

ЦИФРОВІЗАЦІЯ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ: ПРОБЛЕМИ І ПЕРСПЕКТИВИ ДЛЯ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

Є.В. БУТЕНКО,

кандидат економічних наук, доцент.

E-mail: evg_cat@ukr.net

І.М. НЕМЧЕНКО, магістр

E-mail: Nemchenkoiryna@ukr.net

Національний університет біоресурсів і природокористування України

Анотація. У статті обґрунтовано необхідність актуалізації даних земельно-кадастрової інформації при ефективному управлінні земельно-територіальним комплексом громад в Україні. Встановлено права та обов'язки територіальних громад при використанні земельних ресурсів в їх межах. Розглянуто нормативно-правову базу, на основі якої сформовано право користування та розпорядження землями державної власності у територіальних громадах.

Проаналізовано проблеми, з якими стикаються новоутворені територіальні громади при управлінні земельними ресурсами. Встановлено першочергові кроки для інформаційної доступності. Визначені актуальні напрямки роботи земельного відділу із цифровізації інформації про земельні ділянки у територіальних громадах.

Виділено позитивні сторони цифрової спроможності територіальних громад в Україні. Визначено основні проблеми впровадження цифрових реєстрів земельних ресурсів у діяльність територіальних громад.

Розглянуто перспективи та запропоновано заходи, направлені на подолання проблем на шляху до цифровізації інформації про земельні ділянки. Акцентовано увагу на необхідності створення єдиного земельного реєстру в кожній новоствореній громаді, що в свою чергу поліпшить управління земельними ресурсами та збільшить надходження до місцевого бюджету. Обґрунтовано актуальність впровадження відкритих реєстрів інформації про земельні ресурси територіальних громад як основу для залучення інвестицій.

Ключові слова: територіальна громада, цифрова спроможність, цифровізація, земельна інформація, земельний актив, візуалізація, облік земель.

Постановка проблеми.

В Україні реалізовано реформу децентралізації влади, в результаті якої місцеві органи влади отримали повноваження та території для управління у межах новоутворених територіальних громад. Найважливішим ресурсом для громад є земля, наразі усі землі та земельні ділянки за межами населених пунктів перейшли в комунальну власність на підставі Закону України № 1423 від 27.05.2021 р. Винятком являються земельні ділянки державної форми власності, які вже зареєстровано. У результаті зазначеного реформування, створено 1439 нових територіальних громад [1].

Територіальні громади отримали можливість повноцінно розпоряджатися власними ресурсами: визначати долю використання земель та інших природних ресурсів, вирішувати питання економіки, соціальної сфери, фінансів, екології, охорони культурної спадщини та інші ресурси завдяки комплексним планам просторового розвитку. Таким чином місцеві органи влади зможуть забезпечити кращий контроль та ефективно управління земельними ресурсами громади, що дозволить їм значно збільшити надходження до місцевих бюджетів від землі та похідних від неї видів діяльності, що сприятиме покращенню добробуту місцевого населення.

Основна проблема територіальних громад на сьогодні – це юридично не встановлені межі громади та відсутні актуальних відомостей про землі, що перейшли у їх розпорядження. Відсутня єдина система обліку земельних ресурсів територіальних громад та їх інформаційна доступність.

Наповнення актуальною інформацією реєстру земельного фонду на

місцевому рівні, наразі є головним питанням для подальшого раціонального та ефективного використання земельних ресурсів. Створення інвестиційно привабливого середовища та прозорості у сфері земельних відносин.

Цифровізація інформації про земельні ділянки, її достовірність та доступність є одним із важливих питань, яке постало у процесі реформування земельних відносин та децентралізації влади в Україні і потребує першочергового вирішення серед поточних завдань.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Питання цифрової спроможності, достовірності та доступності інформації у територіальних громад, досліджували багато провідних науковців.

О. Євсюкова, у своїй праці зосередила увагу на ефективності функціонування територіальних громад за рахунок впровадження новітніх цифрових технологій [2].

Н. Забарна та Н. Ковда досліджували проблеми та перспективи реалізації земельної реформи в умовах децентралізації влади, де автори розкривають проблему раціонального механізму державного управління земельними ресурсами та формування ефективних земельних відносин в Україні [3].

В. Гірняк науково обґрунтував важливість ефективного використання земельних ресурсів міста, що напряму залежить від регулювання земельної плати, а саме виявлення територій, які не використовуються або використовуються нераціонально і подальшого їх перерозподілу для потреб місцевого управління [4].

В. Горлачук, О. Клименко у своїй науковій праці розкривають проблему ефективного та раціонального використання земельних ресурсів у громадах за рахунок потужних економічних ресурсів, внаслідок здійснення земельної реформи [5].

Особливий інтерес викликає стаття експертів Групи фінансового моніторингу Центрального офісу реформ при Міністерстві розвитку громад та територій України, в якій наведено аналітичні дані по надходженню коштів до місцевого бюджету від оренди земельних ресурсів [6].

Мета дослідження. Проаналізувати стан наповнення земельно-інформаційних реєстрів у територіальних громадах та визначити основні проблеми та перспективи у впровадженні цифровізації та інформаційної доступності.

Матеріали і методи наукового дослідження.

Під час проведення дослідження використовувались теоретичний метод, монографічний метод, емпіричний метод, експертний метод, методи моделювання та узагальнення. За допомогою монографічного методу було досліджено наукові праці науковців: О. Євсюкової, Н. Забарної та Н. Ковди, В. Гірняка, В. Горлачука та О. Клименко. Емпіричний метод – проаналізовано стан наповнення земельних реєстрів даними у територіальних громадах України, проаналізовано проекти оцифровки земельної інформації територіальних громад у Сумській області.

За допомогою експертного методу досліджено відгуки голів територіальних громад про актуальність введення єдиного цифрового реєстру

земельних ресурсів на місцях для ефективного та раціонального розпорядження землями громади.

Опираючись на матеріали Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно змодельовані перспективи запровадження єдиного цифрового реєстру земельних ресурсів територіальних громад. Узагальнено напрямки роботи земельних відділів територіальних громад щодо доповнення реєстру актуальною земельною інформацією.

Результати дослідження та обговорення.

За період реформування земельних відносин та децентралізації влади територіальні громади набули повноважень розпоряджатися землями державної власності (в межах їх територій), це насамперед стосується несформованих в Державному земельному кадастрі земельних ділянок, спрощено процедуру погодження землевпорядної документації та скасування державної експертизи документації із землеустрою, а місцеві органи виконавчої влади отримують повноваження в здійсненні державного контролю за використанням і охороною земель.

Ці зміни важливі для громад з огляду на отримання ними контролюючих функцій в межах території громади з дотримання земельного законодавства. Кожна громада має розуміти всі аспекти проведення земельної реформи і виконувати повноваження, які на неї покладені [1].

Важливим елементом децентралізації є перетворення земель на спроможний ресурс соціально-економічного розвитку громади та здобуття

актуальних і повних відомостей щодо земельних ресурсів у територіальній громаді. Актуальні дані про площі земельних ділянок, склад угідь, їх межі та конфігурацію надають можливість раціонально та ефективно управляти землями громади, передбачати надходження, обґрунтовано нараховувати земельний податок, обчислювати орендну плату, сприяти залученню інвестицій та розвивати прозорий ринок землі. Необхідно розуміти, які земельні ділянки використовуються мало ефективно та не раціонально, без дотримання цільового призначення із порушеннями вимог законодавства.

Проаналізувавши дані із сайту: <http://decentralization.gov.ua/areas>, щодо формування нового адміністративного устрою країни, можна впевнено сказати, що новостворені територіальні громади розміщені нерівномірно по областях України і мають різний земельний фонд в своєму підпорядкуванні. Перехід земель з державної власності в комунальну та підпорядкування сільських та селищних рад до управління єдиної громади, ускладнило роботу місцевих органів влади, які не мають повної

інформації про землі, якими розпоряджаються. Частковим вирішенням проблеми є Картосхема території, яка допомагає територіальним громадам зрозуміти свої межі та бачити територію. Однак, наявної відкритої інформації не достатньо для якісного управління ресурсами (Табл.1).

Провівши оцінку наявності актуальних даних щодо земельних ресурсів громади, встановлено, що у відкритому доступі представлено не достатньо інформації для налагодження якісного обліку та моніторингу земельних ресурсів у громадах.

Недолік роботи з відкритими даними державних реєстрів полягає в тому, що ці реєстри знаходяться в різних державних службах, а для перевірки земельної ділянки необхідно звертатися в кожену службу окремо. Відповідно процедура реєстрації займає час і деякі реєстри являються платними, тому необхідно після складання запиту оплатити замовлення. Швидкість відповіді на запит також буде різною.

Одним з головних державних реєстрів по земельному активу України являється Публічна кадастрова карта,

Табл. 1. Інформація про земельні ресурси із державних земельних реєстрів

Ресурси	Інформація у відкритому доступі	Інформація якої не вистачає
Державний реєстр речових прав на нерухоме майно	Власник, цільове призначення, розташування, форма власності, вид використання, дата та номер реєстрації права, користувач, обмеження в користуванні, нормативно грошова оцінка	Строк дії договору, дата закінчення, відсоток володіння земельною ділянкою
Державний земельний кадастр України	Перелік об'єктів нерухомого майна зареєстрованих на фізичну чи юридичну особу	Площа, дата реєстрації, строк дії договору, дата закінчення договору, цільове призначення, відсоток володіння, угіддя, орендна плата

однак не вся інформація яка представлена у відкритому доступі є достатньою для територіальних громад.

Ще одним важливим джерелом даних про земельні ділянки являється Державний реєстр речових прав на нерухоме майно. Відкритою та загальнодоступною являється інформація про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження, що знаходиться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Проаналізувавши державні реєстри, які є головним джерелом даних, зрозуміло що вони не надають повної інформації щодо земельних ресурсів, так як їх база формується відповідно до оформлення та реєстрації земельних ділянок.

Частину важливої інформації про земельний фонд територіальної громади несуть реєстри територіальних громад. Це можуть бути старі карти паювання, генеральні плани, копії договорів оренди та інші матеріали, які стосуються земель та її користувачів у межах громади. Тому дану інформацію також необхідно враховувати у формуванні єдиного реєстру даних по земельному активу громади.

Альтернативою такої розрізної інформації щодо обліку земельних ділянок розташованих в межах територіальної громади є створення єдиного реєстру, – Земельної бази даних територіальної громади.

Впровадження зазначеного реєстру дасть змогу ефективно та раціонально використовувати земельні ресурси, а саме:

- отримувати інформацію про стан земельного активу в розрізі сіл/рад;
- отримувати інформацію щодо термінів оренди земельних ділянок;
- забезпечити реалізацію права власності на землю;

- забезпечити відповідності площі по документах та на карті;

- удосконалити систему (адміністрування) сплати платежів за землю;

- формувати дієву систему підвищення якості державного регулювання земельними відносинами;

- забезпечити здійснення заходів із землеустрою, як інструментарію регулювання земельних відносин;

- забезпечити формування та розвиток ринку землі;

- забезпечити формування обмежень у використанні земель, пов'язаних з екологічною збалансованістю та охороною земель;

- забезпечити здійснення оптимізації землекористування та створення інвестиційно-привабливого клімату;

- забезпечити збільшення надходжень до місцевого бюджету.

Наступним кроком у цифровізації інформації щодо земельних ресурсів громади є впровадження геоінформаційної системи (ГІС).

Така геоінформаційна система управління земельним ресурсом громади являє собою інноваційну картографічну платформу, яка збирає дані з державних та картографічних матеріалів для візуалізації та формування аналітики земельного фонду громади. ГІС містить інформацію про власників та користувачів ділянок, їх статус нормативну грошову оцінку, терміни дії договорів оренди та багато іншої інформації [8].

Запропоновано послідовність дій для оптимізації роботи земельного відділу територіальних громад із використанням ГІС виглядає наступним чином Рис 1.

Цифровізація земельного фонду територіальної громади із використанням геоінформаційних систем дозволяє отримати актуальну інфор-

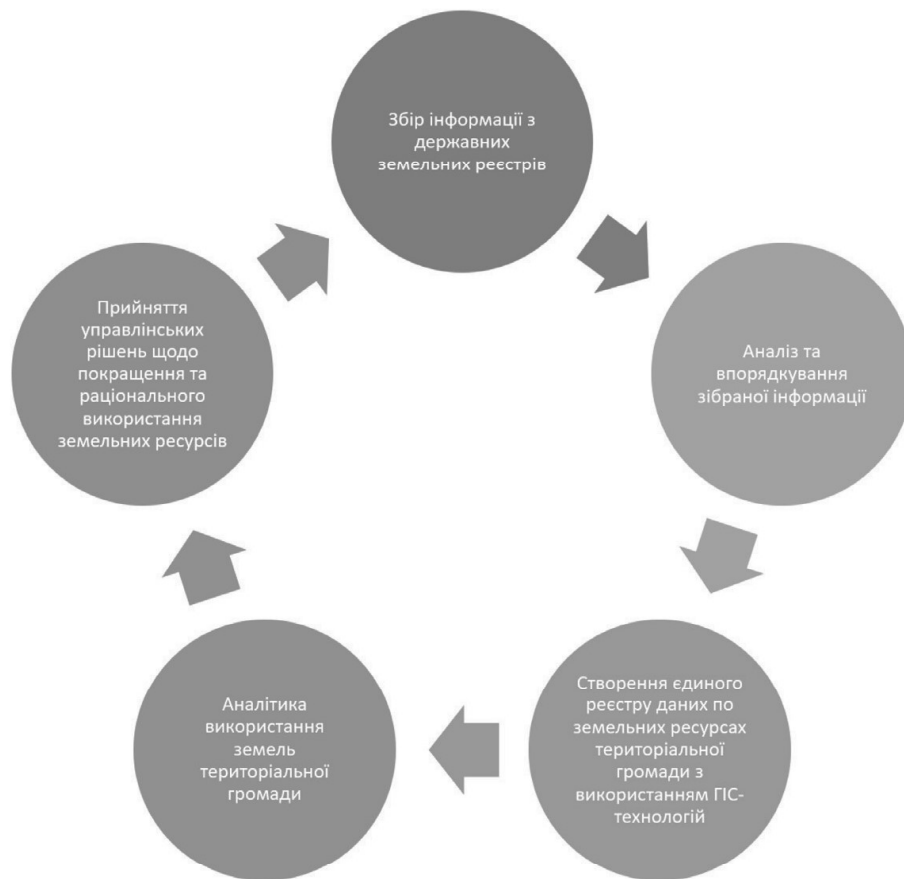


Рис. 1. Схема послідовності дій для оптимізації управління земельними ресурсами

мацію у територіальній громаді за достатньо короткі строки. Подальше використання ГІС продукту громад дозволить поповнити бюджет, адже близько 10% надходжень відбуваються за рахунок земельного ресурсу.

Територіальні громади, де вже впроваджені іноваційні цифрові методи ведення земельного реєстру ефективно управляють земельним ресурсом та контролюють надходження до бюджету. Одною з таких громад являється Садівська територіальна громада на Сумщині. Цифровізація земельного активу якого дала можливість виявити недоотримання коштів із земель громади. Компанією AGROPRAVO в ході реалізації проекту виявлено, що через відсутню

інформацію про укладені договори оренди на землях площею 1 266,75 га, що створює передумови для щорічних втрат у сумі 926 091,23 грн. Розрахунок проводився на землях без зареєстрованих прав оренди при середній Нормативно грошовій оцінці ріллі по області 35 200 грн/га та відсотку орендної плати 12% на рік в розрізі земель різних форм власності. (Рис.2). [9]

Слід зазначити, що важливим кроком для поліпшення подібних ситуацій є визначення закоординованих меж громади та створення ефеквної системи управління ресурсами. Зазвичай межі сільської або селищної ради відображенні суто на «папері». Зараз сучасні технології дозволяють

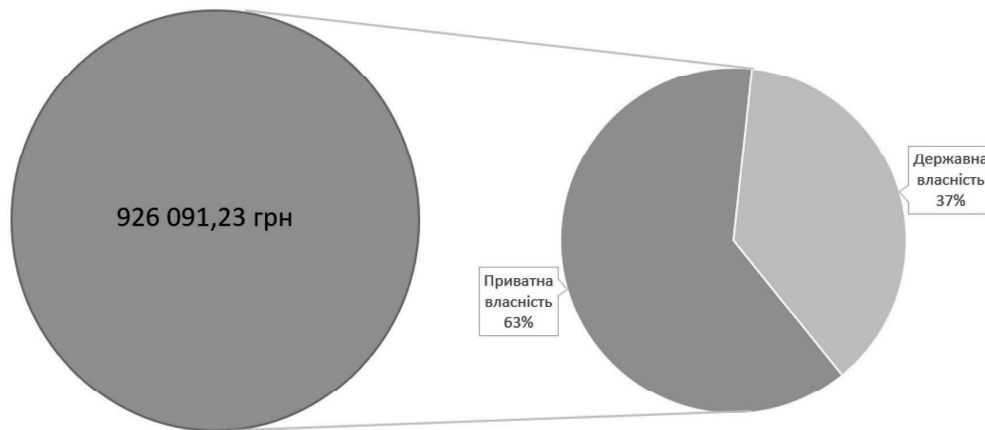


Рис. 2. Недоотримання коштів на землях Садівської територіальної громади Сумської області*

*авторська інтерпретація даних із сайту <https://agropravo.com/blog>

вести цифровий облік земельних ресурсів. Чимало агропідприємств вже залучили новітні технології до управління активом землі, вони доступні та зрозумілі у використанні. Тому одним з актуальних завдань новостворених територіальних громад – створити онлайн-карти своїх територій та актуальних меж. Така цифровізація – це відображення не тільки меж, а і кварталів та зон. Добре, якщо у системі також будуть зазначені колишні межі громад, районів, сіл та селищ – це дає можливість співпрацювати з тими територіями, які є поруч.

Узагальнюючи, можна сказати, що систематизація даних – базис для моніторингу та якісного планування. Відкриті дані ускладнюють маніпуляції з бюджетом громади та приносять кошти до бюджету територіальної громади. Це складова частина автоматизованого процесу збору, обліку, впорядкування та використання даних про земельні ресурси території громади, а також головна передумова формування відкритості даних [10].

Відкриті дані можна використувати не лише для прийняття управлінських рішень, але і як основу прозорості процесів управління для залучення інвестицій. Відкритий бюджет також допомагає зробити вибір, адже це ключове джерело даних про стан фінансових справ громади. Важливо також те, що інвестор відразу отримує всю інформацію, потрібну для прийняття рішень щодо інвестування, а збір такої інформації зазвичай забирає багато часу та ресурсів [11].

Висновки.

Реалізація земельної реформи та децентралізація влади дала значний поштовх для створення спроможних громад та їх економічного розвитку.

Проте, проведені дослідження виявило проблеми у сфері цифровізації інформації необхідної при управлінні земельними ресурсами, такі як: неякісний облік землі, не актуальні дані, зберігання інформації про земельні ділянки на різних носіях, в тому

числі і паперових, недостовірні або застарілі інформації за договорами оренди. Все це стає перешкодою для проведення якісного діалогу із зацікавленими особами при формуванні ринкових пропозицій.

Єдиним напрямком на шляху до ефективного та раціонального використання земельного ресурсу є впровадження на місцях єдиного реєстру земельної інформації територіальних громад. Цифровізація інформації про стан земельних ресурсів та систематизація відкритих даних дасть можливість якісно аналізувати наявний стан земель, моніторити зміни, контролювати управління земельним ресурсом та впроваджувати інноваційні підходи у сфері управління.

Список використаних джерел:

1. Савчук Д. Передача земель громадам та інші нововведення Закону 1423-IX [Електронний ресурс] / Режим доступу до ресурсу: https://jurliga.ligazakon.net/analitycs/204672_peredacha-zemel-gromadam-ta-nsh-novovvedennya-zakonu-1423-ix
2. Євсюкова О. В. Цифрова спроможність територіальних громад в Україні: проблеми та перспективи [Електронний ресурс] / Режим доступу до ресурсу: http://www.dy.nayka.com.ua/pdf/6_2021/3.pdf.
3. Забарна Н. І. Проблеми та перспективи реалізації земельної реформи в умовах децентралізації [Електронний ресурс] / Режим доступу до ресурсу: http://www.dy.nayka.com.ua/pdf/11_2020/102.pdf.
4. Гірняк В. Земельні ресурси як об'єкти комунальної власності міста [Електронний ресурс] / Режим доступу до ресурсу: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2019/5/33.pdf>.
5. Горлачук В.В. Управління земельними ресурсами об'єднаних територіальних громад у контексті децентралізації [Електронний ресурс] / Режим доступу до ресурсу: <http://www.agrosvit.info/?op=1&z=2980&i=8>.
6. Реформи місцевого самоврядування та децентралізації влади. Офіційна сторінка [Електронний ресурс] / Режим доступу до ресурсу: <https://decentralization.gov.ua/news/9295>.
7. Державний реєстр речових прав на нерухоме майно [Електронний ресурс] / Режим доступу до ресурсу: http://ddr.minjust.gov.ua/uk/39a73739b49b53999facdebe6769db56/derzhavnyy_reestr_rechovyh_prav_na_neruhome_mayno/.
8. Можливості геоінформаційної системи управління земельними ресурсами для громади [Електронний ресурс] / Режим доступу до ресурсу: <https://magneticonemt.com/geoinformatsijna-systema-upravlinnya-zemelnym-bankom-gromady/>.
9. Управління земельними ресурсами новостворених громад. Візуалізація земельного банку [Електронний ресурс] / Режим доступу до ресурсу: <https://agropravo.com/stvoriti-samodostatnyu-gromadu-prosto-zemelnd1%96resursi-novostvorenih-gromadvd1%96zuald1%96zacd1%96yazemelnogo-banku.html>.
10. Мазипчук М. Відкриті дані для розвитку громад: рецепти успіху та застосування [Електронний ресурс] / Режим доступу до ресурсу: <https://gurt.org.ua/articles/58824/>.
11. Сияк Д. Як «відкрити очі» на наявні ресурси громади та знайти інвестора для їх ефективного використання? [Електронний ресурс] / Режим доступу до ресурсу: https://decentralization.gov.ua/news/10077?fbclid=IwAR1Ga_e2KkSGtRA8mqQ9R0mSczKz18K36SC_s5dOQPBLWnhxITJKxc14PJZQ.
12. Блажівська М. А. Сучасні проблеми новостворених об'єднаних територі-

- альних громад [Електронний ресурс] / Режим доступу до ресурсу: http://www.lvivacademy.com/download_2019/konferenciya_2019/konf_2019.pdf.
13. Бубир Н. Оптимізація використання земель територіальної громади як елемент управління земельними ресурсами для досягнення екологічної рівноваги агроландшафтів регіону [Електронний ресурс] / Режим доступу до ресурсу: <https://periodicals.karazin.ua/pbgok/article/view/17708/16250>.
14. Ковда Н. І. Проблеми та перспективи реалізації земельної реформи в умовах децентралізації [Електронний ресурс] / Режим доступу до ресурсу: http://www.dy.nayka.com.ua/pdf/11_2020/102.pdf.
7. State Register of Real Property Rights Available at: http://ddr.minjust.gov.ua/uk/39a73739b49b53999facdebe6769db56/derzhavnyy_reestr_rechovyh_prav_na_neruhome_mayno/.
8. Geoinformation system of land management of the community Available at: <https://magneticonemt.com/geoinformatsijna-sistema-upravlinnya-zemelnyh-bankom-gromady/>.
9. Creating a self-sufficient community is easy! Land resources of newly created communities. Visualization of the land bank Available at: <https://agropravo.com/stvoriti-samodostatnyu-gromadu-prosto-zemelnd1%96-rekursi-novostvorenih-gromad-vd1%96zuald1%96zacd1%96ya-zemelnogo-banku.html>.
10. Mazypchuk M. Open data for community development: recipes for success and application Available at: <https://gurt.org.ua/articles/58824/>.
11. Sinyak D. How to "open your eyes" to the available resources of the community and find an investor to use them effectively? Available at: https://decentralization.gov.ua/news/10077?fbclid=IwAR1Gae2KkSGtRA8mqQ9R0mSczKz18K36SC_s5dOQP-BLWnhxITJKxc14PJZQ.
12. Blazhivska M.A. Modern problems of newly created united territorial communities Available at: http://www.lvivacademy.com/download_2019/konferenciya_2019/konf_2019.pdf.
13. Bubyr N. Optimization of land use of the territorial community as an element of land management for achieving ecological balance of agrolandscapes of the region Available at: <https://periodicals.karazin.ua/pbgok/article/view/17708/16250>.
14. Kovda N.I. Problems and prospects of land reform in terms of decentralization Available at: http://www.dy.nayka.com.ua/pdf/11_2020/102.pdf.

References

1. 1. Savchuk D. Transfer of land to communities and other innovations of the Law 1423-IX Available at : https://jurliga.ligazakon.net/analitycs/204672_peredacha-zemel-gromadam-ta-nsh-novovvedennya-zakonu-1423-ix
2. Evsyukova O.V. Digital capacity of territorial communities in Ukraine: problems and prospects Available at: http://www.dy.nayka.com.ua/pdf/6_2021/3.pdf.
3. Zabarna N.I. Problems and prospects of land reform in terms of decentralization Available at: http://www.dy.nayka.com.ua/pdf/11_2020/102.pdf.
4. Girnyak V. Land resources as objects of municipal property of the city Available at: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2019/5/33.pdf>.
5. Gorlachuk V.V. Management of land resources of united territorial communities in the context of decentralization Available at: <http://www.agrosvit.info/?op=1&z=2980&i=8>.
6. Experts told how to increase budget revenues from land lease Available at: <https://decentralization.gov.ua/news/9295>.

Butenko E.V., Nemchenko I.M.

DIGITALIZATION OF LAND INFORMATION: PROBLEMS AND PROSPECTS FOR TERRITORIAL COMMUNITIES

<http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2022.01.10>

Abstract. *The article substantiates the need to update the data of land cadastral information in the effective management of the land-territorial complex of communities in Ukraine. The rights and obligations of territorial communities in the use of land resources within their boundaries have been established. The legal framework is considered, on the basis of which the right to use and dispose of state-owned lands in territorial communities is formed.*

The problems faced by the newly formed territorial communities in the management of land resources are analyzed. Priority steps for information accessibility have been established. The actual areas of work of the land department for the digitalization of land information in territorial conditions are determined.

The positive aspects of the digital possibility of territorial communities in Ukraine are highlighted. The main problems of introducing digital registers of land resources into the activities of territorial communities are identified.

Prospects are considered and measures aimed at overcoming the problems of digitalization of land information are proposed. Attention is focused on the need to create a single land registry in each new community, which in turn will improve land management and increase revenues to the local budget. The relevance of introducing open registers of information on land resources of territorial communities to attract investment is substantiated.

Key words: *territorial community, digital ability, digitalization, land information, land asset, visualization, land accounting.*
