

## ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД, ЯК КЛЮЧОВИЙ ЕЛЕМЕНТ ЕФЕКТИВНОГО УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

**ПАТІЮК О.О.**, аспірант.

Національний університет біоресурсів і природокористування України  
o.patiyuk@gmail.com

**ФЕДУРАК А.С.**, технік.

Інститут землекористування НААН України  
alinafedoruk28@gmail.com

**Анотація.** Основним ресурсом територіальних громад є земля і саме ефективне управління цим ресурсом надає можливість наповнювати місцевий бюджет, розвивати громаду, здійснювати безпомилкове та максимально чітко розпорядження земельними ділянками, дотримуючись вимог чинного законодавства при цьому враховувати інтереси громади. Також це забезпечує прозорість в управлінні земельними ресурсами, що підвищує довіру населення до місцевої влади.

Якщо станом на сьогодні територіальна громада не забезпечена повною та актуальною інформацією щодо стану, якісних та кількісних показників земельних ресурсів громади, то така територіальна громада абсолютно не відповідає викликам сучасності.

Відсутність оновленої картографічної основи та інвентаризації земель зумовлює: неможливість здійснювати процес стратегічного планування розвитку населених пунктів та громади в цілому, неможливість залучення інвестицій, низка інвестиційна привабливість території, неможливість здійснювати управління земельними ресурсами в повній мірі, неможливість забезпечення життєвих потреб населення.

В результаті проведеного дослідження здійснено розподіл земельних ділянок, які зареєстровані в Державному земельному кадастрі (ДЗК) за формами власності, проаналізовано дані Державного реєстру речових прав (ДРРП), виявлено земельні ділянки, які використовуються не за цільовим призначенням, проведено аналіз містобудівної та землепорядної документації.

**Ключові слова:** територіальні громади, земельні ресурси, інвентаризація земель, децентралізація.

### *Постановка проблеми.*

Інвентаризація земель проводиться з метою встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їх меж, розмі-

рів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських

угідь і забруднених земель, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення Державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування [1].

Цілью проведення інвентаризації земель є виявлення фактичних наявних земель, земельних ділянок та усіх підтверджуючих документів та приведення усіх даних у відповідність із фактичним станом речей. Інвентаризація земель проводиться відповідно до законодавчих, нормативно-правових актів України, зокрема порядок проведення інвентаризації земель визначає Постанова КМУ від 5 червня 2019 року №476 «Про затвердження порядку проведення інвентаризації земель».

### ***Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій.***

Питання забезпечення проведення інвентаризації земель висвітлено в роботах таких науковців як О.С. Дорощ, А.Г. Мартин, М.І. Лакатош та інших.

*Метою статті* є аналіз даних, які можна отримати на основі інвентаризації земель для ефективного управління земельними ресурсами територіальних громад.

### ***Виклад основного матеріалу. .***

Обсяг виконаних робіт з інвентаризації земель в Україні є недостатнім, що обумовлено як недофінансуванням з боку держави, так і браком зацікавленості у їх виконанні на місцях [6].

В контексті реформування системи місцевого самоврядування та утворення територіальних громад, інвентари-

зацію слід вважати необхідним елементом реалізації політики децентралізації, оскільки саме за рахунок її проведення стає можливою фактична передача земель з державної в комунальну власність, що суттєво підвищує економічний потенціал та спроможність об'єднаних територіальних громад.

Інвентаризація, як форма обліку земель, виступає також елементом системи захисту прав землекористувачів, оскільки саме на підставі інформації, яка вноситься в Державний земельний кадастр України після інвентаризації земель, землекористувачі отримують можливість визначити розмір збитків і втрат, що наносяться їм неправомірними діями третіх осіб [2] і саме тому А.Г. Мартин наголошує, що інвентаризація земель повинна мати статус державної управлінської функції, і її основними завданнями має бути: – забезпечення достовірності, повноти та релевантності відомостей щодо всіх без винятку земель в Україні;

- забезпечення валідації картографічних та інших відомостей щодо правовстановлюючих документів на кожному земельну ділянку;
- забезпечення інформації щодо існуючих обмежень використання земельної ділянки [3].

М.І. Лакатош вважає, що інвентаризація «є способом миттєвого одержання відомостей про наявні земельні ділянки для їх подальшого використання в обліку; це постійний нагляд та сукупність робіт, спрямований на встановлення правового режиму та фактичного стану використання земельних ділянок, їх меж, розмірів, складу угідь з метою раціонального землекористування та усунення причин можливого порушення земельного законодавства»[4].

Для проведення дослідження було обрано село Здорівка, яке входить до Васильківської міської територіальної громади Обухівського району Київської області.

Ефективне управління земельними ресурсами територіальних громад не може відбуватись без актуальних даних стану землекористування та складу угідь, тому в першу чергу потрібно оновити, або у разі відсутності замовити такі матеріали.

Під час проведення інвентаризації було також взято до уваги та проаналізовано містобудівну та землевпорядну документацію, яка наявна на території об'єкта дослідження. В результаті було виявлено, що документація датується 1994-2007 роками, що свідчить про неактуальність таких даних. Також було виявлено відсутність картографічних матеріалів масштабів 1:500-1:2000.

На основі проведеного аналізу було створено ортофотоплан (рис 1.) м. 1:2000 на територію об'єкта дослідження за допомогою БПЛА, який можна використовувати для створення цифрового плану складу угідь, як основу для виготовлення Генерального плану населеного пункту, створення топографічного плану м 1:500-1:2000 та виявлення земель, які використовуються за не за цільовим призначенням.

Проведено аналіз інформації та її розподіл відповідно до просторових та атрибутивних даних про земельну ділянку в межах об'єкту дослідження, які зареєстровані в Державному земельному кадастрі у розрізі землевласників/землекористувачів.

До просторових даних була віднесена інформація, що описує положення й форму географічних об'єктів і їх просторові зв'язки з іншими об'єктами, як населення населеного



Рис.1. Ортофотоплан на територію с. Здорівка Васильківської міської територіальної громади

пункту, перелік проживаючих за вказаною адресою. Ця форма подання просторових даних складається з різних координатних систем, проекцій, наборів символів, методів спрощення й генералізації.

До атрибутивних даних була віднесена інформація, що описує вид використання (цільове призначення), площа, обмеження у використанні та інше.

Необхідними даними для опису аналізу просторових та атрибутивних даних щодо земельних ділянок, зареєстрованих в Державному земельному кадастрі, є інформація з:

- Публічної кадастрової карти Державного земельного кадастру;
- Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (витяги з ДРРП);
- Генеральний план;
- План топографо-геодезичного знімання.

Для наповнення та систематизації отриманих даних був сформований реєстр відомостей про земельну ділянку який ділиться на підпункти просторової та атрибутивної інформації: кадастровий номер, цільове призначення, форма власності, площа та наявність накладки межі (геометрії) в публічній кадастровій карті.

Аналогічний реєстр був створений для заповнення інформації щодо відомостей про суб'єкта використання земельної ділянки та відомості про суб'єктів речових прав з даних Державного реєстру речових прав на неру-

хому реєстру речових прав на нерухоме майно щодо земельних ділянок, зареєстрованих в Державному земельному кадастрі. До цього реєстру були віднесені відомості про: найменування суб'єкта, дата реєстрації, номер запису, орган що зареєстрував.

Згідно інформації з цих джерел було створено: цифровий план забезпечення земельних ділянок даними Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно

Необхідними даними для опису аналізу стану використання земель, що зареєстровані в Державному земельному кадастрі є інформація із даних Публічної кадастрової карти Державного земельного кадастру про:

- Категорія земель (цільове призначення);
- Форма власності;
- Перелік обмежень у використанні та наявні сервітути.

Для актуалізації та комплексної систематизації вихідних даних щодо просторового положення та правового статусу земельних ділянок було покладено аналіз відомостей із Державного земельного кадастру, Публічної кадастрової карти. Дані джерела були використані для отримання інформації щодо правового статусу та використання земельних ділянок, який включає цільове призначення, межі (геометрію) земельних ділянок та обмежень у використанні.

**Таблиця 1 – Правовий статус земельних ділянок в межах с. Здорівка Васильківської міської територіальної громади**

Тип власності	Кількість ділянок	Кількість ділянок у відсотках,%
Державна	13	0,65
Комунальна	69	3,45
Приватна	1874	95,67
Невизначені ділянки	3	0,15

Опрацьована інформація дозволила нам створити масив даних про фактичний правовий стан земельних ділянок фізичних та юридичних осіб (рис 2.), а також уточнити обмеження у використанні та наявні сервітути земельних ділянок.

Земельні ділянки на яких присутні обмеження та обтяження використання земель – 79.

Було створено електронний реєстр земельних ділянок наповнений інформацією з Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, який дозволив встановити кількість ділянок на які зареєстровані речові права в кількості - 916 від загальної кількості ділянок (1959), які наявні в Державному земельному кадастрі на час проведення аналізу (рис.3).

Згідно п.9 ст. 79-1 ЗКУ «Про Державний земельний кадастр» - земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї та відповідно до ст. 125 ЗКУ право власності, зокрема, на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації цього права[5].

Наразі зареєструвати право власності на землю можна як через суб'єктів державної реєстрації прав, так і через нотаріусів, які наділені повноваженнями державних реєстраторів прав на нерухоме майно та можуть здійснювати державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень без вчинення нотаріальної дії щодо такого майна.

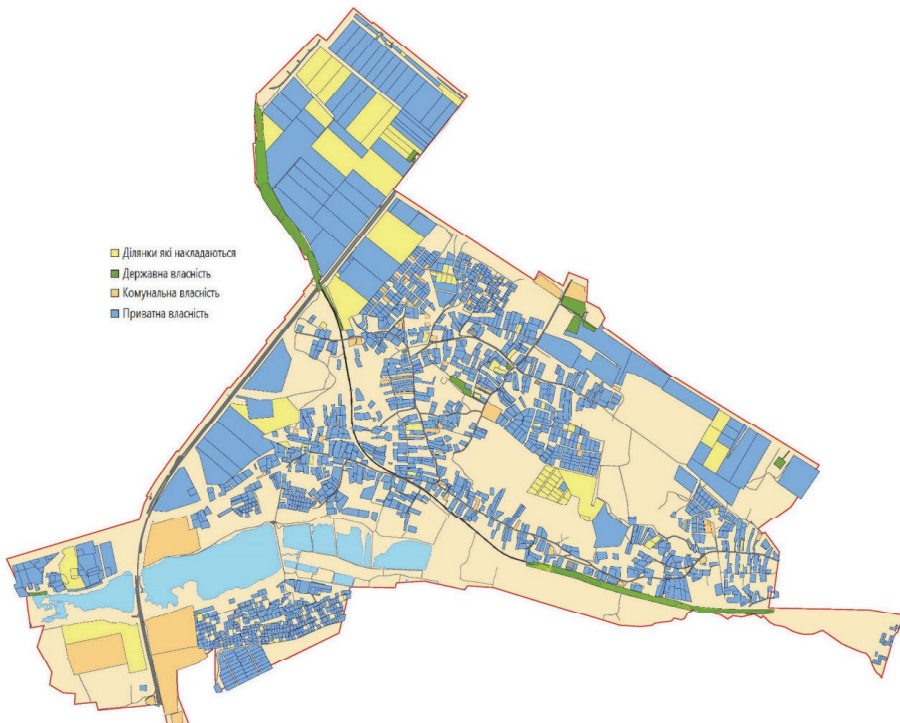


Рис.2. Схема розподілу земельних ділянок за правовим статусом с. Здорівка Васильківської міської територіальної громади





**Рис.3. Схема забезпечення земельних ділянок даними з ДЗК та ДРПП с. Здорівка Васильківської міської територіальної громади.**

Також варто звернути увагу, якщо протягом одного року з дня здійснення державної реєстрації земельної ділянки у ДЗК речове право на неї не буде зареєстровано з вини заявника, то держреєстрація земельної ділянки скасовується державним кадастровим реєстратором, який здійснює таку реєстрацію.

При скасуванні державної реєстрації земельної ділянки заявнику доведеться повторно виконати усі дії з її реєстрації (подавати документацію із землеустрою на реєстрацію, чекати результату, виправляти зауваження за необхідності тощо). А з огляду на притаманну земельному законодавству часту зміну, можуть змінитися і правила розроблення такої документації, її склад тощо.

Тож заявник (власник земельної ділянки) може понести додаткові фінансові витрати.

Повнота надходження коштів від плати за землю залежить в першу чергу від повноважень місцевих рад, до компетенції яких належить прийняття рішень по встановленню плати за землю на відповідних територіях, від повноти обліку всіх земельних ділянок, що фактично використовуються, (що мають забезпечити органи Держгеокадастру), від повноважень контролюючих органів, які адмініструють цю плату та забезпечують повноту і своєчасність сплати до відповідних місцевих бюджетів земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності, і, безумовно,

від належного обміну інформацією між усіма цими органами щодо суб'єктів та об'єктів оподаткування (платою) за землю, що в результаті може забезпечити належне справляння цієї плати.

З 1 січня 2019 року набрав чинності Закон України від 23.11.2018 р. № 2628-VIII «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких інших законодавчих актів України щодо покращення адміністрування та перегляду ставок окремих податків і зборів». З урахуванням п. 8.3 ст. 8 ПКУ плата за землю, яка належить до місцевих податків в складі податку на майно, запроваджується на відповідній території рішеннями сільських, селищних, міських рад та рад територіальних громад. Тому при оподаткуванні земельних ділянок платою за землю для платників важливим є правильність застосування відповідних рішень місцевих рад.

В свою чергу, місцеві ради при прийнятті таких рішень не повинні перевищувати надані їм повноваження, які визначені статтею 12 ПКУ. Встановлення місцевих податків та зборів здійснюється у порядку, визначеному ПКУ.

Одним із завдань проведення інвентаризації земель є - виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням. Тому відповідно до складеного реєстру земельних ділянок, які зареєстровані в ДЗК було виявлено земельні ділянки державної власності, які знаходяться у постійному користуванні та фактично використовуються за іншим цільовим призначенням:

3221483001:01:0XX:XXXX - Цільове призначення: 01.04 Для ведення підсобного сільського господарства. Використовується під розміщення деревообробної промисловості;

3221483001:01:0XX:XXXX - Цільове призначення: 01.04 Для ведення підсобного сільського господарства. Використовується під розміщення деревообробної промисловості;

3221483001:01:0XX:XXXX - Цільове призначення: 01.04 Для ведення підсобного сільського господарства. Використовується, як розважальний центр, кінно-спортивний клуб;

3221483001:01:0XX:XXXX - Цільове призначення: 01.04 Для ведення підсобного сільського господарства. Використовується, як розважальний центр, кінно-спортивний клуб.

Також було виявлено, що земельна ділянка площею 0,85 га використовується розважальним центром, кінно-спортивним клубом без правовстановлюючих документів, що свідчить про недоотримання місцевого бюджету

### **Висновок.**

На прикладі такої інвентаризації земель, громади можуть ефективно керувати своїм «земельним банком», виявляти землі, які використовуються без правовстановлюючих документів, та не за цільовим призначенням, що приносить збитки до місцевих бюджетів. На основі отриманої інформації із інвентаризації земель створюється повноцінна база даних про всі земельні ділянки в межах територіальної громади, яка складатиметься з таких розділів:

- землевласників/землекористувачів;
- межі земельних ділянок;
- цільове призначення;
- форма власності;
- площа земельної ділянки;
- обмеження (обтяження у використанні).

Таким чином проведена інвентаризація земель та створена повно-

цінна база даних про земельні ділянки в межах територіальної громади слугуватиме основою для створення геопорталу, який буде важливим інструментом ефективного управління земельними ресурсами територіальної громади в реальному часі.

---

#### Список використаних джерел

1. Постанова КМУ «Порядок проведення інвентаризації земель» від 05.06.2019 № 476. [Електронний ресурс]: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/476-2019-п>
2. Кулинич П.Ф. Відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва як засіб охорони сільськогосподарських земель: правові питання / Кулинич П.Ф. // Часопис Київського університету права. 2007. № 2. С. 121–126
3. Мартин А.Г. Інвентаризація земель: як її здійснювати в сучасних умовах. [Електронний ресурс]: [http://www.zsu.org.ua/index.php?option=com\\_content&view=article&id=2254:2011-05-27-14-48-38&catid=62:2011-01-12-14-57-08&Itemid=87](http://www.zsu.org.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=2254:2011-05-27-14-48-38&catid=62:2011-01-12-14-57-08&Itemid=87)
4. Лакатош М.І. Необхідність проведення інвентаризації земель в Україні. Організаційно-правові передумови / Лакатош М.І. // Науковий вісник Ужгородського університету. Серія «Географія. Землеустрій. Природокористування». 2013. Вип. 2. С. 156–161
5. Земельний кодекс України від 13.02.2021 2768-III. [Електронний ресурс]. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
6. Дорош О. С. Інвентаризація земель: методичні підходи до її проведення / О. С. Дорош // Агросвіт. - 2015. - № 11. - С. 24-30. - Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/agrosvit\\_2015\\_11\\_5](http://nbuv.gov.ua/UJRN/agrosvit_2015_11_5).
2. Kulynych P.F. (2007). Vidshkoduvannya vtrat sil's'kohospodars'koho vyrobnytstva yak zasib okhorony sil's'kohospodars'kykh zemel': pravovi pytannya. P.F. Kulynych Chasopys Kyiv's'koho universytetu prava. - № 2. - P. 121–126.
3. Martyn A.H. Inventaryzatsiya zemel': yak yiyi zdiysnyuvaty v suchasnykh umovakh. Available at: [http://www.zsu.org.ua/index.php?option=com\\_content&view=article&id=2254:2011-05-27-14-48-38&catid=62:2011-01-12-14-57-08&Itemid=87](http://www.zsu.org.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=2254:2011-05-27-14-48-38&catid=62:2011-01-12-14-57-08&Itemid=87).
4. Lakatosh M.I. (2013) Neobkhidnist' provedennya inventaryzatsiyi zemel' v Ukraini. Orhanyzatsiyno-pravovi peredumovy. M.I. Lakatosh Naukovyy visnyk Uzhhorods'koho universytetu. Seriya «Heohrafiya. Zemleustriy. Pryrodokorystuvannya». - Vyp. 2. - P. 156–161.
5. Land Code of Ukraine. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
6. Dorosh O. S. Inventaryzatsiya zemel': metodychni pidkhody do yiyi provedennya / O. S. Dorosh // Ahrosvit. - 2015. - № 11. - S. 24-30. - Rezhym dostupu: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/agrosvit\\_2015\\_11\\_5](http://nbuv.gov.ua/UJRN/agrosvit_2015_11_5).

---

\*\*\*

**Patiyuk O., Fedoruk A.**

#### **LAND INVENTORY TG AS A KEY ELEMENT OF EFFECTIVE LAND RESOURCES MANAGEMENT**

<https://doi.org/10.31548/zemleustriy2021.01.04>

**Abstract.** *The main resource of TG is lands and the most effective management of this resource provides an opportunity to fill the local budget, develop the community, to carry out error-free and as clear as possible land management, complying with current legislation while taking into account the interests of the community. It also provides transparency in land management, which increases public confidence in local authorities.*

*If as of today TG is not provided with complete and up-to-date information on the state,*

---

#### References

1. Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine № 476 «Procedure for land inventory». Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/476-2019-п>.



qualitative and quantitative indicators of community land resources, then such TG does not meet the challenges of today.

The lack of an updated cartographic basis and land inventory causes: inability to carry out the process of strategic planning of settlements and communities in general, inability to attract investment, low investment attractiveness of the territory, inability to manage land resources in full, inability to meet the needs of the population.

As a result of the study, the distribution of land plots registered in the DZK by ownership, analyzed the data of the DRRP, identified land plots that are not used for their intended purpose, analyzed the urban planning and land management documentation.

**Keywords:** united territorial communities, land resources, land inventory, decentralization.

---

\*\*\*

**Патюк А., Федорук А.**

**ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ОБЩИН, КАК КЛЮЧЕВОЙ ЭЛЕМЕНТ ЭФФЕКТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ**

<https://doi.org/10.31548/zemleustriy2021.01.04>

**Аннотация.** Основным ресурсом территориальных общин есть земля и именно эффективное управление этим ресурсом позволяет наполнять местный бюджет, развивать общество, осуществлять безошибочное и максимально четкое распоря-

жение земельными участками, соблюдая требования действующего законодательства при этом учитывать интересы общества. Также это обеспечивает прозрачность в управлении земельными ресурсами, повышает доверие населения к власти.

Если по состоянию на сегодня территориальная община не обеспечена полной и актуальной информацией о состоянии, качественных и количественных показателей земельных ресурсов общины, то такая территориальная община абсолютно не соответствует вызовам современности.

Отсутствие обновленной картографической основы и инвентаризации земель приводит: невозможность осуществлять процесс стратегического планирования развития населенных пунктов и общества в целом, невозможность привлечения инвестиций, ряд инвестиционная привлекательность территории, невозможность осуществлять управление земельными ресурсами в полной мере, невозможность обеспечения жизненных потребностей населения.

В результате проведенного исследования осуществлено распределение земельных участков, зарегистрированных в ГЗК по формам собственности, проанализированы данные ДРРП, обнаружено земельные участки, используемые не по целевому назначению, проведен анализ градостроительной и землеустроительной документации.

**Ключевые слова:** территориальные общины, земельные ресурсы, инвентаризация земель, децентрализация.