГІС технологій, цифровізація кадастрових процедур, інтеграція галузевих реєстрів, екологічно орієнтоване землекористування та формування комплексних планів просторового розвитку становлять основу для модернізації української системи. Посилення інституційної взаємодії між державними органами, громадами, приватним сектором і міжнародними партнерами є необхідною умовою підвищення прозорості та ефективності земельних рішень. Особливого значення набуває кадрова спроможність громад, оскільки саме від наявності фахівців залежить здатність територіальних громад впроваджувати сучасні цифрові технології, управляти геопросторовими даними та забезпечувати сталий розвиток територій.

Отже, проведені дослідження дозволяють стверджувати, що реформування інституту землеустрою є ключовою передумовою підвищення ефективності державної земельної політики та досягнення стратегічних цілей України, зокрема у сферах діджиталізації, сталого розвитку, екологічної безпеки, відбудови інфраструктури та інтеграції до Європейського Союзу. Для забезпечення успішної модернізації земельної сфери необхідними є: гармонізація законодавства з європейськими стандартами, створення інтегрованої національної інфраструктури геопросторових даних, підвищення професійної підготовки кадрів, розвиток міжмуніципальної співпраці, удосконалення механізмів громадської участі та забезпечення стійкого фінансування землевпорядних робіт. Таким чином, результати роботи мають як теоретичне, так і практичне значення та можуть бути використані органами державної влади, територіальними громадами, землевпорядними організаціями, науковими установами та міжнародними партнерами для розроблення та реалізації ефективних рішень у сфері землеустрою в умовах сучасних викликів і стратегічних трансформацій держави.

**СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:**

1. Боклаг В. А. Земельні ресурси України: управління та використання. Київ: КНЕУ, 2018. 312 с.
2. Бізікін С. В. Інституційні основи сучасного землеустрою. Харків: ХНАУ, 2020. 265 с.
3. Горлачук В. В. Земельні відносини та просторовий розвиток територій. Житомир: Полісся, 2019. 284 с.
4. Данілін О. М. Державна політика у сфері земельних ресурсів. Київ: НАДУ, 2017. 228 с.
5. Данкевич В. Є. Сучасні методи землеустрою: теорія і практика. Вінниця: Нова Книга, 2021. 340 с.
6. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр). Офіційний сайт. URL: <https://land.gov.ua/>
7. Directive 2007/2/EC of the European Parliament and of the Council establishing an Infrastructure for Spatial Information in the European Community (INSPIRE). Brussels, 2007.
8. Ібатуллін Ш. І. Управління земельними ресурсами в умовах реформування. Київ: Аграрна наука, 2015. 296 с.
9. Ільчук В. М. Геоінформаційні системи у земельному кадастрі. Київ: Кондор, 2020. 198 с.
10. Кисіль В. І. Земельний кадастр: правове регулювання. Київ: Юрінком Інтер, 2016. 240 с.
11. Клименко О. В. Землеустрій: теоретико-методологічні засади. Львів: ЛНУ, 2013. 302 с.
12. Ковтуняк І. П. Просторове планування та ГІС-технології. Івано-Франківськ: Лілея, 2020. 214 с.
13. Кабінет Міністрів України. Офіційний вебпортал. URL: <https://www.kmu.gov.ua/>

14. Земельний кодекс України. Офіційне видання. Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
15. Закон України «Про землеустрій». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>
16. Закон України «Про Державний земельний кадастр». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>
17. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>
18. Закон України «Про оцінку земель». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>
19. Малюк П. В. Автоматизовані системи кадастрових даних. Одеса: ОДАБА, 2018. 256 с.
20. Малоокій В. А. Земельна політика України: сучасність і перспективи. Київ: Генеза, 2017. 275 с.
21. Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України. Офіційний портал. URL: <https://www.minregion.gov.ua/>
22. Місцеве самоврядування в Україні: стан і перспективи. Київ: НАДУ, 2020. 310 с.
23. Овчинников С. А. Публічне управління в умовах децентралізації. Київ: КНЕУ, 2019. 230 с.
24. Олійник Я. Б. Географічні основи землекористування. Київ: Либідь, 2016. 258 с.
25. Остапенко Л. М. Інституційні аспекти управління земельними відносинами. Харків: Право, 2017. 215 с.
26. Павлов О. С. Муніципальний менеджмент: земельна політика. Київ: Алерта, 2021. 280 с.
27. Писаренко П. О. Розвиток територіальних громад: земельний вимір. Полтава: ПДАУ, 2020. 212 с.
28. Публічна кадастрова карта України. URL: <https://map.land.gov.ua/>

29. Савчук В. М. Управління землекористуванням у громадах. Луцьк: Вежа, 2018. 198 с.
30. Сакаль О. В. Цифрова трансформація землеустрою. Київ: Ельга, 2019. 244 с.
31. Степенко О. В. Земельний моніторинг та охорона земель. Чернігів: ЧНТУ, 2021. 206 с.
32. Стародубцев Г. В. Реформи земельних відносин в Україні. Київ: Аграр Медіа, 2019. 264 с.
33. Таратула Р. Б. Землекористування та просторовий розвиток громад. Тернопіль: ТНПУ, 2021. 185 с.
34. Третяк А. М., Третяк В. М. Землеустрій та землекористування. Київ: Аграрна освіта, 2008. 368 с.
35. Тютюнник С. М. Земельна політика та стратегія управління землями. Київ: Центр учбової літератури, 2017. 245 с.
36. Хорєв В. М. Управління земельними ресурсами: теорія і практика. Харків: ХНАУ, 2020. 270 с.
37. World Bank. Ukraine Rapid Damage and Needs Assessment. URL: <https://www.worldbank.org/>
38. Шульга О. М. Проектний підхід у публічному управлінні. Київ: НАДУ, 2018. 190 с.
39. Яковлев Д. В. Управлінські рішення у сфері землекористування. Дніпро: НГУ, 2022. 208 с.
40. USAID. Land Governance and Land Reform Report. URL: <https://www.usaid.gov/>