

УДК 351.712.7:332.33(100)

DOI: <https://doi.org/10.33990/2070-4038.25.2020.213666>

**Голош Наталія Костянтинівна**

*аспірант Львівського регіонального інституту державного управління  
Національної академії державного управління  
при Президентіві України  
ORCID: 0000-0002-5077-0180  
e-mail: nat-rusin@ukr.net*

## **ЗАКОРДОННИЙ ДОСВІД УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ДЛЯ ГАРАНТУВАННЯ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ**

**Розглянуто особливості закордонного досвіду управління земельними ресурсами територіальної громади. Показано роль держави щодо забезпечення раціонального використання земельних ресурсів територіальної громади. Виокремлено основні гарантії ефективного управління та раціонального використання земельних ресурсів. Запропоновано, на основі проаналізованого закордонного досвіду, формування єдиної національної системи управління земельними ресурсами, що дасть можливість гарантувати соціально-економічний розвиток територіальної громади.**

**Ключові слова:** територіальна громада; земельні ресурси; управління земельними ресурсами; ефективність управління; раціональність; закордонний досвід.

**Постановка проблеми.** Об'єднані територіальні громади (далі – ОТГ) як новостворені адміністративно-територіальні одиниці отримали у власність земельні ресурси та повноваження щодо управління ними. Головним завданням ОТГ після отримання у власність земельних ресурсів є перетворення їх на потужний економічний ресурс, який забезпечить розвиток ОТГ. Для досягнення бажаних результатів у розвитку територіальної громади повинні бути використані різноманітні інструменти щодо ефективного управління та раціонального використання земельних ресурсів. Успішний розвиток територіальної громади залежить від ефективної участі (співпраці) зацікавлених сторін власників земель та інших осіб, які мають власні інтереси у цій землі. Враховуючи вищенаведене, виникає необхідність у детальному вивченні закордонного досвіду щодо ефективного управління і раціонального використання земельних ресурсів, який є вивченим і апробованим.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблеми управління земельними ресурсами в умовах децентралізації досліджували такі науковці, як: В. Горлачук, О. Дорош, І. Дробот, І. Залуцький, О. Клименко, В. Кожуріна, Р. Таратугла та інші. Дослідженням закордонного досвіду щодо

управління земельними ресурсами займалися такі науковці, як: О. Бігуненко, Т. Зінчук, Н. Красюк, О. Супрун, Ю. Хвесик, В. Чувпило, О. Шкуропат та інші.

**Виокремлення невирішених раніше частин загальної проблеми.** Попри значну кількість досліджень закордонного досвіду управління земельними ресурсами, в сучасних умовах децентралізації державної влади актуальним є розроблення нових засад щодо формування механізму управління земельними ресурсами на основі дослідженого міжнародного досвіду з урахуванням загальнонаціональних особливостей, який забезпечить соціально-економічний розвиток територіальної громади.

**Виклад основного матеріалу.** На сьогодні на етапі завершення земельної децентралізації питання управління земельними ресурсами територіальної громади є актуальним на загальнодержавному рівні. Земля для територіальних громад є важливим ресурсом, від якого залежить їх економічний та соціальний розвиток. Ефективне та раціональне використання землі стало можливим після розширення повноважень територіальних громад у сфері управління земельними ресурсами, що, своєю чергою, зумовило необхідність забезпечення контрольно-наглядової функції з боку держави відповідно до делегованих повноважень територіальним громадам. У системі децентралізації все більшого значення набувають питання раціонального використання земельних ресурсів. Сучасне реформування земельних відносин в Україні обумовлено вирішенням завдань раціонального використання земель як найважливішого ресурсу територіальної громади.

Можна погодитись з думкою науковця І. Ясінецької, що “Управління земельними ресурсами – це цілеспрямована та систематична дія держави з одного боку і суспільства з іншого на земельні відносини і землекористування. Ця дія повинна базуватись на пізнанні об’єктивних закономірностей та інформації з метою забезпечення ефективного функціонування земельних ресурсів країни в цілому, регіонів та конкретних територій” [1].

Ратифікувавши 16 вересня 2014 р. Угоду про асоціацію між Україною та Європейським Союзом, Україна стала на шлях розбудови демократії та ринкової економіки. Одним із основних векторів у нормотворенні є земельна децентралізація, перерозподіл повноважень, зміна системи земельних податків, планування земельних відносин громадою в контексті довгострокових перспектив розвитку територій [2]. Відповідно до Звіту про оцінку результативності державних видатків та фінансової звітності (PEFA) за 2019 рік, Україна є східноєвропейською країною, яка протягом останніх п’яти років зазнала значних політичних та економічних проблем, економіка України має значний економічний потенціал; країна має хорошу сільськогосподарську земельну базу, має корисні копалини та сировину, а також має виробничу базу, яка забезпечена освіченою робочою силою, та внутрішній ринок, що розширюється [3].

Важливим аспектом щодо забезпечення раціонального використання та підвищення цінності земельних ресурсів України, створення оптимальних умов для нарощування соціального, інвестиційного і виробничого потенціалів землі як унікального національного багатства апріорі визначають необхідність ефективного функціонування відповідної системи управління земельними ресурсами [4].

Новостворені об'єднані територіальні громади отримали потужні економічні ресурси для свого ефективного розвитку, а питання ефективного та раціонального користування земельним ресурсом ще й досі не достатньо врегульоване [5].

Заслугове на увагу думка Г. Бережницької, що Україна володіє потужним потенціалом земельних ресурсів, ефективність управління якими значною мірою залежить від їх раціонального використання. Для формування дієвого стратегічного механізму використання земельних ресурсів виникає необхідність формування диференційованого підходу до управління використанням земельних ресурсів у кожному регіоні [6].

Також підтвердженням актуальності цього процесу є думка Т. Зінчука, який зазначає, що “Незважаючи на найвищий у світі рівень залучення земельних ресурсів у господарський обіг, високу родючість ґрунтів, різноманітність земельно-ресурсного потенціалу, не вдається реалізувати основне завдання земельної реформи – передачу земель у володіння ефективним землевласникам на умовах дбайливого ставлення й перетворення її у ключовий фактор економічного зростання” [7].

Для більшості країн характерною є трирівнева система управління земельними ресурсами: державний, регіональний, місцевий (муніципальний). Але, водночас, уніфікованої моделі регулювання земельних відносин не існує, кожна країна щодо цього є унікальною. Управління в сфері земельних відносин та здійснення операцій із землею в країнах Європи різняться залежно від територіального устрою та системи державного управління. У федеральних країнах система регулювання земельних відносин значно різноманітніша, оскільки багато питань землекористування віддано в юрисдикцію окремих територій. У всіх країнах є спеціальні державні, суспільні або приватні структури, що займаються регулюванням і управлінням земельними ресурсами [8].

У Німеччині законодавчо закріплено трирівневу систему планування використання та охорони земель: загальнодержавну, федеральну й муніципальну. Кожна із 16 федеральних земель має широкі повноваження щодо створення власних систем планування, проте всі зобов'язані розробляти генеральну земельну програму і генеральний план розвитку землекористування власних територій, положення яких обов'язкові для муніципалітетів (громад) [9]. Агентство з управління і реалізації земель (Bodenverwertungs-undverwaltungs GmbH – BVVG) – це спеціалізована державна установа Німеччини, яка забезпечує державне регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення. Нагляд за діяльністю агентства BVVG здійснює Федеральне міністерство фінансів та Міністерство сільського господарства. Згідно із Законом

Німеччини “Про заходи щодо поліпшення сільськогосподарських структур і забезпечення сільськогосподарських і лісгосподарських об’єднань”, особа, яка має намір придбати земельну ділянку сільськогосподарського призначення площею понад 1 га, зобов’язана отримати спеціальний дозвіл від місцевих органів влади. Відповідно до ст. 6 цього закону, протягом місяця з моменту подачі заяви такий дозвіл буде надано або у ньому буде відмовлено. Це залежить від того, наскільки аргументовано покупець обґрунтував необхідність придбання такої земельної ділянки та підтвердив наявність відповідної професійної підготовки (освіти). Придбання у власність земель сільськогосподарського призначення іноземцями у Німеччині не заборонене, проте, відповідно до законодавства, вони повинні отримати дозвіл від місцевих органів влади за місцем розташування земельної ділянки [10]. У Німеччині іпотечні банки надають позики під заставу земельних ділянок і випускають боргові зобов’язання. Згідно з чинним законодавством, іпотечна позика не може перевищувати 3/5 вартості земельної ділянки, яка заставляється, а кредити надаються на 6, 10, 15, 20 років під 8 – 9% річних [11].

Для забезпечення ефективного управління земельними ресурсами у Німеччині угоди про придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення укладаються після отримання спеціального дозволу, а також законодавчо закріплено право купівлі за: 1) орендарями земельних ділянок; 2) особами, для яких основним видом діяльності є сільське господарство; 3) особами, які мешкають поряд із земельною ділянкою, що продається.

В Італії ринок сільськогосподарської землі є розвиненим, відкритим та ліберальним. Основною метою земельної реформи було підвищення ефективності використання земельних угідь, концентрація її в руках тих, хто займається її обробітком, та активізація земельного ринку. Завдяки державному регулюванню цього процесу селяни купували землю за ціною, нижчою від ринкової, до того ж мали змогу здійснювати оплату за цю землю завдяки кредитам банків, що надавались навіть на 30 років. Кредитна ставка не перевищувала 3,5% на рік. Держава сприяла також створенню в аграрному секторі економіки відповідних інфраструктурних умов для розвитку обслуговуючих кооперативів. В Італії державний контроль за використанням земельних ресурсів реалізується через примусову оренду (продаж) ділянки ефективнішим користувачам, якщо фермер не забезпечує ефективне господарювання. Існують обмеження на придбання землі у власність іноземцям у прикордонних зонах, що забезпечує національну безпеку країни. Введено жорсткі умови цільового використання земель різних категорій, зокрема екологічного спрямування, які визначаються з урахуванням зонування територій, санкції за порушення встановлених правил землекористування [12]. В Італії встановлено найвищий податок за реєстрацію угоди – 18% від ціни угоди, що значно підвищує загальні витрати на придбання ділянки [13]. Важливим аспектом у досвіді Італії для України є те, що земля першочергово надається тим, хто займається її обробітком, є сприяння з боку держави у вигляді доступного кредитування та контроль з

боку держави за ефективним використанням через примусову оренду, а саме передання права використання ефективнішому користувачу.

Законодавство Франції зорієнтоване на збереження цільового призначення аграрних земель та розвиток фермерства. Заборонено купівлю-продаж особливо родючих земель для несільськогосподарського користування, власник не повинен залишати без обробітку землю сільськогосподарського призначення більше ніж на п'ять років, інакше земля може бути передана іншим особам [14]. Держава регулює придбання земельних ділянок, що поступають на ринок з метою подальшого перепродажу, що сприяє консолідації земель і збереженню їх цільового сільськогосподарського призначення. З метою запобігання спекуляції землею (насамперед у приміських зонах), діють високі податки на прибуток від швидкого перепродажу сільськогосподарських ділянок [15]. Societe d'amenagement foncier et d'etablissement rural (SAFER) – це Агентство з управління земельними ресурсами та розвитку сільських територій, яке підпорядковується Міністерству сільського господарства та Міністерству фінансів Франції та забезпечує:

- підвищення ефективності сільського господарства та підтримку молодих фермерів;
- захист навколишнього середовища, ландшафтів, природних ресурсів;
- підтримку та розвиток сільської економіки.

Розглядаючи досвід Франції, доцільно зазначити, що купівля іноземцями земель сільськогосподарського призначення відбувається без заборон, але якщо вартість земельної ділянки перевищує 38 млн євро або предметом договору купівлі є виноградники, то обов'язковою умовою є отримання дозволу від Агентства з управління земельними ресурсами та розвитку сільських територій. При купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення через товариство SAFER покупець звільняється від сплати податку, в іншому випадку оподаткування відбувається на загальних засадах [16].

Ст. 23 Конституції Республіки Польщі визначено, що основою аграрного устрою країни є сімейне господарство. Правовою основою земельної реформи в Польщі було прийняття Закону “Про управління державними сільськогосподарськими землями” 1991 р. Метою реформи був перехід до ринкових принципів економічного розвитку, підвищення продуктивності сільськогосподарського виробництва, а також покращення рівня життя та соціально-економічного розвитку сільської місцевості. Під сільськогосподарські угіддя зайнято майже половину території країни – 47,1%, 74,9% із цих земель (або 35,2% земельного фонду країни) становить рілля. У сільській місцевості проживає 39,4% населення країни [17]. Іноземці мають доступ до ринку, якщо вони одружені з громадянином (громадянкою) Польщі та мешкали у Польщі останні 2 роки або якщо вони мешкали у Польщі 5 років після отримання статусу постійного резидента. В окремих регіонах ці обмеження не стосуються громадян ЄС, які орендували землю протягом останніх трьох років. Фізичні особи повинні мати

сільськогосподарську освіту або досвід роботи у сільськогосподарській сфері, максимально встановлена площа ділянки у власності – 500 га. Орендарі мають переважне право на придбання приватної землі, якщо вони орендували її протягом принаймні трьох років. Для здійснення контролю за переходом прав власності та інших майнових прав щодо земель сільськогосподарського призначення у Польщі було створено Агентство сільськогосподарської нерухомості (Agencja Nieruchomosci Rolnych). Усі угоди купівлі-продажу сільськогосподарської землі повинні бути доведені до відома Агентства сільськогосподарської нерухомості, яке має переважне право на придбання землі [18].

З моменту вступу Латвії до Європейського Союзу ринок землі був відкритий без обмежень. Як наслідок відкритого ринку землі, в окремих регіонах Латвії більше половини земель сільськогосподарського призначення належали іноземним компаніям. Місцеві жителі почали орендувати землю, сусідню з їхніми домогосподарствами, в іноземних власників, які її не використовували як виробничу. Згідно з офіційними даними Латвійського земельного фонду, з 2,3 млн га придатних до обробітку земель використовується лише 1,56 млн га [19]. З 1 січня 2015 р. набув чинності Закон Латвії “Про землеустрій”. Його мета – це сприяння довгостроковому використанню та охороні земель, а також ним встановлено: принципи та умови використання та охорони земель; обов’язки землекористувачів; управління державними та місцевими муніципальними землями; управління державним земельним фондом та земельним фондом місцевих муніципалітетів; запобігання деградації землі та ґрунту. Розділ 3 цього закону визначає, що при користуванні та охороні земель потрібно дотримуватися таких принципів:

1) при плануванні використання земель органи місцевого самоврядування повинні забезпечити ефективне управління та сталий розвиток природних ресурсів;

2) органи місцевого самоврядування мають передбачати території з найнижчою оцінкою якості земель та території, які через їх розташування та конфігурацію не є придатними для використання у сільському та лісовому господарстві як пріоритетні для зміни категорії сільськогосподарських угідь та лісових земель;

3) органи місцевого самоврядування в документах планування просторового розвитку повинні передбачати деградовані території як пріоритетні для забудови;

4) власник та користувач землі не повинні завдавати шкоди землі та повинні враховувати баланс між потребами суспільства та правами власників [20].

У 2017 р. Сейм прийняв зміни до Закону “Про приватизацію землі в сільській місцевості”, які передбачають уточнення порядку купівлі сільськогосподарської землі, спрощення умови придбання землі для місцевих селян, а також не дозволяють іноземцям купувати землю, якщо вони постійно не проживають в Латвії. Особа, яка бажає купити землю в Латвії, повинна

володіти латиською мовою, презентувати план подальшого використання землі в сільському господарстві державною мовою і відповісти на всі запитання комісії відповідного органу самоврядування. Заборона на купівлю також торкнулася громадян країн-членів Європейського Союзу, які постійно не проживають у Латвії та не мають відповідної посвідки. Якщо власник забажає продати свою землю, право переважної покупки на неї буде в орендаря землі, місцевого самоврядування та Латвійського земельного фонду. Одна фізична або юридична особа може набувати до 2000 га земель сільськогосподарського призначення. Органи самоврядування, відповідно до пріоритетів розвитку, можуть встановлювати обмеження, які можуть бути меншими, а також повинні будуть перевіряти виконання вимог щодо використання землі в сільському господарстві [21]. Негативний досвід Латвії, в якій після проголошення незалежності землі сільськогосподарського призначення перебували у вільному обігу, повинен стати попереджувачим фактором для України з метою недопущення виникнення аналогічної ситуації.

Ст. 10 Конституції Китайської Народної Республіки визначено: “Земля в містах належить державі. Земля в сільській та приміській місцевості належить громадам”. У Китаї існують дві різні форми землеволодіння для міських і сільських районів – державна земля і земля, яка належить громадам. Подвійна система була запроваджена після земельної реформи. На сьогодні китайська земельна система виокремлює право власності на землю (державне і колективне) від права землекористування. Це означає, що право використовувати державну землю може бути передано і продано, в той час як для землі, що перебуває в колективній власності, право використання і управління землею належить окремим фермерам [22]. Отже, майнове право на землю в Китаї розділене на право власності на землю і право користування землею. Земля в китайському селі знаходиться у спільній власності колективу, селяни мають право користування колективною землею на основі підяду. Терміни підрядного договору – до 30 років, але можна продовжити їх на триваліший час. Головна характеристика адміністративної системи управління землею в Китаї – це те, що держава – власник і верховний керівник державної землі в Китаї. У системі управління землею є чотири рівні – центр, провінція, місто, повіт. Управління земельними ресурсами в Китаї здійснює Міністерство земельних і природних ресурсів, до складу якого належать Державне бюро моніторингу земель, Державне геодезичне управління та Державне управління нагляду за землею. Основною формою господарювання в агросфері країни є сімейне господарство. Відрізняючись неоднаковими майновими правами на землю, державна і колективна форми власності мають різні системи землекористування та підпадають під компетенцію різних законів і систем управління землею. Особливістю регулювання земельних відносин Китаю є відсутність земельного кодексу. Уряд Китаю сприяє покращенню добробуту населення, яке задіяне в сільському господарстві, шляхом механізмів кредитування, співфінансування процесів модернізації, послаблення щодо сплати податків [23]. Збереження державної власності на землю в Китаї

мінімізує спекуляції і спрямоване на досягнення соціальної рівності серед населення. Досвід Китаю засвідчує, що для ефективного управління земельними ресурсами, що призведе до соціально-економічного розвитку територіальної громади, потрібно забезпечити доступне кредитування фермерам та уникати масового продажу землі.

**Висновки і перспективи подальших розвідок.** Узагальнюючи наведене, вище можна зробити висновок, що світові процеси інтеграції у сфері управління земельними ресурсами довели людству, що земля є одним із основних джерел економічного добробуту, який потребує організації раціонального використання та охорони. Управління земельними ресурсами безпосередньо впливає на соціально-економічний розвиток територіальної громади. Сучасний стан управління земельними ресурсами потребує нових підходів з метою підвищення ефективності управління та забезпечення раціонального використання. Закордонний досвід показує, що, з огляду на національні інтереси та національну безпеку, повинен бути контроль та обмеження з боку держави стосовно здійснення угод щодо права володіння, користування та розпорядження земельними ресурсами.

Міжнародний досвід дає можливість виокремити основні гарантії ефективного управління та раціонального використання земельних ресурсів, а саме:

- встановлення законодавчих обмежень стосовно покупців-іноземців;
- надання переважного права при купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення особам, які пов'язані з аграрною діяльністю й мають відповідну освіту, а також потрібно враховувати наявність засобів виробництва та необхідного капіталу;
- наповненість державного земельного кадастру і безперервне оновлення даних;
- створення інституту Державного земельного банку з метою довгострокового кредитування аграрного сектора;
- контроль з боку держави за ефективним використанням через примусову оренду, а саме передання права використання ефективнішому користувачу.

На основі проаналізованого міжнародного досвіду в сучасних умовах державотворення виникає необхідність щодо формування єдиної національної системи управління земельними ресурсами, яка поєднає в собі успішний закордонний досвід, що дасть можливість гарантувати соціально-економічний розвиток територіальної громади. Вважаємо, що в Україні використання закордонного досвіду управління земельними ресурсами є необхідним, але не можна очікувати аналогічного рівня економічних та соціальних досягнень унаслідок скопійованого досвіду певної країни. Важливим чинником ефективного та раціонального управління земельними ресурсами є забезпечення контролю, захисту і регулювання в цій сфері з боку держави. Сучасне управління земельними ресурсами повинно бути спрямоване на досягнення максимального економічного ефекту з урахуванням екологічних, соціальних та інших особливостей територіальної громади, в розпорядженні якої вони перебувають.



Перспективними напрямками подальших наукових досліджень є розроблення предметних пропозицій щодо удосконалення сучасного управління земельними ресурсами на основі закордонного досвіду та рекомендацій щодо їх практичного застосування.

### Список використаної літератури

1. Ясінецька І. А. Особливості раціонального управління земельними ресурсами // Науковий вісник Ужгородського національного університету. 2016. Вип. 8 (2). С. 129.

2. Кожуріна В. М. Нормативна база управління земельними ресурсами в Україні: ретроспективний аналіз // Теорія та практика державного управління. 2018. Вип. 4 (63). С. 87—94.

3. Public Expenditure and Financial Accountability (PEFA) Assessment // Assessment of Public Financial Management Performance. 2019. November 20. URL : <https://www.pefa.org/node/3676> (date of using: 06.04.2020).

4. Залуцький І. Р. Модернізація системи управління земельними ресурсами в умовах децентралізації влади // Регіональна економіка. 2017. Вип. 3(85). С. 77—87.

5. Горлачук В. В., Клименко О. В. Управління земельними ресурсами об'єднаних територіальних громад у контексті децентралізації // Агросвіт. 2019. Вип. 20. С. 56—63.

6. Бережницька Г. І. Специфіка господарського використання земельних ресурсів сільськогосподарських підприємств Львівської області // Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України. 2019. Вип. 2(136). С. 54—59.

7. Зінчук Т. О., Данкевич В. Є. Європейський досвід формування ринку сільськогосподарських земель // Економіка АПК : міжнар. наук.-виробн. журн. 2016. Вип. 12. С. 84—91.

8. Хвесик Ю. М. Формування механізмів інституціонального забезпечення сталого землекористування: зарубіжний досвід // Економіка природокористування і охорони довкілля : зб. наук. пр. 2008. С. 340—347.

9. Там само. С. 340—347.

10. Супрун О. Світовий досвід запровадження ринку землі та його адаптація до українських реалій // Голос України. 2019. 4 жовт. URL : <http://www.golos.com.ua/article/322369> (дата звернення: 06.04.2020).

11. Данкевич В. Є. Методологічні уроки європейського досвіду розвитку земельних банків // Збірник наукових праць Таврійського державного агротехнічного університету. 2014. Вип. 4(28). С. 32—38. (Серія “Економічні науки”).

12. Бігуненко О. Г. Міжнародний досвід управління земельними ресурсами: можливості застосування в Україні // Науковий вісник Херсонського державного університету. 2015. Вип. 15(5). С. 24—27.

13. Земельна реформа старих країн-членів ЄС – досвід Нідерландів // Загальна характеристика старих країн-членів ЄС. 2017. URL :

<https://agropolit.com/spetsproekty/264-zemelna-reforma-starih-krayin-chleniv-yes--dosvid-niderlandiv> (дата звернення: 06.04.2020).

14. Данкевич В. Є. Методологічні уроки європейського досвіду... С. 32—38.

15. Красюк Н. І. Деякі питання здійснення управління у сфері земельних відносин у зарубіжних країнах // Наше право : наук.-практ. журн., / Харк. нац. ун-т внутр. справ. Київ : ЮНЕСКО Соціо, 2014. Вип. 9. С. 131—138.

16. Супрун О. Світовий досвід запровадження ринку землі...

17. Земельна реформа нових країн-членів ЄС – досвід Польщі // Створення вільного ринку землі с/г призначення в Україні. URL : <https://agropolit.com/spetsproekty/254-zemelna-reforma-novih-krayin-chleniv-yes-dosvid-polschi> (дата звернення: 02.04.2020).

18. Супрун О. Світовий досвід запровадження ринку землі...

19. Фурсенко І. Обіг сільськогосподарських земель – досвід Латвії та п'ять паралелей для України. URL : <https://agropolit.com/blog/325-obig-s-g-zemel-dosvid-latviyi-ta-ryat-paraleley-dlya-ukrayini> (дата звернення: 02.04.2020).

20. Land Management Law Latvia // Riga. 2014. 15 November. URL : <http://extwprlegs1.fao.org/docs/pdf/lat174423.pdf> (date of using: 02.04.2020).

21. Фурсенко І. Обіг сільськогосподарських земель...

22. By Ai Chi-han Miguel Elosua and Li Shantong Central-local authority relationships and the institutional process of city creation // *Urba China Working papers series*. 2014. № 4. URL : [https://www.academia.edu/39665433/Centrallocal\\_authority\\_relationships\\_and\\_the\\_institutional\\_process\\_of\\_city\\_creation](https://www.academia.edu/39665433/Centrallocal_authority_relationships_and_the_institutional_process_of_city_creation) (date of using: 06.04.2020).

23. Бони Л. Д. Система государственного управление землей для строительных целей в Китае // Опыт Китая по вовлечению сельскохозяйственных земель под застройку. 2015. URL : <http://www.ifes-ras.ru/publications/online/1593-boni-ld-sistema-gosudarstvennogo-upravlenie-zemlej-dlya-stroitelnyh-czelej-v-kitae> (дата обращения: 02.04.2020).

*Статтю подано: 06.05.2020*

*Статтю схвалено: 22.06.2020*

### **Golosh Natalia Kostjantynivna**

*Post-graduate student of Lviv Regional Institute for Public Administration of the National Academy for Public Administration under the President of Ukraine*

ORCID: 0000-0002-5077-0180

e-mail: nat-rusin@ukr.net

## **FOREIGN EXPERIENCE IN LAND MANAGEMENT TO ENSURE THE DEVELOPMENT OF A TERRITORIAL COMMUNITY**

**Problem setting.** The peculiarities of the foreign experience are considered regarding the land resources management of the territorial community. The role of the country in ensuring the rational use of land resources of the territorial

community is shown. The main guarantees of effective management and rational use of land resources are pointed out. It is proposed on the basis of the analyzed international experience to form a unified national land management system that combines successful foreign experience, which will make it possible to guarantee the socio-economic development of the territorial community.

**Recent research and publications analysis.** The problems of land resources management in the context of decentralization have been studied by the following scientists as V. Horlachuk, O. Dorosh, I. Drobot, I. Zalutsky, O. Klimenko, V. Kozhurina, R. Taratula and others. The study of foreign experience in land management was carried out by the scientists as O. Bihunenko, T. Zinchuk, N. Kراسиuk, O. Suprun, Y. Khvesyuk, V. Chuvpylo, O. Shkuropat and others.

**Highlighting previously unsettled parts of the general problem.** Despite the significant amount of the foreign experience study in land resources study, it is urgent to develop new grounds for mechanism formation of the efficient land resources management in nowadays conditions of the state power decentralization based on the examined international experience considering the national peculiarities ensuring social-economic development of the territorial communities.

**Paper main body.** Today, at the stage of land decentralization completion, the issues of land resources management in the territorial community are extremely acute at the national level. The land for the territorial communities is an important resource, which their economic and social development depends on. Efficient and rational use of land has become possible after the expansion of the territorial communities authorities in the field of land management, which in turn made it necessary to ensure the control and supervision function of the country in accordance with the delegated powers of the territorial communities. The issue of rational use of land resources becomes increasingly important in the system of decentralization. The modern reformation of the land relations in UKraine is due to the solution of the rational land use tasks as the most important resource of the territorial community.

Three-level system of land resource management is peculiar for the vast majority of the countries: governmental, regional, local (municipal). But at the same time a uniform model of land relations regulation does not exist, each country in this respect is unique. Management in the sphere of land regulation and land transactions in European countries differs depending on the territorial structure and system of public administration. The system of land regulation in the federal countries is much more diverse, since many issues on land use is given to the jurisdiction of individual territories. All countries have special governmental, public or private structures engaged in regulation and management of land resources.

The article examines and analyzes the experience of the old members of the European Union of Germany, Italy, France and new EU members – Poland and Latvia, as well as China, a country where the main form of land ownership is state.

The entire territory of the federal state of Germany is divided into communities. Only territories owned by the state do not belong to the territories of

communities, for example, military airfields, highways, and governmental forests. Within the territory of the community, the primacy of planning within land plans belongs exclusively to the community.

An important aspect of the Italy's experience for Ukraine is land for those who are engaged in its processing, assistance from the state in the form of affordable credit and control by the state for effective use through forced leasing, namely the transfer of the right of use to a more efficient user.

French legislation is aimed at preserving the purpose of agricultural land and developing farming. It is forbidden to buy and sell particularly fertile land for non-agricultural use, the owner must not leave agricultural land without cultivation for more than five years, otherwise the land may be transferred to other persons.

The goal of the land reform in Poland was to move to market-based principles of economic development, increase agricultural productivity, and improve the standard of living and social-economic development of rural areas.

The negative experience of Latvia, where agricultural land was in free circulation after independence, should be a warning factor for Ukraine in order to prevent a similar situation from occurring.

The experience of China shows that in order to effectively manage the land resources, which will lead to the social-economic development of the territorial community, it is necessary to provide affordable credit to the farmers and avoid mass land sales.

#### **Conclusions of the research and prospects for further studies.**

Summarizing, we can conclude that the world integration processes in the sphere of land management have proven to mankind that land is one of the main sources of economic well-being, which needs to be organized for rational use and protection. Land resources management directly influences upon the social-economic development of the territorial communities. The modern state of land resources management requires new approaches aiming to increase management efficiency and ensure rational use. The foreign experience demonstrates us that from the perspective of national interests and national security there should be control and limitations on the part of the government considering the agreements implementation as to the right to own, use and dispose the land resources.

The international experience makes it possible to point out the principal guarantees of efficient management and rational use of the land resources, in particular:

- determination of legislation restriction as for the foreigner-buyers;
- granting preferential right to purchase agricultural land plots to persons who are associated with agricultural activities and have appropriate education, as well as to take into account the availability of production means and required capital;
- fullness of the state land cadastre and continuous updating of data;
- establishment of the State Land Bank Institute for long-term lending to the agricultural sector;
- state control over effective use through compulsory leasing, in particular, transfer of the right of use to a more efficient user.

The promising areas for further research are development of substantive proposals for improving modern land management based on the foreign experience and recommendations for their practical application.

**Key words:** territorial community; land resources; land management; management efficiency; sustainability; foreign experience.

### References

1. Iasinetska, I. A. (2016). Osoblyvosti ratsionalnoho upravlinnia zemelnymy resursamy. *Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho natsionalnoho universytetu*, Issue 8 (2), pp. 129 [in Ukrainian].

2. Kozhurina, V. M. (2018). Normatyvna baza upravlinnia zemelnymy resursamy v Ukraini: retrospektyvnyi analiz. *Teoriia ta praktyka derzhavnoho upravlinnia*, Issue 4 (63), pp. 87-94 [in Ukrainian].

3. Public Expenditure and Financial Accountability (PEFA) Assessment. (2019). *Assessment of Public Financial Management Performance*. URL : <https://www.pefa.org/node/3676>.

4. Zalutskyi, I. R. (2017). Modernizatsiia systemy upravlinnia zemelnymy resursamy v umovakh detsentralizatsii vlady. *Rehionalna ekonomika*, Issue 3(85), pp. 77-87 [in Ukrainian].

5. Horlachuk, V. V., Klymenko, O. V. (2019). Upravlinnia zemelnymy resursamy obiednanykh terytorialnykh hromad u konteksti detsentralizatsii. *Ahrosvit*, Issue 20, pp. 56-63 [in Ukrainian].

6. Berezhnytska, H. I. (2019). Spetsyfika hospodarskoho vykorystannia zemelnykh resursiv silskohospodarskykh pidpriemstv Lvivskoi oblasti. *Sotsialno-ekonomichni problemy suchasnoho periodu Ukrainy*, Issue 2(136), pp. 54-59 [in Ukrainian].

7. Zinchuk, T. O., Dankevych, V. Ye. (2016). Yevropeiskyi dosvid formuvannia rynku silskohospodarskykh zemel. *Ekonomika APK*, Issue 12, pp. 84-91 [in Ukrainian].

8. Khvesyk, Yu. M. (2008). Formuvannia mekhanizmiv instytutsionalnoho zabezpechennia staloho zemlekorystuvannia: zarubizhnyi dosvid. *Ekonomika pryrodokorystuvannia i okhorony dovkillia*, pp. 340-347 [in Ukrainian].

9. Ibid. pp. 340-347.

10. Suprun, O. (2019). Svitovyi dosvid zaprovadzhennia rynku zemli ta yoho adaptatsiia do ukrainskykh realii. *Holos Ukrainy*. URL : <http://www.golos.com.ua/article/322369> [in Ukrainian].

11. Dankevych, V. Ye. (2014). Metodolohichni uroky yevropeiskoho dosvidu rozvytku zemelnykh bankiv. *Zbirnyk naukovykh prats Tavriiskoho derzhavnoho ahrotekhn. universytetu*, Issue 4(28), pp. 32-38 [in Ukrainian].

12. Bihunenko, O. H. (2015). Mizhnarodnyi dosvid upravlinnia zemelnymy resursamy: mozhlyvosti zastosuvannia v Ukraini. *Naukovyi visnyk Khersonskoho derzhavnoho universytetu*, Issue 15(5), pp. 24-27 [in Ukrainian].

13. Zemelna reforma starykh krain-chleniv YeS – dosvid Niderlandiv. (2017). *Zahalna kharakterystyka starykh krain-chleniv YeS*. URL :

<https://agropolit.com/spetsproekty/264-zemelna-reforma-starih-krayin-chleniv-yes--dosvid-niderlandiv> [in Ukrainian].

14. Dankevych, V. Ye. (2014). Metodolohichni uroky yevropeiskoho dosvidu... pp. 32-38.

15. Krasiuk, N. I. (2014). Deiaki pytannia zdiisnennia upravlinnia u sferi zemelnykh vidnosyn u zarubizhnykh krainakh. *Nashe pravo*, Issue 9, pp. 131-138 [in Ukrainian].

16. Suprun, O. (2019). Svitovyi dosvid zaprovadzhennia rynku zemli...

17. Zemelna reforma novykh krain-chleniv YeS – dosvid Polshchi. (2020). *Stvorennia vilnoho rynku zemli s/h pryznachennia v Ukraini*. URL : <https://agropolit.com/spetsproekty/254-zemelna-reforma-novih-krayin-chleniv-yes-dosvid-polschi> [in Ukrainian].

18. Suprun, O. (2019). Svitovyi dosvid zaprovadzhennia rynku zemli...

19. Fursenko, I. (2020). *Obih silskohospodarskykh zemel – dosvid Latvii ta piat paralelei dlia Ukrainy*. URL : <https://agropolit.com/blog/325-obig-s-g-zemel-dosvid-latviyi-ta-pyat-paraleley-dlya-ukrayini> [in Ukrainian].

20. Land Management Law Latvia. (2014). *Riga*. URL : <http://extwprlegs1.fao.org/docs/pdf/lat174423.pdf>.

21. Fursenko, I. (2020). *Obih silskohospodarskykh zemel...*

22. By Ai Chi-han Miguel Elosua and Li Shantong Central-local authority relationships and the institutional process of city creation. (2014). *Urba China Working papers series*, № 4. URL : [https://www.academia.edu/39665433/Centrallocal\\_authority\\_relationships\\_and\\_the\\_institutional\\_process\\_of\\_city\\_creation](https://www.academia.edu/39665433/Centrallocal_authority_relationships_and_the_institutional_process_of_city_creation).

23. Bony, L. D. (2015). Systema hosudarstvennoho upravlenye zemlei dlia stroytelnykh tselei v Kytae. *Opyt Kytaia po vovlecheniyu selskokhoziaistvennykh zemel pod zastroyku*. URL : <http://www.ifes-ras.ru/publications/online/1593-bonid-sistema-gosudarstvennogo-upravlenie-zemlej-dlya-stroitelnyx-czelej-v-kitae> [in Russian].

*Paper submitted: 06.05.2020*

*Paper accepted: 22.06.2020*

**Цитування:** Голош Н. К. Закордонний досвід управління земельними ресурсами для гарантування розвитку територіальної громади // Демократичне врядування : наук. вісн. Вип. 1(25) / за заг. ред. чл.-кор. НАН України В. С. Загорського, доц. А. В. Ліпенцева. Львів : ЛРІДУ НАДУ, 2020. URL : [www.dv.lvivacademy.com](http://www.dv.lvivacademy.com) (DOI: <https://doi.org/10.33990/2070-4038.25.2020.213666>).

**Citation:** Holosh, N. K. (2020). Foreign experience in land management to ensure the development of a territorial community. *Democratic governance*, Issue 1(25). URL : [www.dv.lvivacademy.com](http://www.dv.lvivacademy.com) (DOI: <https://doi.org/10.33990/2070-4038.25.2020.213666>).