



# KAPITEL 1 / CHAPTER 1 <sup>1</sup>

## CONCEPTUAL FOUNDATIONS OF STRATEGIC MANAGEMENT OF AGRICULTURAL LANDS OF A TERRITORIAL COMMUNITY IN THE CONTEXT OF LAND AUDIT: INSTITUTIONAL APPROACHES AND PRACTICAL IMPLEMENTATION

DOI: 10.30890/2709-2313.2025-40-01-013

### Вступ

У контексті сучасних трансформацій аграрного сектору та процесів децентралізації управління земельними ресурсами питання організації та проведення земельного аудиту набуває надзвичайної значущості. Ця процедура є ключовим елементом для оптимізації землекористування в межах територіальних громад, сприяючи належному контролю за використанням земельних ділянок та забезпеченню економічної стійкості місцевих бюджетів. Аудит земель стає незамінним інструментом для різних суб'єктів господарювання – від великих агрохолдингів до малих фермерських господарств, а також для органів місцевого самоврядування, які використовують дані з державних реєстрів для прийняття обґрунтованих рішень.

Особливу актуальність на сьогодні набуває проблема неузгодженості меж населених пунктів територіальних громад із фактичним станом землекористування. Враховуючи інтенсивний розвиток інфраструктури та економічних процесів, що відбуваються на території громад, необхідно актуалізувати межі адміністративних одиниць. Однак, багато з цих меж були визначені на основі застарілих документів ще в 1990-х роках, що, у свою чергу, створює значні труднощі при здійсненні адміністративного контролю та обліку земель. Проблеми з відсутністю сучасних і точних даних щодо меж територій не лише знижують ефективність управління земельними ресурсами, але й ведуть до суттєвих фінансових втрат, спричинених неправомірним або неефективним адмініструванням податкових надходжень та орендних платежів.

Земельний аудит є необхідним інструментом для усунення цих прогалин.

---

<sup>1</sup>Authors: Konstantinova Olena Viktorivna

Number of characters: 87895

Author's sheets: 2,20



За допомогою сучасних технологій, зокрема геоінформаційних систем (ГІС) та супутникового моніторингу, можна забезпечити точне картографування земельних ділянок та встановити чіткі межі територіальних громад. Цей підхід дозволяє здійснити інтеграцію даних з різних державних реєстрів і сформувати єдину, актуальну базу даних, яка стане основою для ефективного управління земельними ресурсами на місцевому рівні. Поряд із цим, здійснюється систематичний моніторинг використання земель, виявлення порушень цільового призначення, а також проведення оцінки фінансових ризиків і можливих втрат для бюджету громади.

Таким чином, проведення земельного аудиту не лише мінімізує наявні фінансові ризики, але й створює передумови для ефективного використання земельних ресурсів у довгостроковій перспективі. Завдяки цифровим технологіям, що інтегрують дані з різних реєстрів, процес управління стає більш прозорим, зменшується ймовірність корупційних проявів і нераціонального використання земельних ділянок. В результаті, територіальні громади отримують можливість підвищити свою фінансову стійкість, розвивати інфраструктуру і забезпечувати сталий соціально-економічний розвиток на основі раціонального управління земельними ресурсами.

### **1.1. Аналіз управлінських підходів до функціонування земельного банку в територіальних громадах**

У 2014 році в Україні відбулася значуща децентралізаційна реформа, яка стала однією з найбільш успішних у країні. В рамках цього широкого процесу децентралізації, що тривав до 2020 року, було ухвалено рішення про передачу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які перебували у державній власності, у комунальну власність територіальних громад.

Процес децентралізації не лише передбачає передачу ресурсів місцевим органам самоврядування, але також значну частину повноважень та відповідальності. Це суттєве розширення повноважень місцевих органів



управління землею, відкриваючи можливості для заповнення місцевих бюджетів через різноманітні дії, такі як здача в оренду, продаж та залучення інвесторів. За умови ретельного та раціонального управління земельними ресурсами, доходи від землі можуть стати ключовою складовою фінансової стійкості та розвитку територіальних громад. Такий підхід дозволяє ефективно використовувати потенціал земель для забезпечення сталого розвитку громад і підвищення їхнього економічного благополуччя.

Важливо підкреслити, що успіх територіальних громад у визначенні оброблюваних земельних ділянок, які використовуються відповідно до зареєстрованих прав, порівняно з тими, що використовуються без додержання законодавчих норм, а також в упорядкуванні інформації про права власності та користування, безпосередньо впливає на фінансовий стан громади через збільшення грошових надходжень в бюджет завдяки земельному аудиту. Збір точних та об'єктивних даних щодо використання земельних ресурсів дозволяє ефективно максимізувати доходи громади та впорядковувати процеси землекористування відповідно до вимог законодавства.

**Аудит земельного банку громади** – це систематичний аналіз та оцінка інформації про земельні ділянки, яка здійснюється на основі державних реєстрів, супутникових знімків та інших джерел. Цей процес включає збір, оцифрування та аналіз даних для визначення стану землекористування, власників та користувачів земельних ділянок. Основною метою аудиту є виявлення фінансових ризиків та недоліків у землекористуванні, які можуть спричиняти порушення законодавства та недоотримання коштів в бюджет територіальної громади [1].

Бюджет територіальної громади виступає основним інструментом для забезпечення функцій органів місцевого самоврядування та вдосконалення розвитку території. Зокрема, аудит земель сільськогосподарського призначення націлений на ідентифікацію ключових аспектів та виявлення резервів для оптимізації доходів місцевого бюджету.

В процесі аудиту важливо звернути увагу на питання, пов'язані з



ефективним управлінням та використанням земельних ресурсів. Визначення стану землекористування, ідентифікація власників та користувачів земельних ділянок, аналіз фінансових ризиків та виявлення недоліків у землекористуванні дозволяють з'ясувати, як оптимізувати доходи громади.

Важливо врахувати, що в контексті реформи децентралізації, передача повноважень та відповідальності за земельні ресурси територіальним громадам створює можливість для більш ефективного господарювання землею та поповнення бюджету. Процеси аудиту спрямовані на ідентифікацію резервів збільшення доходів через оптимальне використання землі.

Окрім цього, аудит дозволяє виявити фінансові та економічні можливості, пов'язані із здачею в оренду, продажем та раціональним використанням земельних ділянок. Наголос на вдосконалення управління земельним банком громади сприяє оптимізації доходів та підвищенню фінансової стабільності територіальної громади.

Отже, результати аудиту земель сільськогосподарського призначення визначають ключові стратегії для максимізації доходів місцевого бюджету та сприяють раціональному та ефективному використанню земельних ресурсів у контексті децентралізації та реформування місцевого самоврядування.

Здійснення земельного аудиту передбачає використання різноманітних джерел даних для отримання повної та достовірної інформації про земельні ресурси та їх використання. До ключових джерел даних слід віднести:

- Реєстр речових прав на нерухоме майно (ДРРП) – надає інформацію про правовий статус земельних ділянок та їх власників, а також включає дані про обтяження та інші обмеження;
- Публічна кадастрова карта України (ПККУ) – забезпечує графічне відображення земельних ділянок та їх меж та дозволяє здійснювати візуальний аналіз географічних аспектів;
- Єдиний державний реєстр юридичних осіб (ЄДР) – містить інформацію про юридичних осіб, їх структуру, діяльність та реквізити;
- Державний реєстр судових рішень (ДРСР) – містить дані про судові вироки



та рішення різних судів у державі;

- Державний земельний кадастр (ДЗК) – центральне джерело інформації про земельні ділянки та їх власників, містить технічні та правові відомості про кожну земельну ділянку;
- Геодезичні дані та супутникові знімки – забезпечують геопросторовий аналіз та можливість виявлення змін на місцевості, використовуються для перевірки актуальності та точності меж земельних ділянок;
- Дані від місцевих органів влади – інформація про використання землі, наявність аграрних об'єктів та інші деталі, запити до яких можуть доповнити загальний земельний облік;
- Фінансові та бюджетні звіти громад – дані про доходи від земель, витрати на управління та інвестиції у земельний розвиток, інформація про резерви та можливості збільшення бюджетних надходжень;
- Інші публічні та приватні джерела – законодавчі акти, звіти аграрних підприємств, дані про сільськогосподарські виробництва та інші.

Завдяки використанню цих різноманітних джерел, земельний аудит може забезпечити повну та об'єктивну оцінку стану земельних ресурсів, їх використання та внести рекомендації для оптимізації управління цими ресурсами.

В умовах воєнного стану доступ до інформації з державних реєстрів може бути обмеженим через загальний контекст надзвичайної ситуації. Зміни у роботі державних реєстрів в умовах воєнного стану зазвичай визначаються конкретними умовами та вирішуються органами влади для забезпечення ефективної діяльності та збереження національної безпеки країни. Робота державних реєстрів в умовах воєнного стану відображена на рис. 1.

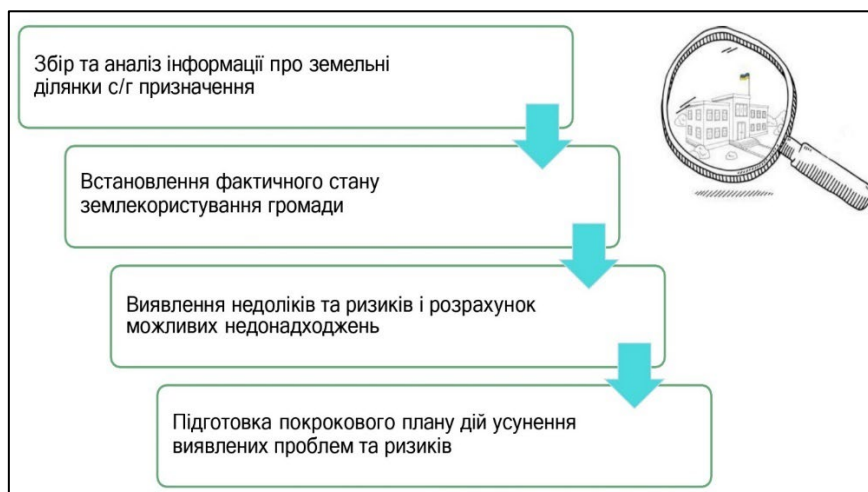
Основні етапи аудиту земельного банку територіальних громад (рис. 2) проводяться в рамках систематичного та об'єктивного аналізу земельних ресурсів для отримання повної та достовірної інформації, забезпечують комплексний підхід до оцінки та управління земельними ресурсами.



|      |                                        |                       |
|------|----------------------------------------|-----------------------|
| ДРРП | Реєстр речових прав на нерухоме майно  | РОБОТУ ВІДНОВЛЕНО     |
| ПККУ | Публічна кадастрова карта України      | РОБОТУ ОБМЕЖЕНО       |
| ЄДР  | Єдиний державний реєстр юридичних осіб | РОБОТУ ВІДНОВЛЕНО     |
| ДРСР | Державний реєстр судових рішень        | ТИМЧАСОВО ПРИЗУПИНЕНО |
| ДЗК  | Державний земельний кадастр            | РОБОТУ ОБМЕЖЕНО       |

**Рисунок 1 – Робота реєстрів в умовах воєнного стану [2]**

Комплексність полягає в тому, що вони охоплюють різні аспекти аудиту, починаючи від підготовчого етапу, де визначаються цілі та завдання, і закінчуючи моніторингом та оновленням стратегій після впровадження рекомендацій. Такий підхід дозволяє систематично та послідовно оцінювати земельні ресурси, виявляти проблеми та ризики, розробляти рекомендації для їх вирішення та слідкувати за їхньою ефективністю впродовж часу.

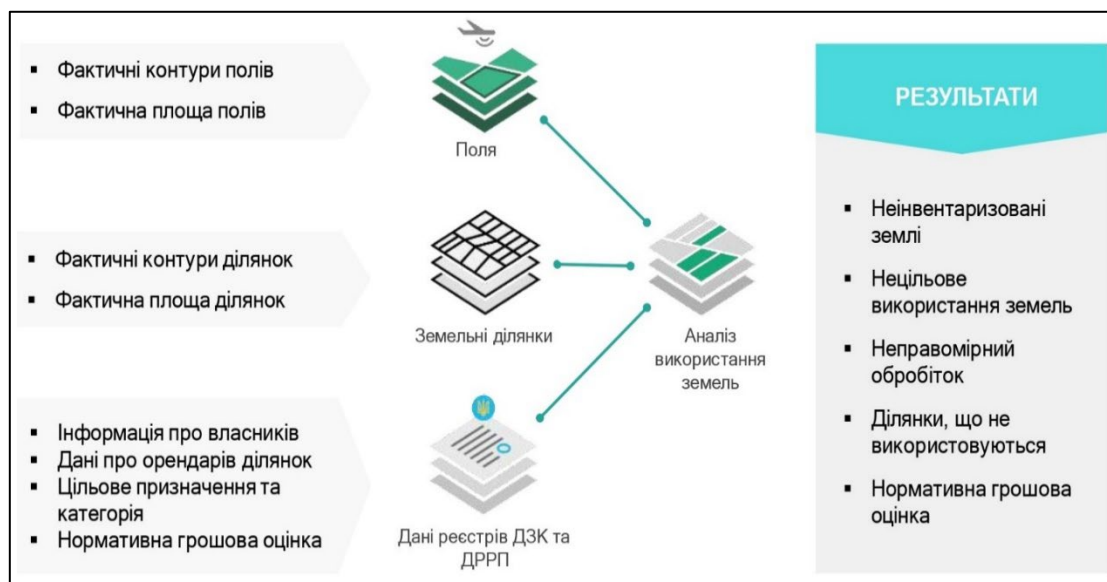


**Рисунок 2 – Етапи проведення аудиту земельного банку територіальної громади [2]**

Методологія аудиту земельного банку територіальної громади передбачає ряд ключових етапів для забезпечення повного та системного огляду земельних



ресурсів. Специфіка проведення аудиту на етапі збору та аналізу інформації (рис. 3) передбачає визначення фактичних контурів і площ полів та земельних ділянок, збір інформаційних даних реєстрів ДЗК та ДРРП, а також аналіз поточного стану використання земель громади, що в подальшому дозволить отримати достовірну інформацію про стан земель громади та розробити стратегії для їх належного управління.



**Рисунок 3 – Проведення аудиту земельного банку територіальної громади на етапі збору та аналізу інформації [2]**

На основі проведеного земельного аудиту територіальна громада здобуде змогу: ефективно управляти земельними ресурсами, використовуючи отримані дані; збільшувати фінансові надходження від землі та раціоналізувати витрати на інвентаризацію; здійснювати контроль за дотриманням законодавства та захистом інтересів громади в сфері землекористування. Таким чином, проведення земельного аудиту надасть територіальній громаді можливість ефективного управління земельними ресурсами, максимізації їхньої продуктивності та забезпечення стабільного потоку фінансових ресурсів у бюджет громади.



## **1.2. Теоретичні засади та принципи проведення аудиту земель сільськогосподарського призначення в контексті сучасних вимог**

На сьогоднішній день загальноприйнятої інформації щодо ступеню дослідженості чи популярності конкретних методик аудиту та обліку земель сільськогосподарського призначення територіальних громад на законодавчому рівні не було розроблено.

Однак у сучасному світі, з урахуванням росту інтересу до земельних питань, стали більше уваги приділяти розробці та вдосконаленню методик аудиту земельних ресурсів, включаючи сільськогосподарські землі. Земельний аудит стає важливим інструментом для ефективного управління та раціонального використання земель, а також для виявлення можливостей для збільшення доходів місцевих бюджетів.

У більшості випадків, методики та рекомендації з проведення земельного аудиту можуть розроблятися органами державного управління, науковими установами, експертними групами, а також спеціалізованими консалтинговими фірмами, що мають досвід у сфері земельних відносин та аудиту.

Для отримання точної інформації про авторів чи розробників конкретної Методики аудиту слід звернутися безпосередньо до відповідних місцевих або центральних органів влади, які використовують цю методику, або до організацій, які надають консультації у сфері земельних відносин та аудиту.

Так, на ринку України існує декілька асоціацій, консалтингових фірм та організацій, які спеціалізуються на питаннях ефективного використання та управління земельними ресурсами, включаючи аудит та облік земель сільськогосподарського призначення територіальних громад.

Проаналізувавши простори інтернету, нами було виявлено ряд значущих великомасштабних проєктів у сфері аудиту та обліку земель сільськогосподарського призначення територіальних громад, які можуть призвести до значних покращень в управлінні земельними ресурсами, забезпечуючи точнішу та зрозумілу інформацію про стан земель та їх



використання. Дані проєкти спрямовані на використання передових технологій, включаючи геоінформаційні системи та цифрові методи аналізу даних, для отримання об'єктивного зображення земельних ресурсів, що в свою чергу допоможе полегшити прийняття рішень, сприяти оптимальному використанню землі та підвищити ефективність управління земельними ресурсами.

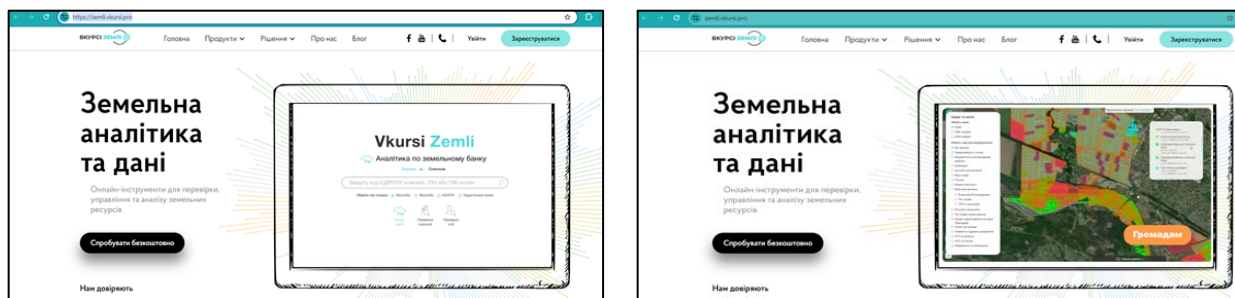
У червні 2022 р. Всеукраїнська Асоціація ОТГ [3] у партнерстві з ТОВ «Вкурсі Агро» [4] провели спільний вебінар за тематикою: «Аудит земельних ресурсів та геоінформаційна система для управління активами», присвячений заходам, спрямованим на підвищення ефективності управління земельними ресурсами в територіальних громадах на основі використання сучасних геоінформаційних технологій до процесів аудиту та управління земельними активами, що сприятимуть розвитку громад та оптимізації використання сільськогосподарських земель. Проєкти, що були представлені учасниками вебінару можуть допомогти виявленню проблем та можливостей, пов'язаних з управлінням земельними активами, та сприяти розробці ефективних та раціональних стратегій їх використання.

Сергій Чайковський, керівник напрямку по роботі з громадами сервісу Vkursi Zemli [2], розробленого ТОВ «Вкурсі Агро» [4], під час свого виступу розкрив важливість земельного аудиту для громад, особливо в умовах воєнного стану. Він поділився інформацією про те, як провести ефективний земельних аудит і отримати якісні результати. Особливий акцент було зроблено на ролі інноваційних рішень та геоінформаційних систем у оптимізації управління земельним банком та полегшенні роботи землевпорядників.

Представлений спікером сервіс Vkursi Zemli - інструмент для ефективного управління та контролю за земельними ресурсами громад, що надає можливість проведення автоматизованого земельного аудиту, а також отримання, аналізу та відстеження змін в офіційній інформації про земельні ділянки, допомагає виявити недоліки у землекористуванні та ідентифікувати ризики, пов'язані з недонадходженням до бюджету громад [2], викликав значний інтерес у впровадженні його на практиці та отримав позитивний відгук серед учасників



вебінару, а особливо у голів територіальних громад (рис. 4).



**Рисунок 4 – Сервіс Vkursi Zemli**

Також компанією ТОВ «Вкурсі Агро» запропонований до вжитку додаток *Vkursi Pro* [5], призначений для виконання різноманітних функцій у сфері управління та контролю земельними ресурсами громади. Його функціональність включає в себе:

- Автоматизований земельний аудит: додаток може виконувати перевірку та аналіз стану земельних ресурсів, ідентифікувати недоліки землекористування, а також ризики недонадходжень;
- Відстеження змін: забезпечення можливості відстеження та аналізу змін офіційних відомостей про земельні ділянки в режимі реального часу;
- Виявлення ризиків: ідентифікація та аналіз ризиків, пов'язаних з управлінням земельним банком громади;
- Оптимізація роботи землевпорядників: впровадження інноваційних рішень для ефективного управління земельним банком на основі геоінформаційних систем;
- Геоінформаційна система (ГІС): використання геоінформаційних технологій для візуалізації та оптимізації управління земельними ресурсами [5].

За допомогою додатку *Vkursi Pro* автоматично можна виконати аналітику по земельному банку окремої земельної ділянки та за списком, використовуючи тип пошуку юридична або фізична особа, адміністративна одиниця, кадастровий номер та координати ділянки. Далі необхідно обрати тип звіту Звичайний звіт або Звіт ПКУ та активувати на панелі клавішу «Аналізувати». Сформований звіт можна експортувати в форматі xls.



Місцерозташування окремої земельної ділянки чи масиву ділянок можна переглянути в додатку *Vkursi Pro* на тематичній карті, включивши повноекранний режим та обрати в фільтрах дані, які необхідно відобразити. Автоматично на екрані з'явиться вікно з інформацією про об'єкт аналізу, далі необхідно активувати на панелі клавішу «Довідка», що дозволяє автоматично як переглянути довідку з ДРРП та ДЗК, так і її завантажити (рис. 5).

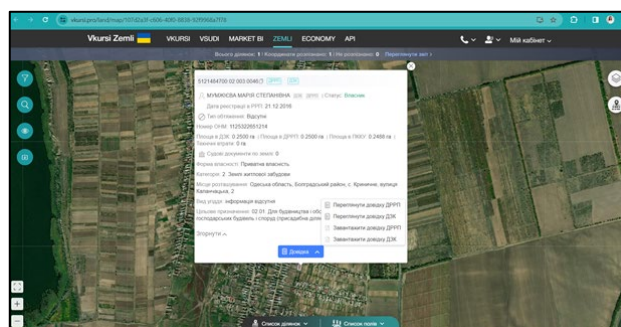
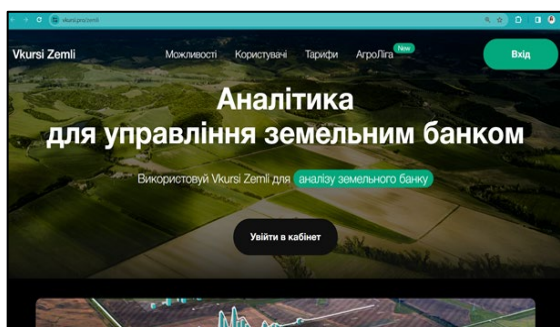


Рисунок 5 – Додаток *Vkursi Pro*

Ідея створення сервісу *Vkursi Zemli* виникла в команді інтегратора систем точного землеробства компанії *SmartFarming* [6]. У ході проведення земельних аудитів та розробки систем управління земельним банком, команда стикнулася із низькою якістю та обмеженим доступом до земельних даних із державних реєстрів. У 2019 році, спільно з ІТ компанією *Web Dream Technology LLC* [7], було запущено сервіс земельної аналітики та даних *Vkursi Zemli*.

Компанію *SmartFarming* можна вважати однією з перших організацій, що активно займається аудитом земельного банку в Україні. Вона вирізняється впровадженням інноваційних технологій та систем точного землеробства, включаючи сервіс *Vkursi Zemli*, що дозволяє проводити автоматизований земельний аудит та управляти земельними ресурсами.

Крім того, до досягнень компанії *SmartFarming* можна віднести розробку аналітичного звіту, який був представлений у 2020 році. Цей звіт висвітлює питання використання земель сільськогосподарського призначення на прикладі території Борзнянської міської ради Борзнянського району Чернігівської області. Даний звіт [3], використовувався нами, як приклад для проведення аудиту земельного банку об'єкту дослідження.

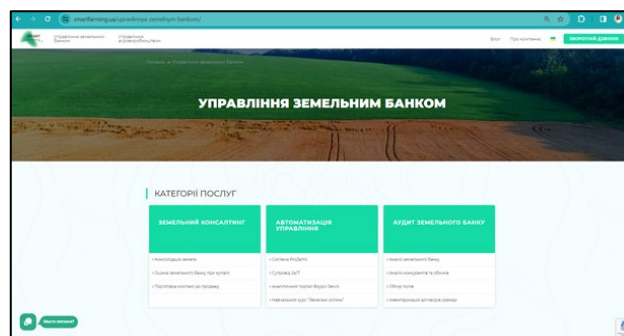
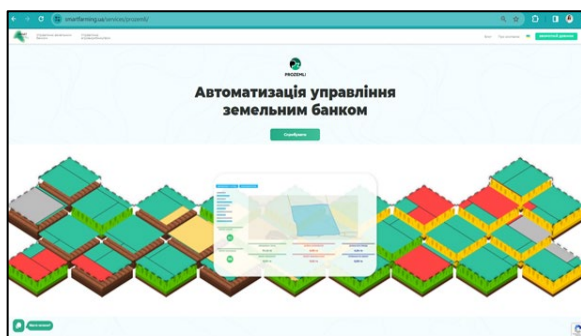


Рисунок 6 – Сервіс SmartFarming

### 1.3. Кроки реалізації аудиту земель сільськогосподарського призначення: методика та процес

Вищенаведені компанії та організації, що зазначені в п. 1.2 монографії пропонують свою методологію проведення аудиту земель сільськогосподарського призначення територіальних громад з унікальною можливістю автоматичного отримання результатів аналізу на своїх платформах, так як мають необмежений доступ до інформації різного роду про земельні ділянки з державних реєстрів у вільному доступі, але все-таки вони більше акцентують увагу на рекламу свого продукту, ніж на висвітлення методичного підходу до проведення аудиту земельного банку територіальних громад, так як є ризик зростання конкуренції на ринку щодо надання подібних послуг.

У другій половині 2019 року був реалізований проєкт «Ефективне управління земельними ресурсами новостворених ОТГ», що реалізується асоціацією «Український клуб аграрного бізнесу» за фінансової підтримки уряду Великої Британії, який розроблений з метою створення та тестування Методики обліку та аудиту сільськогосподарських земель у громадах [8], поліпшення ефективності управління земельними ресурсами для збільшення надходжень до місцевого бюджету.

Для апробації методики [8] була обрана пілотна об'єднана територіальна громада, територія якої підлягала ретельному дослідженню. Результати цього дослідження передавалися органам місцевого самоврядування для подальшого



використання та прийняття необхідних рішень.

Ціллю методики [8] є збільшення податкових надходжень до місцевого бюджету шляхом виявлення наступних аспектів:

- Сільськогосподарських земель, які мають потенціал використовуватися у сільському господарстві, але фактично залишаються невикористаними, призводячи до недонадходжень до бюджету;
- Сільськогосподарських земель, які використовуються у сільському господарстві, але не сплачують податки або роблять це не в повному обсязі.

Методика також передбачає розробку рекомендацій для усунення виявлених недоліків та ризиків, що призводять до недонадходжень до місцевого бюджету.

Ключовими етапами методики [8] аудиту земель сільськогосподарського призначення територіальних громад є:

**Етап 1. Збір відомостей.** Основною метою реалізації проекту щодо аудиту та обліку земель є збір інформації про земельні ресурси громади, включаючи власників та користувачів земель, а також речові права на них.

Однією з ключових задач є отримання даних, які вже відображені в державних реєстрах та на ПККУ. Це важливо, оскільки ці дані зазвичай є достовірними та актуальними, і вони використовуються державними органами, а саме Державною податковою службою, для обчислення податкових зобов'язань.

Отримання даних здійснюється через подання запитів до державних реєстрів, інших структур державного управління та органів місцевого самоврядування. На рис. 7 наведено детальний перелік інформації про земельні ділянки з різних реєстрів.

Важливо відзначити, що дані про земельні ділянки в реєстрах слід запитувати у електронній формі, включаючи координати ділянок та атрибутивну інформацію. Рекомендовані формати для подання запитів включають формати shp., xml., qrg., IN4 та інші.



|                    |  |                                             | ПККУ | ДЗК | ДРРП | ЄДР | ДРСР |
|--------------------|--|---------------------------------------------|------|-----|------|-----|------|
| Земельні ділянки   |  | Площа ділянки                               | +    | +   | +    |     |      |
|                    |  | Цільове призначення та Категорія земель     | +    | +   | +    |     |      |
|                    |  | Вид угіддя                                  |      |     | +    |     |      |
|                    |  | Нормативна грошова оцінка і дата проведення |      | +   | +    |     |      |
|                    |  | Просторова інформація                       | +    |     |      |     |      |
| Право власності    |  | Власник та Тип власності                    |      | +   | +    | +   |      |
|                    |  | Частка власності                            |      |     | +    |     |      |
| Право користування |  | Користувач та Вид права користування        |      | +   | +    |     |      |
|                    |  | Дата і номер реєстрації права               |      | +   | +    |     |      |
|                    |  | Дата завершення / Строк дії договору        |      |     | +    |     |      |
|                    |  | Орендна плата (% НГО, сума, натуроплата)    |      |     | +    |     |      |
| Обмеження          |  | Вид обмеження                               |      | +   | +    |     | +    |
|                    |  | Площа обмеження                             |      |     | +    |     |      |
| Обтяження          |  | Вид обтяження та Обтяжувач                  |      |     | +    |     | +    |

**Рисунок 7 – Джерела отримання відомостей про земельні ділянки в розрізі державних реєстрів [2]**

Отримані дані слід перевірити, порівняти та уніфікувати, враховуючи пріоритетність джерел інформації. Внесені корективи повинні бути збалансовані відповідно до надійності джерела, а результати внесених змін повинні відобразитися в інформаційній базі з подальшим відображенням у геоінформаційній системі (ГІС).

Після аналізу зібраних даних, слід розділити інформацію на ті, що містяться в ДРРП та ДЗК, і дані, які там відсутні.

Паралельно проводиться оцінка впливу податків від землекористування на бюджет громади. Здійснюється аналіз фактичних надходжень від оподаткування та їх частки у загальному бюджеті громади [8].

Рекомендовані показники для дослідження на етапі 1 включають:

- Співвідношення між земельними ділянками сільськогосподарського призначення, відображеними на ПККУ та статистичними даними про загальну площу сільськогосподарських земель у громаді;
- Структуру земель в розрізі категорій та видів цільового призначення для сільськогосподарських земель;
- Структуру власності на сільськогосподарських землях;



- Кількість власників та користувачів сільськогосподарських земель;
- Структуру середньої площі земельних ділянок в розрізі видів цільового призначення;
- Структуру нерухомого майна організацій, що займаються сільським господарством, на території громади.

**Етап 2. Встановлення фактичного стану землекористування.** Даний етап включає в себе створення шару полів, які фактично використовуються сільськогосподарськими виробниками, за допомогою геоінформаційних систем на основі супутникових знімків. Цей шар, де кожному полю призначається унікальний номер, насовується на шар, який відображає земельні ділянки, що існують у ДЗК. Таким чином, можна визначити, на чий рахунок записані ділянки, які обробляються в рамках конкретного поля, чи є на них зареєстровані права користування, і чию частку займають ділянки на полі.

На даному етапі в ГІС також включається інформація з проектів з розподілу території для земельних часток (паїв), планів роздержавлення земель сільськогосподарських підприємств та інших земельних ділянок, які відсутні у ДЗК, але місцезнаходження яких відоме. Більше того, відображення фактичного використання землі дозволяє виявити землі, які обробляються з порушенням їх цільового призначення або незаконно зайняті земельні ділянки [8].

Рекомендовані показники для дослідження на етапі 2 включають:

- Площа земельних ділянок, що фактично задіяна в сільськогосподарському виробництві;
- Площа земельних ділянок, що обробляється з порушенням їх цільового призначення;
- Площа незаконно або самовільно зайнятих земельних ділянок.

**Етап 3. Аналіз інформації та виявлення ризиків втрат бюджету громади.** Інформацію, яку було зібрано на попередніх етапах, слід внести до геоінформаційної системи (ГІС) та створити бази даних із згрупованими та стандартизованими значеннями. ГІС повинна включати дані про земельні ділянки, які вже відображені на ПККУ, фактичне землекористування,



картографічне відображення розпаювання, а також інформацію із різних кадастрових реєстрів.

Аналіз та узагальнення зібраної інформації дозволяють виявити ризики, пов'язані із недоотриманням до бюджету внаслідок землекористування на території громади [8].

Розглянемо конкретні ризики, які є типовими для більшості громад:

✓ *Ризик №1. Управління державними та комунальними землями.*

Плата за користування сільськогосподарськими землями, які знаходяться у власності держави та місцевих громад, є важливим ресурсом фінансування для багатьох громад. Неефективне управління цими земельними ресурсами часто пов'язане з відсутністю достовірних даних про них, неясністю повноважень громад у розпорядженні цими землями, правовими конфліктами та корупційними проявами.

Визначення та належне оформлення прав на розпорядження земельними ділянками, а також приведення розмірів плати за їхнє використання до ринкових стандартів є важливим завданням для збільшення фінансових надходжень до місцевих бюджетів.

Вид недоотримання: орендна плата за землі державної та комунальної власності територіальної громади.

Формула розрахунку втрат з 1 га щорічно: орендна плата за землі державної та комунальної власності = НГО за 1 га\*0,215.

Коефіцієнт 0,215 визначається як середня річна орендна плата за землі державної власності (за результатами торгів) у 2023 р., встановлена Держгеокадастром [8].

✓ *Ризик №2. «Тіньова» оренда земель.*

Використання земельної ділянки без належних за законодавством прав, за винятком випадків, коли таке користування визнається законним, становить порушення, яке має адміністративний та цивільно-правовий характер і може призвести до втрат для місцевого бюджету. Основні причини неправомірного зайняття земельних ділянок включають:



- Сумісне прагнення користувача чи власника ділянки уникнути сплати податків;
- Неправомірне захоплення частини ділянки, яка межує з ділянкою, що належить чи використовується суб'єктом;
- Існування правових колізій, невідомість місцезнаходження власника, що ускладнює укладення договору користування відповідно до закону.

Виявлення ризиків «тіньової» оренди здійснюється через порівняння даних щодо фактичного землекористування з ПККУ та вказанням наявності права користування.

Важливо відзначити, що відсутність відомостей про право користування в державних реєстрах та на ПККУ не завжди свідчить про відсутність фактичного права користування. До 2013 року укладені договори та права не підлягали обов'язковій реєстрації в цих реєстрах. Інформацію про них можна знаходити в органах місцевого самоврядування, державних адміністраціях та архівах Держгеокадастру.

Вид недоотримання: податок на доходи фізичних осіб, єдиний податок 4 групи.

Формула розрахунку втрат з 1 га щорічно: ПДФО = (сума орендної плати \* 0,18) \* 0,6; ЄП4 = сума несплаченої орендної плати за самовільне зайняття земельної ділянки \* (ставка ЄП4 – ставка земельного податку).

ЄП4 застосовується у випадку, якщо виявиться, що користувач ділянки є платником єдиного податку 4 групи, а коефіцієнт 0,6 застосовується обов'язково, так як 60% суми ПДФО залишаються в місцевому бюджеті [8].

✓ *Ризик №3. Самовільне зайняття земельних ділянок.*

Земельний кодекс України визначає, що всі земельні ділянки, які не є в приватній або комунальній власності, належать державі. Таким чином, суб'єкти приватної або комунальної власності можуть розпоряджатися лише тими земельними ділянками, для яких прийняте рішення відповідних органів влади щодо їх передачі у приватну або комунальну власність.

Однак не для всіх земель в Україні існують рішення органів державної



влади про їхню власність. Окремі суб'єкти приватного або публічного права самовільно займають земельні ділянки, які ще не були сформовані. Використання таких земель не обкладається платою за землю, і передача їх в оренду можлива лише після формування ділянки. Це може призводити до відсутності надходжень до місцевого бюджету від використання таких земель через помилки при їх формуванні, відсутність повної інвентаризації та невизначеність меж земельних ділянок, які використовуються в сільському господарстві, але ще не були сформовані [8].

Вид недоотримання надходжень та формула розрахунку втрат аналогічна, як для ризику №1 управління державними та комунальними землями.

✓ *Ризик №4. Земельні ділянки, що підлягають інвентаризації.*

Органи державної влади, включаючи Державну фіскальну службу, отримують інформацію про земельні ресурси та пов'язані права з ДЗК та ДРРП. За допомогою аналітичних інтернет-платформ, що надають послуги з аудиту земельного банку, громадянин або суб'єкт владних повноважень може отримати доступ до інформації про конкретні земельні ділянки.

Відсутність чи неповнота інформації про земельні ділянки на кадастровій карті може свідчити про аналогічні проблеми в органах влади, відповідальних за облік та нарахування податків на землю. Неповна чи застаріла інформація про земельні ділянки, їх власників та користувачів призводить до фінансових втрат для місцевого бюджету. Оцінка ризиків в таких випадках є складною, тому можна припустити наявність різних видів ризиків.

Важливо враховувати, що під час збору та аналізу інформації про земельні ділянки на території громади можуть виникати випадки часткової або застарілої інформації. Це може включати відсутність даних про власника, форму власності, точне розташування, права користування та інші аспекти.

Такі ситуації потребують уважного та ретельного вивчення, оскільки вони можуть впливати на точність та повноту земельної інформації. Відсутність або застарілість таких відомостей може вимагати додаткових зусиль для збору чи оновлення даних, врахування деталей власності, статусу користування та інших



важливих атрибутів земельних ділянок [8].

Вид недоотримання надходжень та формула розрахунку втрат аналогічна, як для ризику №2 «Тіньова» оренда земель.

**Етап 4. Підготовка покрокового плану дій та реалізація заходів для усунення виявлених ризиків та проблем.** Виявлені під час аудиту ризики підлягають глибокому аналізу, і для їх усунення розробляються конкретні заходи. Ці заходи включають проведення інвентаризації земель, формування земельних ділянок, припинення виявлених правопорушень та взаємодію з громадянами для реєстрації прав власності та користування, серед інших дій.

✓ *Ризик №1. Управління державними та комунальними землями.*

У випадку виявлення непридатних для обробки земельних ділянок державної або комунальної власності, або випадку їх обробки без належного права користування, громаді рекомендується ініціювати проведення земельних торгів для продажу права користування цими ділянками. При цьому розпорядник має право:

- повідомити про виявлені правопорушення контролюючий орган з метою застосування відповідних санкцій;
- у випадку виявлення земельних ділянок державної або комунальної власності, які піддаються обробці, але без відповідного права користування, вимагати відшкодування неодержаних доходів або передачі усіх отриманих або можливих доходів від такого майна недобросовісному користувачу за весь період його володіння.

✓ *Ризик №2. «Тіньова» оренда земель.*

Ризики, що пов'язані з «тіньовою» орендою, є одними з найскладніших викликів для врегулювання, проте їх можна подолати перш за все через особистий контакт між представниками органів місцевого самоврядування та користувачами та власниками земельних ділянок. Відмова реєструвати права користування в основному обумовлена бажанням уникнути сплати податків та наміром власників зберегти пільгові виплати від держави. Ефективним засобом впливу на сільськогосподарських землекористувачів, які є платниками ЄП 4



групи, може бути надсилання інформації до Державної податкової служби України про можливі недостовірності у деклараціях стосовно заявлених площ користування та ухилення від сплати податків.

Також слід розрізняти самовільне зайняття земельних ділянок, власник яких невідомий або місцезнаходження невідоме, невитребувані та нерозподілені паї, неуспадковані земельні ділянки. У випадку виявлення цих ризиків, громаді слід розпочати процедури отримання статусу розпорядника або власника цих земель.

✓ *Ризик №3. Самовільне зайняття земельних ділянок.*

Якщо виявлено ризик самовільного зайняття земель, громаді слід перевірити факт відсутності власника або користувача даної території. Це можна зробити, надсилаючи відповідний запит до Держгеокадастру та інших установ, які можуть мати необхідну інформацію. У випадку, якщо відомостей про власника або користувача немає, слід звернутися до Держгеокадастру з проханням про формування земельної ділянки та подальше передачу її у комунальну власність згідно зі ст. 117 ЗКУ [9]. Після отримання права власності на земельну ділянку, можна організувати проведення земельних торгів для реалізації права користування або використати цю ділянку для вирішення інших потреб громади.

✓ *Ризик №4. Земельні ділянки, що підлягають інвентаризації.*

Виявлені земельні ділянки та території, які не відображені на ПККУ або мають неповні відомості, підлягають інвентаризації. Цей процес дозволяє виявити різні ризики для місцевого бюджету, такі як відумерла спадщина, безхазяйні земельні ділянки, невитребувані паї, та інші. Ці землі можуть бути переведені в комунальну власність, збільшуючи земельний банк громади.

Інвентаризаційні заходи, зокрема камеральні роботи, можуть бути проведені органами місцевого самоврядування. Роботи із землеустрою, що включають визначення місця розташування об'єктів, встановлення їх меж та правового статусу, виявлення невикористаних або нераціонально використовуваних земель, а також консервацію деградованих



сільськогосподарських угідь, виконуються кваліфікованими юридичними особами, обладнаними необхідною технікою. Ці роботи регулюються Постановою КМУ № 476 від 05.06.2019 р. [10].

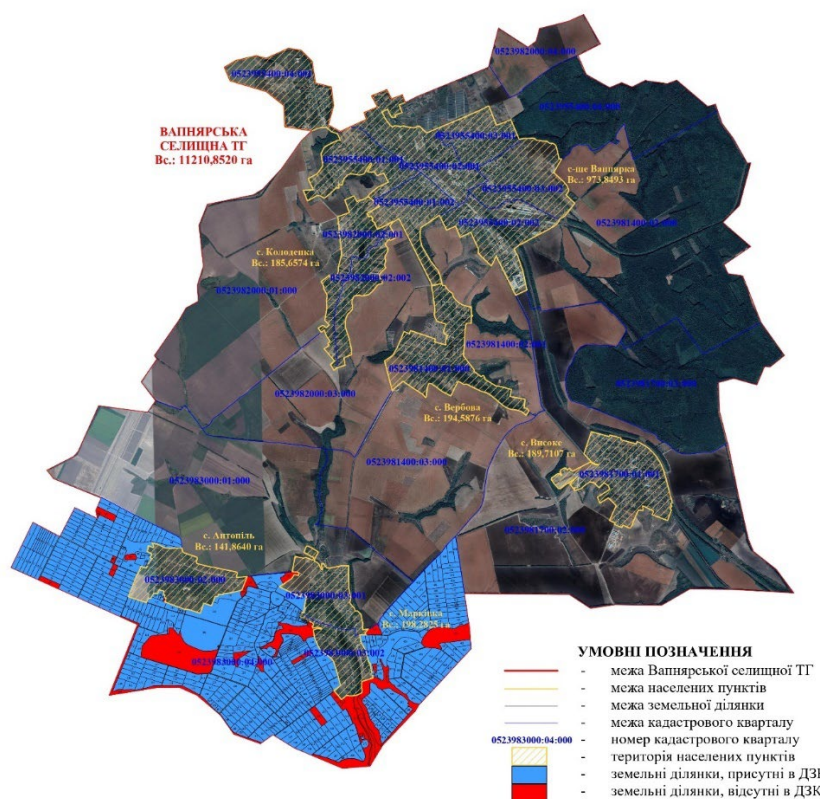
Для здійснення інвентаризації земель органи місцевого самоврядування можуть використовувати кошти, які надходять від компенсації втрат у сільському та лісовому господарстві, згідно зі ст. 209 ЗКУ [9].

#### **1.4. Земельний облік як елемент управління в межах кадастрового кварталу територіальної громади**

Об'єктом дослідження обрано земельні ділянки сільськогосподарського призначення, що входять до складу Вапнярської селищної територіальної громади Тульчинського району Вінницької області (кадастровий квартал 0523983000:04:000) – див. рис. 8. Враховуючи площу земель, яка складає 1602,2744 га, перший етап земельного аудиту зосереджений на вивченні та аналізі рівня заповненості земельного банку територіальної громади, що є важливим елементом для оцінки ефективності їх використання.

Основною метою цього етапу є перевірка правильності інвентаризації та внесення земельних ділянок до державної бази даних, зокрема до ДЗК. Необхідно визначити, чи всі земельні ділянки, які активно використовуються (наприклад, для сільськогосподарських потреб, оренди чи іншого використання), були офіційно задокументовані та зареєстровані у відповідних реєстрах.

Окрему увагу слід приділити виявленню потенційних невідповідностей, коли деякі ділянки використовуються без належного оформлення документації чи без офіційної реєстрації прав на них. Це може призвести до правових і фінансових проблем, які ускладнюють належне управління земельними ресурсами на рівні громади, що також негативно впливає на процеси раціонального та ефективного використання земель. Тому важливо оперативно виявляти і вирішувати такі проблеми, аби забезпечити стабільний розвиток громади та прозорість земельних відносин.



**Рисунок 8 – Геопросторова характеристика земель Вапнярської селищної територіальної громади з відображенням земельних ділянок у межах кадастрового кварталу 0523983000:04:000**

У межах кадастрового кварталу, що включає 488 земельних ділянок, 85,83% загальної площі вже внесено до ДЗК, що свідчить про високу частку інвентаризованих земель. Серед них землі сільськогосподарського призначення складають основну частину – 85,12%, що відповідає 482 ділянкам. Це підкреслює не лише значущість сільськогосподарських угідь для економіки території, а й їх домінуючу роль у формуванні земельного ресурсу громади. Оскільки земельні ділянки сільськогосподарського призначення є важливим активом для розвитку аграрного сектору, важливим є забезпечення їх належного обліку, контролю та раціонального використання. Враховуючи це, необхідно звернути увагу на розподіл земель між різними категоріями, їх правовий статус та фактичне використання, що можна більш детально проаналізувати через таблицю 1, яка демонструє структуру земельних ресурсів і дозволяє виявити ключові тенденції у їхньому розподілі та ефективності використання на території кадастрового кварталу.



Таблиця 1 – Загальні дані та структура кадастрового кварталу

|                                                                 |                 |                      |                       |                           |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------|-----------------------|---------------------------|
| Площа кадастрового кварталу:<br>0523983000:04:000               | 1602,2744<br>га | Кількість<br>ділянок | Загальна<br>площа, га | Частка від<br>площі КК, % |
| Інформація про землі, що відображені в ДЗК                      |                 | 488                  | 1375,2781             | 85,83                     |
| Інформація про сільськогосподарські землі, що відображені в ДЗК |                 | 482                  | 1363,9300             | 85,12                     |
| Площа земель в с/г обробітку                                    |                 | 1286,2964 га         |                       |                           |

Один з ключових аспектів ведення земельного обліку на рівні територіальних громад полягає у виявленні невідповідностей та помилок у кадастрових записах, які можуть виникати через накладення земельних ділянок або відсутність даних щодо деяких із них. Такі помилки здебільшого зумовлені недосконаліми попередніми записами або несвоєчасним оновленням інформації в ДЗК. У випадку, коли ділянки не внесені до реєстру, виникає необхідність розробки спеціальної документації для визначення меж земельної ділянки, що може призвести до додаткових витрат, які мають покривати землекористувачі.

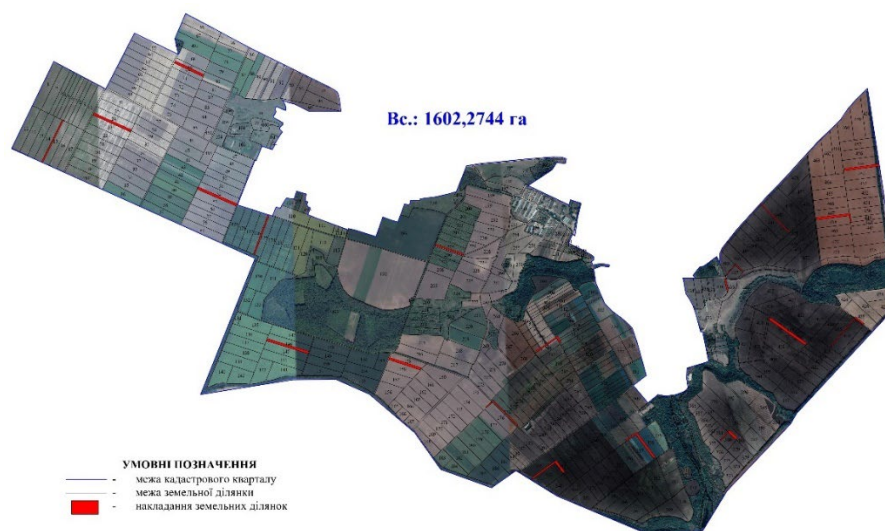
Складнощі у веденні обліку виникають також через наявність земельних актів старого зразка у власників землі, що утруднює їх інтеграцію до сучасних кадастрових систем. Це обмежує можливість автоматизованого отримання даних, що значно ускладнює управління земельними ресурсами та контроль за їх використанням. Відсутність актуальної інформації про земельні ділянки також заважає ефективному плануванню розвитку території та використанню ресурсів громади.

Крім того, відсутність належної реєстрації землі може призвести до труднощів у питаннях оподаткування, зокрема у частині сплати єдиного податку платниками IV групи. Це створює ризик для належного визначення податкових зобов'язань і знижує можливість оптимізації податкових надходжень, зокрема від орендної плати, що може суттєво вплинути на доходи місцевого бюджету. Належна реєстрація земельних ділянок сприятиме покращенню процесу збору податків і забезпечить стабільне фінансування громади.

Таким чином, забезпечення належного обліку земель і реєстрації прав власності не тільки сприяє вирішенню юридичних питань, а й позитивно впливає на фінансову стабільність громади завдяки збільшенню податкових надходжень.



В результаті проведеного аналізу виявлено 31 земельну ділянку загальною площею 226,9963 га, що не внесена до ДЗК, а також зафіксовано 76 випадків накладення земельних ділянок площею 20,7976 га (рис. 9). Це свідчить про наявність суттєвих прогалин у кадастровому обліку на досліджуваній території, що може ускладнити не тільки ефективне управління земельними ресурсами, але й спричинити юридичні труднощі при реалізації прав на землю та виконанні зобов'язань перед органами влади.



**Рисунок 9 – Інтерпретація накладання земельних ділянок у кадастровому кварталі (0523983000:04:000)**

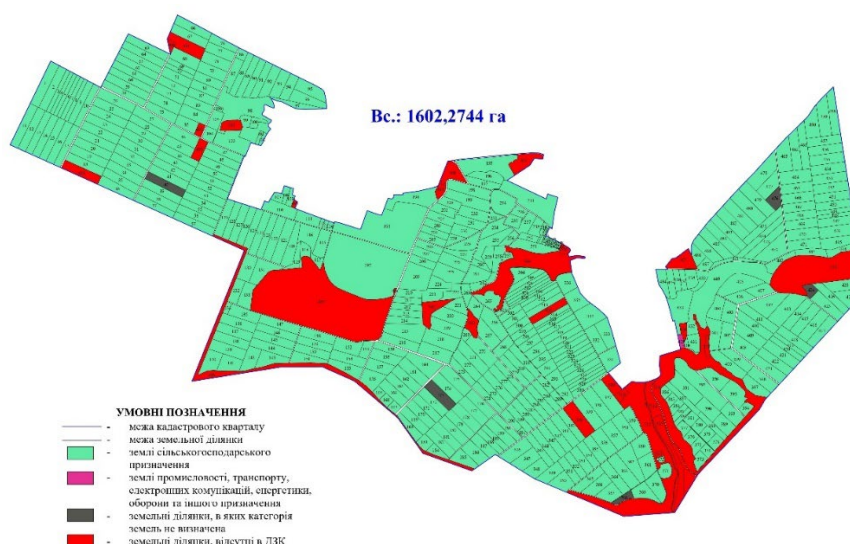
Загальна площа *земель сільськогосподарського призначення* в межах кадастрового кварталу складає 1363,9300 га, що охоплює 482 земельні ділянки. Це свідчить про високу значущість сільськогосподарських угідь для місцевої економіки та їх ключову роль у формуванні земельного ресурсу громади. Крім того, в межах цього кварталу розташована одна ділянка для цілей промисловості, транспорту, енергетики та оборони, площею 0,6120 га. Розподіл та структура земель у кварталі відображаються в таблиці 2, що дозволяє детально проаналізувати взаємозв'язок між різними категоріями земель та їхнім використанням в межах Вапнярської селищної територіальної громади.



**Таблиця 2 – Класифікація категорій земель в кадастровому кварталі**

| Категорії земель                                                                                    | Кількість ділянок | Площа, га |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| Землі сільськогосподарського призначення                                                            | 482               | 1363,9300 |
| Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення | 1                 | 0,6120    |
| Земельні ділянки, в яких категорія земель не визначена                                              | 5                 | 10,7359   |
| Земельні ділянки, відсутні в ДЗК                                                                    | 31                | 226,9963  |
| Всього:                                                                                             | 519               | 1602,2742 |

На рис. 10 зображено розподіл земель у межах кадастрового кварталу за категоріями, що дає змогу наочно оцінити співвідношення різних типів земель у складі земельних ресурсів територіальної громади. Цей аналіз є необхідним для подальшого дослідження ефективності використання земель і їх раціонального управління. Важливою складовою схеми є також відображення земельних ділянок, для яких не визначено категорію, а також ділянок, що не зафіксовані в ДЗК. Це дозволяє оцінити наявні прогалини в земельному обліку та звернути увагу на потенційні проблеми, які можуть виникнути під час управління земельними ресурсами громади.



**Рисунок 10 – Схематичне відображення розподілу земель кадастрового кварталу 0523983000:04:000 за категоріями**

У межах кадастрового кварталу виявлено 5 земельних ділянок загальною площею 10,7359 га, для яких не визначено категорії. Це може свідчити про



недостатню актуальність кадастрової інформації або потребу в оновленні відповідних реєстраційних даних. Такий факт вказує на наявність земель із невизначеним правовим статусом у структурі земельного фонду, що потребує додаткової інвентаризації та уточнення для підвищення ефективності управлінських рішень.

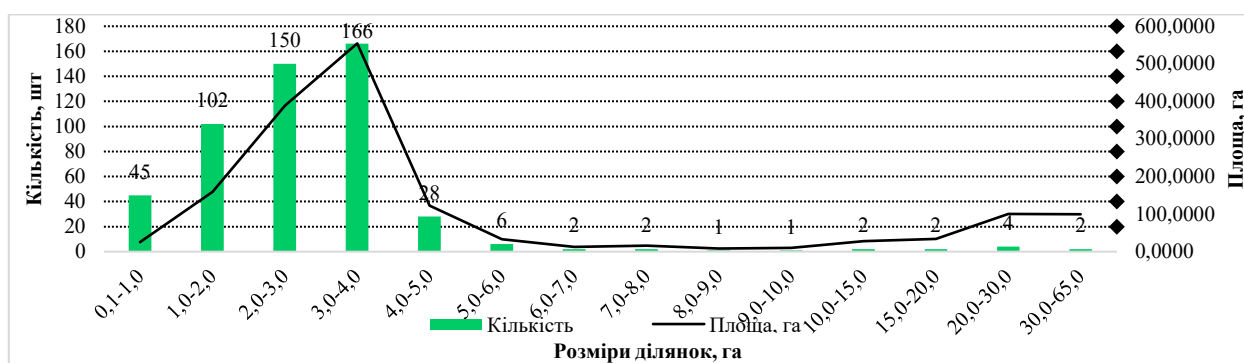
Таблиця 3 містить узагальнені дані щодо розподілу земельних ділянок сільськогосподарського призначення за розмірними групами, починаючи від 0,1 га і до 65 га. При проведенні аналізу враховувалися як ділянки, внесені до ДЗК, так і ті, які залишаються невідображеними в кадастрових реєстрах. Такий підхід дозволив отримати комплексну картину розміщення земельних ресурсів. Для наочної оцінки та більш детального вивчення розподілу земель за площами і категоріями, результати дослідження візуалізовано у вигляді графічного відображення на рис. 11, що дає можливість виявити диспропорції та окреслити напрями вдосконалення земельного обліку.

**Таблиця 3 – Аналіз зонального розподілу земельних ділянок  
сільськогосподарського призначення за площею**

| Площі зем.<br>діл, га | Кількість зем.<br>діл. с/г<br>призначення | Кількість<br>зем. діл., що<br>відсутні в<br>ДЗК | Всього: | Площа зем. діл.<br>с/г<br>призначення, га | Площа зем.<br>діл. що<br>відсутні в<br>ДЗК, га | Всього:   |
|-----------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------|
| 0,1-1,0               | 37                                        | 8                                               | 45      | 20,2982                                   | 4,7997                                         | 25,0979   |
| 1,0-2,0               | 97                                        | 5                                               | 102     | 152,4031                                  | 6,9843                                         | 159,3874  |
| 2,0-3,0               | 147                                       | 3                                               | 150     | 381,7932                                  | 6,8885                                         | 388,6817  |
| 3,0-4,0               | 161                                       | 5                                               | 166     | 537,7009                                  | 16,6168                                        | 554,3177  |
| 4,0-5,0               | 26                                        | 2                                               | 28      | 113,8853                                  | 8,2696                                         | 122,1549  |
| 5,0-6,0               | 5                                         | 1                                               | 6       | 27,9251                                   | 5,4854                                         | 33,4105   |
| 6,0-7,0               | 2                                         | 0                                               | 2       | 12,5157                                   | 0                                              | 12,5157   |
| 7,0-8,0               | 1                                         | 1                                               | 2       | 7,8439                                    | 7,6977                                         | 15,5416   |
| 8,0-9,0               | 1                                         | 0                                               | 1       | 8,2474                                    | 0                                              | 8,2474    |
| 9,0-10,0              | 1                                         | 0                                               | 1       | 9,8899                                    | 0                                              | 9,8899    |
| 10,0-15,0             | 1                                         | 1                                               | 2       | 13,9294                                   | 14,225                                         | 28,1544   |
| 15,0-20,0             | 1                                         | 1                                               | 2       | 15,9772                                   | 17,6867                                        | 33,6639   |
| 20,0-30,0             | 1                                         | 3                                               | 4       | 23,9325                                   | 76,2054                                        | 100,1379  |
| 30,0-65,0             | 1                                         | 1                                               | 2       | 37,5883                                   | 62,1372                                        | 99,7255   |
| Всього:               | 482                                       | 31                                              | 513     | 1363,9301                                 | 226,9963                                       | 1590,9264 |

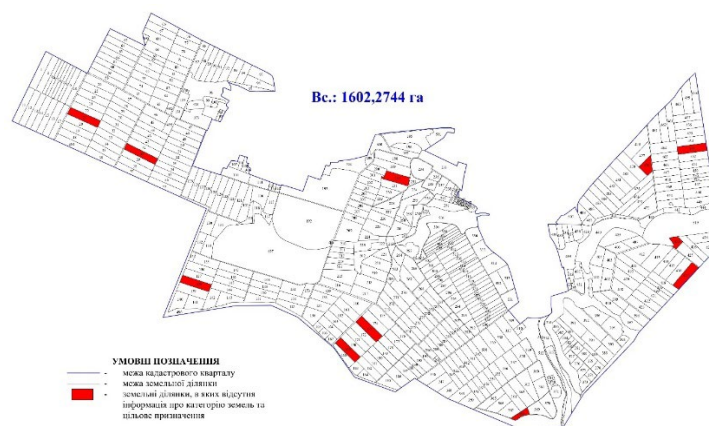


Аналіз даних, представлених у таблиці 3, свідчить про те, що найбільша кількість земельних ділянок зосереджена в діапазоні площ від 3,0 до 4,0 га, де зафіксовано 166 ділянок. Це свідчить про домінування середніх за розміром ділянок серед земель сільськогосподарського призначення у межах досліджуваного кадастрового кварталу. Водночас значна диспропорція спостерігається серед великих земельних ділянок: лише по одній ділянці входить до діапазонів 8,0–9,0 га та 9,0–10,0 га. Така нерівномірність у розподілі площ вказує на переважання дрібного землеволодіння в регіоні, що може впливати на ефективність використання земельних ресурсів і вимагає подальшого аналізу для розробки оптимальних підходів до їх управління.



**Рисунок 11 – Пропорційний аналіз площі земельних ділянок у співвідношенні до їх кількості за розмірами ділянок**

У межах кадастрового кварталу ідентифіковано 11 земельних ділянок загальною площею 29,3843 га, для яких відсутні відомості про категорію земель і цільове призначення. Такий стан справ ускладнює управління цими ресурсами, адже відсутність чіткої класифікації та визначеного призначення створює перешкоди для їх ефективного використання. Зокрема, це може впливати на планування розвитку території, здійснення контролю за землекористуванням та наповнення місцевого бюджету. Детальна візуалізація цих ділянок і аналіз їх розташування представлені на рисунку 12, що дозволяє отримати повніше уявлення про масштаби та характер проблеми.



**Рисунок 12 – Просторовий аналіз земельних ділянок із невизначеною категорією та цільовим призначенням у кадастровому кварталі 0523983000:04:000**

### **1.5. Просторово-структурний аналіз сільськогосподарських земель у межах кадастрового кварталу територіальної громади**

- *Класифікація земельних ділянок за формами власності та їх цільовим призначенням*

У межах кадастрового кварталу 0523983000:04:000, що належить Вапнярській селищній територіальній громаді, встановлено, що землі сільськогосподарського призначення використовуються згідно з визначеними цільовими призначеннями. Це дозволяє забезпечити правильне функціонування системи земельного обліку та ефективно управляти ресурсами, відповідаючи вимогам чинного законодавства. Такий підхід важливий для забезпечення сталого розвитку сільськогосподарської діяльності на цій території та підвищення ефективності використання земель. Детальні показники щодо класифікації земель за цільовими призначеннями наведено в таблиці 4.

За результатами проведеного дослідження, більшість земель сільськогосподарського призначення в межах кадастрового кварталу належить до приватної власності, зокрема, для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Загальна площа цих земель становить 974,0282 га, що включає 322 земельні ділянки. Цей розподіл чітко демонструє домінування земель,



**Таблиця 4 – Класифікація земельних ділянок кадастрового кварталу у співвідношенні власності та цільового призначення**

| Цільові призначення с/г земель                                                                                                                   | Державна |           | Комунальна |           | Приватна |           | Інформація відсутня |           | Всього |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|------------|-----------|----------|-----------|---------------------|-----------|--------|-----------|
|                                                                                                                                                  | К-сть    | Площа, га | К-сть      | Площа, га | К-сть    | Площа, га | К-сть               | Площа, га | К-сть  | Площа, га |
| Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (Секція А підрозділ 01.01)                                                              | 0        | 0,00      | 3          | 6,54      | 322      | 974,03    | 3                   | 3,42      | 328    | 983,99    |
| Для ведення фермерського господарства (Секція А підрозділ 01.02)                                                                                 | 0        | 0,00      | 2          | 12,27     | 4        | 8,79      | 2                   | 0,71      | 8      | 21,76     |
| Для ведення особистого селянського господарства (Секція А підрозділ 01.03)                                                                       | 0        | 0,00      | 0          | 0,00      | 121      | 193,41    | 3                   | 5,80      | 124    | 199,21    |
| Для ведення підсобного сільського господарства (Секція А підрозділ 01.04)                                                                        | 0        | 0,00      | 2          | 61,52     | 0        | 0,00      | 0                   | 0,00      | 2      | 61,52     |
| Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам) (Секція А підрозділ 01.17) | 0        | 0,00      | 2          | 23,82     | 0        | 0,00      | 12                  | 54,97     | 14     | 78,79     |
| Земельні ділянки, в яких цільове призначення не визначено                                                                                        | 0        | 0,00      | 0          | 0,00      | 6        | 18,65     | 0                   | 0,00      | 6      | 18,65     |
| Всього:                                                                                                                                          | 0        | 0,00      | 9          | 104,15    | 453      | 1194,88   | 20                  | 64,91     | 482    | 1363,93   |

використовуваних для товарного виробництва, у загальній картині земельного використання.

- *Відсутність документально підтверджених відомостей про власників земельних ділянок*

У межах кадастрового кварталу виявлено 16 земельних ділянок сільськогосподарського призначення загальною площею 60,8305 га, інформація про власників яких наразі відсутня. Відсутність даних про правовласників ускладнює процес правової і економічної оцінки цих ділянок, а також організацію їх подальшого використання. Хоча ці землі мають значний потенціал для розвитку аграрного виробництва, невизначеність щодо прав власності призводить до труднощів у їх управлінні, що обмежує можливості для впровадження сучасних агротехнологій та підвищення ефективності землекористування. Додаткову інформацію про ці ділянки представлено в таблиці 5.



**Таблиця 5 – Відсутність верифікованих даних про кількість і площу земельних ділянок**

| Форми власності     | Кількість земельних ділянок | Площа земельних ділянок, га | Кількість земельних ділянок, де власник відсутній | Площа земельних ділянок, де власник відсутній, га |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Державна            | 0                           | 0,0000                      | 0                                                 | 0,0000                                            |
| Комунальна          | 9                           | 104,1467                    | 2                                                 | 23,8192                                           |
| Приватна            | 453                         | 1194,8752                   | 2                                                 | 6,0757                                            |
| Інформація відсутня | 20                          | 64,9079                     | 16                                                | 60,8305                                           |
| Всього:             | 482                         | 1363,9295                   | 20                                                | 90,7254                                           |

Дані наведені в табл. 5 демонструють співвідношення між кількістю земельних ділянок та їх площею, для яких відсутня інформація про власників, розподілених за різними формами власності, що дозволяє чітко оцінити масштаб проблеми, пов'язаної з невизначеністю правового статусу земель, і підкреслює важливість вирішення цього питання для подальшого ефективного управління. Виявлені прогалини в реєстрації власності потребують уваги та можуть слугувати основою для розробки рекомендацій щодо поліпшення обліку та підвищення прозорості земельних відносин на місцевому рівні.

■ *Оцінка вартості земельних ділянок кадастрового кварталу на основі НГО*

В результаті проведеного дослідження земельного фонду кадастрового кварталу було встановлено, що на території перебувають 472 земельні ділянки сільськогосподарського призначення загальною площею 1305,8264 га, для яких є доступна інформація про НГО. Це дає змогу здійснити комплексну економічну оцінку земель та оцінити їх ефективність з точки зору вартості, що є важливим етапом для планування розвитку території та управління земельними ресурсами. У той же час, для 10 ділянок загальною площею 58,1035 га інформація про НГО відсутня, що ускладнює не лише визначення їхньої вартості, а й впливає на загальний облік земель. Докладна інформація про ці ділянки представлена в таблиці 6. Ці дані можуть бути корисними для подальшого вдосконалення системи земельної оцінки, оптимізації землекористування та забезпечення більш точного обліку земельних ресурсів у межах громади.



**Таблиця 6 – Інтерпретація показників НГО земель кадастрового кварталу у кількісному вимірі**

|                                                       |             |              |
|-------------------------------------------------------|-------------|--------------|
| Загальна індикативна вартість земель с/г призначення* | 42670200,52 |              |
| З них підтверджено                                    | 41784926,65 |              |
| Середня НГО земель с/г призначення                    | 88527,39    |              |
| Дані про НГО                                          | 472 діл.    | 1305,8264 га |
| Відсутні дані про НГО                                 | 10 діл.     | 58,1035 га   |

Для оцінки вартості земель сільськогосподарського призначення застосовують методику, яка передбачає підсумовування нормативних грошових оцінок (НГО) всіх земельних ділянок. Крім того, для ділянок, що не мають значень НГО, визначають орієнтовну вартість, помноживши середнє значення НГО на площу таких земель [3].

У рамках проведеного дослідження було проведено категоризацію земель кадастрового кварталу за їх вартістю, виокремлюючи ділянки з НГО до 25 тис. грн і понад 500 тис. грн. Ці дані представлено в таблиці 7. Таке розподілення дозволяє здійснити порівняння вартості земельних ділянок, визначити економічно значущі та потенційно проблемні території, що є необхідним для подальшого удосконалення управління земельними ресурсами і оптимізації їх використання.

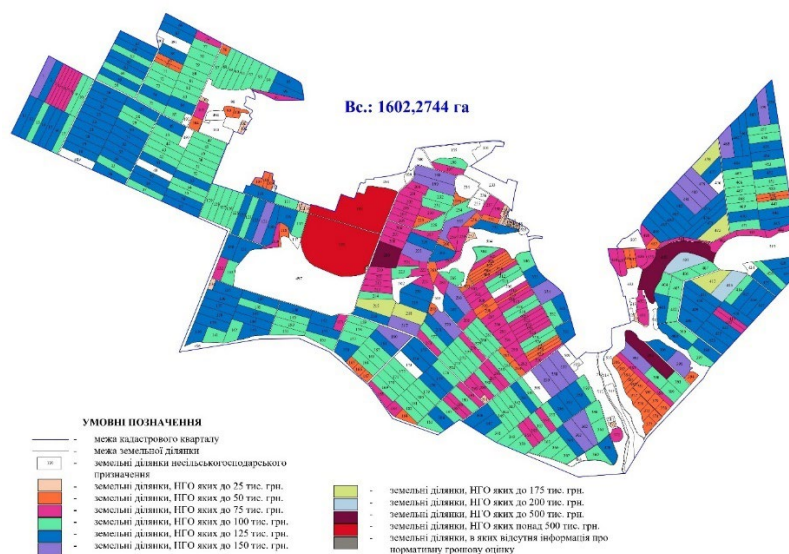
**Таблиця 7 – Просторова структура земель кадастрового кварталу в контексті НГО**

| НГО          | Кількість ділянок | Площа ділянок, га |
|--------------|-------------------|-------------------|
| ≤ 25 тис.    | 23                | 7,5088            |
| 25-50 тис.   | 55                | 66,4765           |
| 50-75 тис.   | 88                | 171,3307          |
| 75-100 тис.  | 146               | 408,9748          |
| 100-125 тис. | 125               | 425,9855          |
| 125-150 тис. | 23                | 97,8460           |
| 150-175 тис. | 5                 | 24,7970           |
| 175-200 тис. | 2                 | 11,1504           |
| 200-500 тис. | 3                 | 30,2355           |
| ≥ 500 тис.   | 2                 | 61,5207           |
| Всього:      | 472               | 1305,8259         |

На рис. 13 представлено графічне відображення розподілу земельних



ділянок у межах кадастрового кварталу за вартістю. Цей графік дозволяє візуалізувати, як розподіляються земельні ділянки за нормативною грошовою оцінкою, що є важливим аспектом для розуміння економічної структури земельних ресурсів. Такий аналіз дає змогу виявити закономірності, які можуть бути пов'язані з різними факторами, такими як місцезнаходження земель, їх площа або специфіка призначення. Візуалізація допомагає ефективно планувати управління земельними ресурсами, підтримуючи процеси прийняття обґрунтованих рішень і визначення зон з найвищим потенціалом для розвитку або спеціалізованого використання.



**Рисунок 13 – Просторовий аналіз земельних ділянок кадастрового кварталу 0523983000:04:000 за діапазонами НГО**

Аналіз розподілу земель за НГО виявив, що найбільше земельних ділянок знаходиться в діапазоні вартості від 75 до 100 тис. грн (146 ділянок), що свідчить про високу доступність таких земель на території досліджуваного кадастрового кварталу. Це вказує на значну кількість земель, що перебувають у відносно доступній цінній категорії, що може бути результатом порівняно меншої економічної оцінки цих ділянок. Водночас, ділянки з більш високою НГО (від 175 до 200 тис. грн та понад 500 тис. грн) – 2 ділянки зустрічаються набагато рідше, що відображає обмежену доступність земель з високим рівнем грошової оцінки, що, в свою чергу, може бути зумовлене їх великим економічним



потенціалом і важливістю для розвитку сільськогосподарського виробництва.

- *Визначення основних власників земель за критерієм площі та вартості ділянок*

В результаті проведеного аналізу було ідентифіковано основних юридичних та фізичних осіб, що володіють найбільшими земельними ділянками сільськогосподарського призначення в межах кадастрового кварталу (див. таблиці 8-9). Це дозволяє глибше вивчити структуру володіння землями та оцінити роль цих власників у розвитку аграрного сектору. Аналіз концентрації земель у руках основних власників є важливим інструментом для дослідження земельних відносин і визначення їх впливу на сільськогосподарське виробництво та екологічні процеси на місцевому рівні.

**Таблиця 8 – Оцінка земель ключових землевласників (юридичних осіб) за критерієм вартості**

| Землевласники земель (юридичні особи)                           | Кількість земельних ділянок | Площа земельних ділянок, га | НГО земель, грн. |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------|
| Вапнярська селищна рада Тульчинського району Вінницької області | 11                          | 84,2657                     | 2631974,17       |
| ПП "Золотий Колос Марківка"                                     | 5                           | 14,3438                     | 458981,62        |
| Всього:                                                         | 16                          | 98,6095                     | 3090955,79       |

Такі дані дозволяють не лише визначити масштаби та ефективність використання земель, а й розробити рекомендації щодо оптимізації землекористування. Виявлення ключових власників допомагає краще оцінити перспективи розвитку, а також сформулювати стратегії для підвищення ефективності управління земельними ресурсами. Це є необхідною складовою для забезпечення сталого розвитку аграрного сектору, раціонального використання природних ресурсів та вирішення проблем, пов'язаних із збереженням екологічної рівноваги.

Згідно з даними таблиці 8, найбільшим власником земель є Вапнярська селищна рада Тульчинського району Вінницької області, яка володіє 11 земельними ділянками загальною площею 84,2657 га. Така концентрація земель у власності селищної ради свідчить про її суттєву роль у формуванні та



організації використання сільськогосподарських угідь у даному регіоні. Враховуючи розмір цієї площі, можна говорити про значні можливості для забезпечення широкомасштабного виробництва в аграрному секторі, що безпосередньо впливає на розвиток місцевої економіки та сталий розвиток території. Такі ресурси можуть бути важливим фактором для підвищення продуктивності сільськогосподарського виробництва та створення нових робочих місць.

**Таблиця 9 – Оцінка земель ключових землевласників (фізичних осіб) за критерієм вартості**

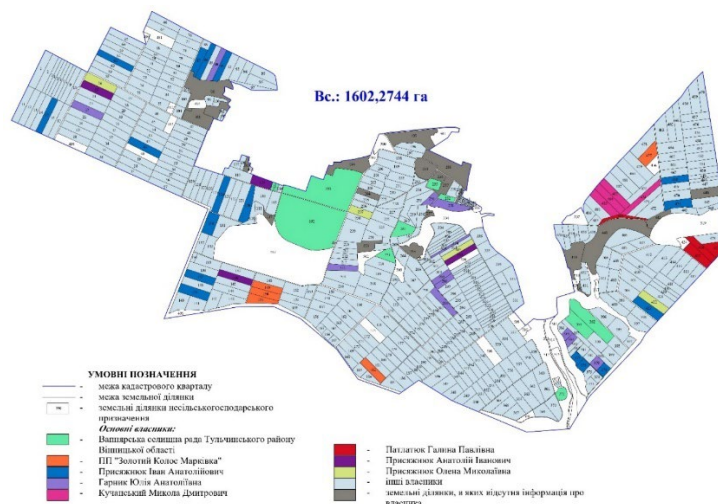
| Землевласники земель<br>(фізичні особи) | Кількість земельних ділянок | Площа земельних ділянок, га | НГО земель, грн. |
|-----------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------|
| Присяжнюк Іван Анатолійович             | 17                          | 48,4692                     | 1550960,9        |
| Гарник Юлія Анатоліївна                 | 12                          | 24,2359                     | 775526,85        |
| Кучанський Микола Дмитрович             | 4                           | 13,8328                     | 442636,61        |
| Патлатюк Галина Павлівна                | 4                           | 11,168                      | 357362,94        |
| Присяжнюк Анатолій Іванович             | 4                           | 11,3491                     | 363157,92        |
| Присяжнюк Олена Миколаївна              | 4                           | 11,7733                     | 376731,82        |
| Всього:                                 | 45                          | 120,8283                    | 3866377,04       |

Аналіз даних таблиці 9 показує, що найбільшу площу земель у межах досліджуваного кадастрового кварталу має приватний власник – Присяжнюк Іван Анатолійович, котрий володіє 17 земельними ділянками загальною площею 48,4692 га. Така концентрація землі в одних руках свідчить про високий рівень володіння земельними ресурсами, що створює можливості для масштабного сільськогосподарського виробництва та суттєво впливає на розвиток аграрної економіки регіону. Велика площа земель дає можливість ефективно впроваджувати сучасні агротехнології, що сприяє підвищенню продуктивності сільськогосподарських угідь.

Структурний аналіз власності земельних ділянок дозволяє з'ясувати роль основних землевласників у розвитку сільськогосподарської діяльності, а також оцінити перспективи оптимізації використання земельних ресурсів. Подібні дослідження є важливими для планування сталого розвитку територій, управління земельним фондом та забезпечення ефективного використання природних ресурсів у контексті аграрної політики.



На рис. 14 представлено розподіл земельних ділянок найбільших власників у межах кадастрового кварталу, що дає змогу здійснити глибокий просторово-аналітичний огляд земельних ресурсів. Ця візуалізація дозволяє оцінити рівень концентрації земельних активів, виявити територіальні зони з найбільшими земельними наділами, а також простежити закономірності їхнього розподілу серед основних землевласників. Зібрані дані мають важливе значення для формування стратегії раціонального використання земель та забезпечення ефективного управління земельними ресурсами. Вони також відкривають можливості для глибшого аналізу економічних і екологічних аспектів, що лежать в основі планування сталого розвитку території.



**Рисунок 14 – Просторовий аналіз земельних ділянок кадастрового кварталу 0523983000:04:000 за зонами володіння земельними ділянками основних суб'єктів власності**

#### ■ *Форми землеволодіння*

У процесі проведеного комплексного аналізу земель сільськогосподарського призначення на території кадастрового кварталу, зокрема щодо форм власності на земельні ділянки (табл. 10), виявлено домінування приватної форми володіння. Приватні землевласники займають провідну позицію у структурі землеволодіння, зокрема їхні ділянки складають 453 одиниці, а їх загальна площа досягає 1194,8752 га. Така структура свідчить про значну роль приватизації земель в аграрному секторі, що є характерним для



сучасних тенденцій в управлінні земельними ресурсами. Цей процес зумовлений низкою економічних, правових та соціально-історичних чинників, що формують земельну політику на місцевому та національному рівнях. Аналіз динаміки змін у структурах власності дозволяє глибше оцінити ефективність використання земельних ресурсів, а також визначити напрямки для оптимізації управління землями з огляду на принципи сталого розвитку.

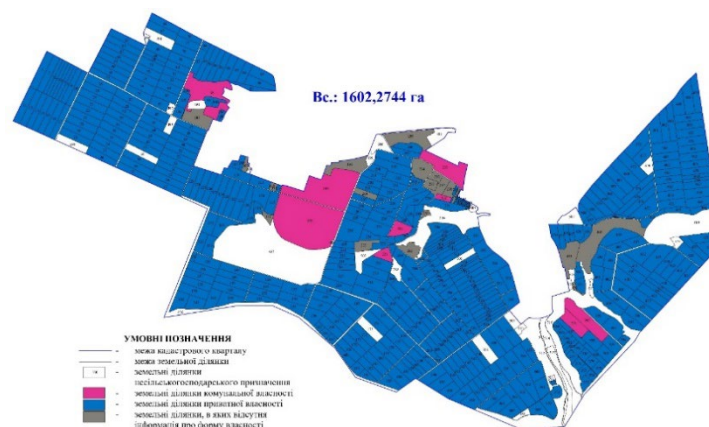
**Таблиця 10 – Класифікація різних форм власності на земельні ділянки**

| Форми власності земельних ділянок | Кількість земельних ділянок | Площа, га |
|-----------------------------------|-----------------------------|-----------|
| Державна                          | 0                           | 0,0000    |
| Комунальна                        | 9                           | 104,1467  |
| Приватна                          | 453                         | 1194,8752 |
| Інформація відсутня               | 20                          | 64,9079   |
| Всього:                           | 482                         | 1363,9298 |

На рис. 15 представлено графічну репрезентацію просторового розподілу земель у межах кадастрового кварталу з детальною класифікацією за формами власності. Така візуалізація є важливим аналітичним інструментом для вивчення земельних ресурсів, оскільки вона дозволяє здійснити комплексну оцінку структури володіння земельними ділянками в межах конкретної території. Зображені дані виступають основою для оцінки просторової організації землекористування, що є критично важливим етапом для подальшого аналізу ефективності використання земельних ресурсів. Вони також забезпечують основу для розробки оптимізаційних стратегій у сфері планування та управління земельними ресурсами з урахуванням принципів сталого розвитку, інтеграції екологічних, економічних та соціальних аспектів, а також для забезпечення екологічної стійкості територіальних систем.

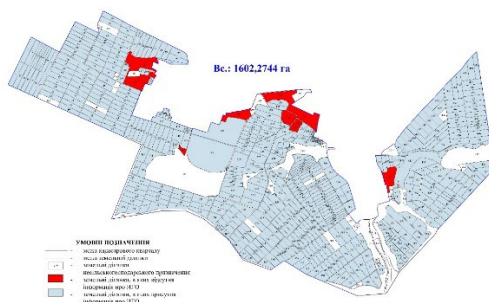
■ *Відсутні дані щодо правового статусу та оцінки земельних ділянок*

Проведений аналіз виявив 10 земельних ділянок загальною площею 58,1035 га, для яких відсутня інформація про НГО. Крім того, ідентифіковано 20 ділянок площею 64,9079 га, щодо яких не зафіксовано даних про форму власності. Відсутність зазначеної інформації може свідчити про прогалини у функціонуванні системи реєстрації та обліку земельних ресурсів, що вимагає

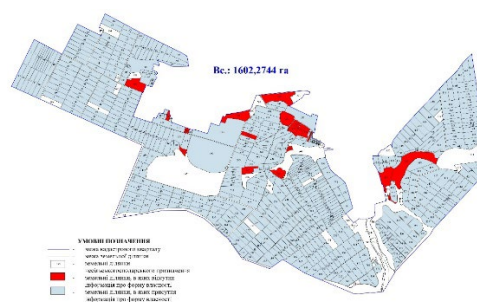


**Рисунок 15 – Просторовий аналіз земельних ділянок кадастрового кварталу 0523983000:04:000 за формами власності**

подальшого уточнення та вдосконалення облікових процесів. Графічна репрезентація цих даних подана на рис. 16 та 17, що дозволяє візуалізувати просторовий розподіл ділянок, забезпечуючи можливості для детальнішого аналізу та формування рекомендацій щодо усунення виявлених недоліків.



**Рисунок 16 – Відсутні дані стосовно НГО**



**Рисунок 17 – Відсутні дані стосовно форм власності**

#### ■ Ефективність освоєння земель у сільськогосподарському виробництві

На основі інтегрованого аналізу даних, отриманих із державних реєстрів, супутникових знімків та інших достовірних джерел, виконано оцінку стану використання земель сільськогосподарського призначення в межах кадастрового кварталу. У ході дослідження виявлено 469 земельних ділянок загальною площею 1286,2964 га, які активно експлуатуються для сільськогосподарської діяльності. Поряд із цим ідентифіковано 13 ділянок із сумарною площею 77,6335 га, що перебувають у стані невикористання. Такий стан земель може бути



наслідком природних обмежень, економічної недоцільності або організаційних бар'єрів. Узагальнені дані щодо зазначених категорій земельних ресурсів представлені у табл. 11, що формує підґрунтя для системного аналізу ефективності землекористування та розробки стратегічних рішень для оптимізації їх продуктивного потенціалу.

**Таблиця 11 – Інтенсивність використання земель для сільськогосподарських цілей**

| Статус обробки  | Кількість ділянок | Площа ділянок, га |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| Оброблюються    | 469               | 1286,2964         |
| Не оброблюються | 13                | 77,6335           |
| Всього:         | 482               | 1363,9299         |

Аналіз стану використання земель сільськогосподарського призначення в межах кадастрового кварталу, представлений у таблицях 12-13, дає змогу деталізувати структуру землеволодіння, охоплюючи державну, комунальну та приватну форми власності, а також оцінити специфіку їх експлуатації. Наведені дані мають важливе значення для комплексної оцінки ефективності землекористування, ідентифікації ключових проблемних зон та визначення перспективних напрямів оптимізації. Зокрема, увагу приділено залученню необроблюваних земель до аграрного обігу, впровадженню екологічно орієнтованих практик землеробства та інтеграції інноваційних технологій. Отримана інформація є важливим підґрунтям для розробки стратегій сталого розвитку громади, раціонального управління земельними ресурсами та підтримання екологічної стабільності регіону.

**Таблиця 12 – Неосвоєні та необроблювані земельні ділянки**

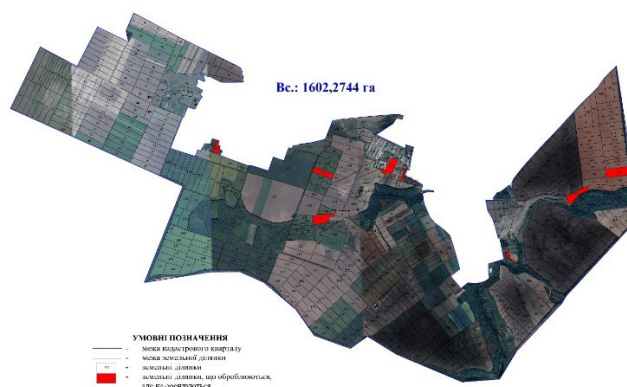
| Форми власності     | Кількість ділянок | Площа ділянок, га | Орендуються |      | Не орендуються |       |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------|------|----------------|-------|
| Державна            | 0                 | 0,00              | 0           | 0,00 | 0              | 0,00  |
| Комунальна          | 2                 | 23,82             | 0           | 0,00 | 2              | 23,82 |
| Приватна            | 0                 | 0,00              | 0           | 0,00 | 0              | 0,00  |
| Інформація відсутня | 11                | 53,81             | 0           | 0,00 | 11             | 53,81 |
| Всього:             | 13                | 77,63             | 0           | 0,00 | 13             | 77,63 |



Таблиця 13 – Землі, залучені до сільськогосподарського обробітку

| Форми власності     | Кількість ділянок | Площа ділянок, га | Орендуються |         | Не орендуються |        |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------|---------|----------------|--------|
| Державна            | 0                 | 0,00              | 0           | 0,00    | 0              | 0,00   |
| Комунальна          | 7                 | 80,33             | 5           | 68,06   | 2              | 12,27  |
| Приватна            | 453               | 1194,88           | 364         | 997,95  | 89             | 196,93 |
| Інформація відсутня | 9                 | 11,09             | 3           | 2,44    | 6              | 8,66   |
| Всього:             | 469               | 1286,30           | 372         | 1068,44 | 97             | 217,85 |

Дослідження земель сільськогосподарського призначення в межах кадастрового кварталу виявило, що обробці підлягають 8 земельних ділянок із загальною площею 14,7331 га, які не перебувають у орендному користуванні. Графічне зображення цих ділянок наведено на рис. 18, що дозволяє наочно проаналізувати їхній просторовий розподіл.



**Рисунок 18 – Просторовий аналіз земельних ділянок кадастрового кварталу 0523983000:04:000 у співвідношенні оброблюваних неоренованих земель**

Отримані дані є важливим інструментом для оцінки рівня ефективності використання земельного фонду громади та виявлення резервів для інтеграції цих ділянок у орендні відносини. Це сприятиме розширенню економічного потенціалу громади, оптимізації управління земельними ресурсами та забезпеченню раціонального використання територій.

- *Визначення основних орендарів земель за критерієм площі та вартості ділянок*

У межах кадастрового кварталу виявлено 17 суб'єктів оренди земель сільськогосподарського призначення (див. табл. 14). Із них 15 є юридичними



особами, які орендують земельні ділянки сукупною площею 1061,3327 га, що відповідає 97,98% від загальної площі орендованих земель. Решта 2 орендарів – фізичні особи, у користуванні яких перебуває 7,1113 га (0,66% від загальної площі оренди). Водночас на території кадастрового кварталу зафіксовано 8 земельних ділянок із загальною площею 14,7331 га, для яких відсутня інформація щодо орендного використання. Це може свідчити про недоліки у функціонуванні системи обліку або неврегульованість правових аспектів, що потребує детального дослідження. Отримані результати є важливим інструментом для вдосконалення механізмів управління земельними ресурсами, підвищення ефективності їх використання та формування збалансованої стратегії землекористування.

**Таблиця 14 – Обсяги орендованих земель найбільшими суб'єктами кадастрового кварталу**

| Орендарі                       | Кількість орендарів | Кількість ділянок | Площа, га | Площа, % |
|--------------------------------|---------------------|-------------------|-----------|----------|
| Юридичні особи                 | 15                  | 370               | 1061,3327 | 97,98    |
| Фізичні особи                  | 2                   | 2                 | 7,1113    | 0,66     |
| Інформація про оренду відсутня | -                   | 8                 | 14,7331   | 1,36     |
| Всього:                        | 17                  | 380               | 1083,1771 | 100,00   |

В рамках проведеного дослідження було здійснено ідентифікацію основних юридичних та фізичних осіб, які виступають основними орендарями земель сільськогосподарського призначення на території кадастрових кварталів (див. табл. 15). Ці орендарі мають значний вплив на функціонування та ефективність використання земельних ресурсів, що дозволяє сформувати оптимальну структуру землекористування в межах громади. Визначення ступеня концентрації земель у руках великих орендарів дає змогу виявити потенційні резерви для покращення управлінських процесів та сприяє розробці ефективних стратегій земельного планування. Також, визначення ключових орендарів дозволяє здійснити прогнозування можливих напрямків розвитку аграрного виробництва, що є важливим кроком для підвищення продуктивності сільськогосподарської діяльності та забезпечення сталого використання земельних ресурсів в умовах сучасних економічних викликів.

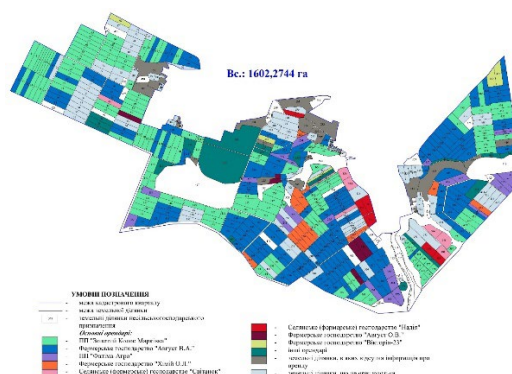


**Таблиця 15 – Аналіз вартості орендованих земель найбільшими  
орендарями**

| Орендарі                                       | Кількість ділянок | Площа ділянок, га | НГО земель, грн |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| ПП "Золотий Колос Марківка"                    | 146               | 385,158           | 12324621,39     |
| Фермерське господарство "Август В.А."          | 144               | 412,1259          | 13187543,40     |
| ПП "Фатіма-Агро"                               | 24                | 62,4040           | 1996851,80      |
| Фермерське господарство "Хімії О.Л."           | 14                | 34,0562           | 1089758,55      |
| Селянське (фермерське) господарство "Світанок" | 8                 | 22,8287           | 730494,89       |
| Селянське (фермерське) господарство "Надія"    | 6                 | 17,2246           | 551167,05       |
| Фермерське господарство "Август О.В."          | 5                 | 15,6733           | 501530,47       |
| Фермерське господарство "Вікторія-23"          | 5                 | 14,0985           | 451138,71       |
| Всього:                                        | 352               | 963,5692          | 30833106,26     |

Згідно з результатами проведеного дослідження, домінуючим орендарем земель сільськогосподарського призначення в межах кадастрового кварталу виступає фермерське господарство «Август В.А.», яке орендує 144 земельні ділянки сукупною площею 412,1259 га. Такий масштаб орендованих площ свідчить про значну концентрацію земельних ресурсів у руках цього суб'єкта господарювання, що створює передумови для підвищення продуктивності аграрної діяльності та оптимізації використання земельного фонду.

На рис. 19 представлено детальну графічну репрезентацію просторового розподілу земельних ділянок серед основних орендарів у межах кадастрового кварталу, що дає змогу здійснити комплексний аналіз структури землекористування. Така візуалізація є важливим інструментом для дослідження територіальної концентрації земель, дозволяючи виявити закономірності в розподілі орендованих земельних ресурсів серед основних суб'єктів. Цей підхід сприяє глибшому розумінню механізмів ефективного використання земель та розкриттю потенціалу для вдосконалення управлінських стратегій у сфері аграрного виробництва.



**Рисунок 19 – Просторовий аналіз земельних ділянок кадастрового кварталу 0523983000:04:000 за зонами володіння земельними ділянками основних суб'єктів оренди**

■ *Структура сільськогосподарських угідь, що перебувають в обробці*

Територіальні громади нерідко стикаються з проблемою несанкціонованого використання земель, коли орендарі сільськогосподарських ділянок, зокрема через неухважність або навмисні дії, здійснюють обробіток земель, що належать державним або місцевим органам влади. Таке порушення виникає внаслідок некоректного узгодження меж фактичного обробітку з межами орендованих ділянок, що створює ризики для законності правовідносин та ефективного управління земельними ресурсами. Виявлення таких порушень є необхідним кроком для забезпечення належного функціонування правової регуляції, а також для запобігання потенційним втратам державних та місцевих бюджетів через недоотримані орендні платежі та земельний податок.

Згідно з результатами аналізу земельного використання в межах кадастрового кварталу, виявлено такі види порушень:

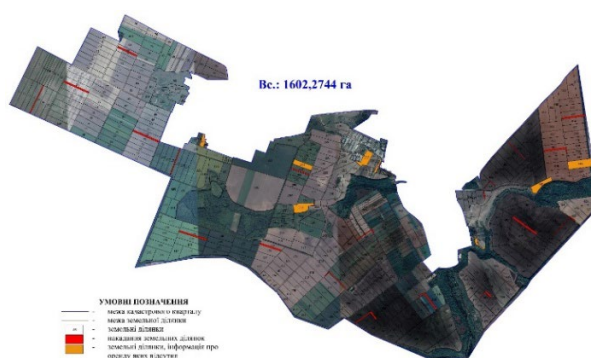
✓ Неорендовані землі: 8 ділянок загальною площею 14,7331 га, для яких відсутня інформація про укладення орендних угод або вони не перебувають у правовому обігу, що свідчить про недоліки в реєстрації та контролі за використанням земель;

✓ Накладання земельних ділянок: зафіксовано 76 випадків накладання земельних ділянок, що займають площу 20,7976 га. Це порушення є наслідком неточностей у визначенні меж земельних ділянок і створює потенційні ризики для стійкості прав власності та оренди.



Ці порушення вимагають проведення комплексної ревізії правовідносин у сфері землекористування та сприяють розробці заходів щодо удосконалення системи реєстрації земельних ділянок, щоб забезпечити їх належне використання та ефективне управління в межах територіальних громад. Зокрема, відсутність використання земель несільськогосподарського призначення для обробітку в межах кадастрового кварталу вказує на відсутність аналогічних порушень у цій категорії земель.

Графічна репрезентація випадків неправомірного обробітку земель у межах кадастрового кварталу, представлена на рис. 20, наочно ілюструє порушення, пов'язані з обробітком земель, які не входять до складу орендованих ділянок і належать державі або територіальній громаді. Цей графічний матеріал дає змогу детально оцінити масштаби та просторове розташування порушень у структурі землекористування, що є важливим для аналізу ефективності існуючої системи земельного обліку та контролю. Завдяки такій візуалізації можна не лише виявити зони високого ризику неправомірного використання земель, а й розробити відповідні заходи для регулювання земельних відносин, посилення моніторингу та забезпечення правомірного користування землями, що сприятиме підвищенню ефективності управління земельними ресурсами. Крім того, ці дані можуть бути використані для коригування законодавчих та нормативних актів, а також для оптимізації процесів збору орендної плати та земельного податку, що, в свою чергу, забезпечить належні надходження до бюджету громади та збереження природних ресурсів.



**Рисунок 20 – Просторовий аналіз земельних ділянок кадастрового кварталу 0523983000:04:000 за зонами неправомірного використання земель**



## 1.6. Оцінка проблем, фінансових ризиків та втрат у межах досліджуваного кадастрового кварталу

### ■ Оцінка проблем в кадастровому кварталі

У процесі проведення комплексного аудиту земель сільськогосподарського призначення, що перебувають у межах кадастрового кварталу, виявлено низку важливих організаційних та управлінських недоліків, що потребують негайного коригування для забезпечення більш ефективного використання земельних ресурсів. Ці проблемні аспекти детально висвітлені в таблиці 16, яка містить систематизовану інформацію щодо основних виявлених недоліків, а також потенційних ризиків, що можуть негативно вплинути на ефективність управління земельними ресурсами в межах громади.

Аналіз показав наявність низки факторів, які обмежують можливість ефективного використання земель та, відповідно, призводять до недонадходжень до бюджету Вапнярської селищної територіальної громади. Серед основних причин цього – нераціональне використання земель, порушення в облікових та управлінських процесах, що може спричиняти значні фінансові втрати. Для кожного з виявлених аспектів проведено оцінку можливих недонадходжень до місцевого бюджету, що дає змогу визначити масштаби цих фінансових втрат і сприяє розробці стратегії їх корекції.

**Таблиця 16 – Основні проблеми виявлені в кадастровому кварталі**

| № з/п | Проблеми, виявлені в рамках аналізу                                  | Кількість ділянок | Площа ділянок, га |
|-------|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1.    | Ділянки, які відсутні в ДЗК                                          | 31                | 226,9963          |
| 2.    | Накладання земельних ділянок                                         | 76                | 20,7976           |
| 3.    | Відсутня категорія земель та цільове призначення                     | 11                | 29,3843           |
| 4.    | Відсутня інформація про форму власності                              | 20                | 64,9079           |
| 5.    | Відсутня інформація про власника                                     | 20                | 90,7255           |
| 6.    | Відсутня інформація про НГО                                          | 10                | 58,1035           |
| 7.    | Тіньова оренда с/г земель                                            | 8                 | 14,7331           |
| 8.    | Землі несільськогосподарського призначення, що перебувають в обробці | 0                 | 0,0000            |

Отримані результати є важливим інструментом для формулювання



ефективних управлінських рішень, спрямованих на підвищення земельної дисципліни, раціоналізацію використання земельних ресурсів та оптимізацію бюджетних надходжень через покращення механізмів обліку та контролю за землекористуванням.

▪ *Оцінка фінансових ризиків в кадастровому кварталі*

У результаті проведеного земельного аудиту в межах кадастрового кварталу Вапнярської селищної територіальної громади виявлено низку значущих фінансових та організаційних ризиків, які можуть призвести до серйозних бюджетних втрат, що оцінюються в суму 690 822,93 грн на рік. Це свідчить про низький рівень ефективності управління земельними ресурсами громади та вказує на необхідність вжиття цілеспрямованих заходів щодо вдосконалення обліку землі, покращення правового регулювання та оптимізації землекористування з метою максимізації економічних вигод для місцевого бюджету.

Однією з основних причин фінансових втрат є **неефективне використання земель державної та комунальної власності**. Низька активність у залученні земель до економічного обігу зумовлює відсутність орендних надходжень, а також інших потенційних вигод, таких як податкові надходження та можливість реалізації інвестиційних проектів. Для покращення цієї ситуації необхідно розробити стратегії оптимізації використання таких земель, включаючи залучення інвестицій у розвиток інфраструктури, підтримку аграрних ініціатив і створення умов для розвитку сільськогосподарського виробництва на місцевому рівні.

Іншою важливою проблемою є **неналежне правове оформлення земельних відносин**, зокрема у випадках так званої «**тіньової оренди**». Відсутність належної реєстрації договорів оренди та прав користування на землю призводить до значних бюджетних недонадходжень у вигляді орендної плати та податків. Для виправлення ситуації необхідно організувати комплексний аудит земельних ділянок, встановити реальних землекористувачів та укласти з ними відповідні юридичні угоди. Це дозволить легалізувати оренду



та забезпечити належні надходження до місцевого бюджету.

Не менш важливою є **проблема обробітку земель без належного правового оформлення**. Така ситуація створює серйозні правові та фінансові ризики, пов'язані з порушенням земельного законодавства. З метою усунення цього ризику необхідно провести обстеження земель, які перебувають у фактичному користуванні без правових підстав, та забезпечити їх належну реєстрацію у відповідних державних реєстрах.

Ще однією проблемною ситуацією є **нецільове використання земель**, що є порушенням їхнього призначення та веде до екологічних і економічних наслідків. Така діяльність може спричинити деградацію ґрунтів, забруднення навколишнього середовища та інші негативні наслідки для аграрного сектору. Для попередження таких ситуацій необхідно забезпечити систематичний моніторинг використання земель та вжити заходів щодо дотримання вимог щодо їх цільового використання.

Ще однією важливою проблемою є **відсутність актуальної інвентаризації земель**, що сприяє можливості несанкціонованого використання земельних ділянок. Для усунення цього ризику необхідно провести повний аналіз та інвентаризацію земель з використанням сучасних технологій, зокрема геоінформаційних систем, супутникових знімків і аерофотозйомки. Це дозволить отримати точну інформацію про фактичний стан земель, а також здійснити коригування кадастрових даних. Оновлені дані дозволять ефективно управляти земельними ресурсами, покращити правову обізнаність щодо прав на землю і, в кінцевому підсумку, сприяти стабільному фінансуванню місцевих ініціатив.

Насамкінець, здійснення такого комплексного аудиту та актуалізація земельної інформації дозволить не лише покращити управлінські процеси, а й стимулювати ефективне використання земель для розвитку економічної діяльності громади. Реалізація цих заходів сприятиме зростанню орендних надходжень та податкових відрахувань до місцевого бюджету, що дозволить забезпечити сталий розвиток сільської громади, її інфраструктури та агросектора. [8].



Таблиця 17 – Основні фінансові ризики виявлені в кадастровому кварталі

| Блок ризиків                                  | Вірогідність | Ризики                                                                              | Кількість ділянок | Площа, га | Втрати, грн. |
|-----------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|--------------|
| Управління державними та комунальними землями | Висока       | Державні та комунальні землі, що не орендуються та не оброблюються                  | 2                 | 23,8192   | 253038,18    |
| Тіньова оренда земель                         | Висока       | Оброблювані в масиві ділянки, щодо яких відсутня інформація про оренду              | 8                 | 14,7331   | 156513,94    |
| Самовільне зайняття земель                    | Висока       | Обробіток земель державної та комунальної власності без належно зареєстрованих прав | 0                 | 0,0000    | 0,00         |
| Обробка земель не с/г призначення             | Низька       | Агровиробник обробляє землі з порушенням їх цільового призначення                   | 0                 | 0,0000    | 0,00         |
| Землі, що потребують інвентаризації           | Низька       | Землі, що відсутні в ДЗК                                                            | 31                | 226,9963  | 200953,89    |
|                                               |              | Відсутня інформація про власників земельних ділянок                                 | 20                | 90,7255   | 80316,91     |
|                                               |              |                                                                                     |                   | Всього:   | 690822,93    |

На підставі результатів інвентаризації, виявлені фінансові ризики, що виникають унаслідок проблем із земельними ділянками, можна класифікувати в рамках двох основних категорій: «Управління державними та комунальними землями» та «Тіньова оренда земель». Кожна з цих категорій має свій потенційний рівень ризику, що дозволяє окреслити можливі масштаби фінансових втрат. Проте на поточному етапі точно визначити суму фінансових втрат є складним завданням через різноманітні фактори, що можуть коливатися в межах від мінімальних до максимальних значень. Це створює орієнтовну базу для оцінки втрат, що дає можливість здійснити відповідні заходи для мінімізації ризиків і забезпечення ефективного управління земельними ресурсами.

▪ Оцінка втрат в кадастровому кварталі

Втрати кадастрового кварталу Вапнярської селищної територіальної



громади виникають через недоліки у системі управління земельними ресурсами, що створює ризики зниження доходів до місцевого бюджету, обмежує економічний розвиток громади та спричиняє соціально-економічні проблеми. Основними причинами цих втрат є:

Фінансові втрати, що виникають в межах кадастрового кварталу, є прямим наслідком недоліків у системі управління земельними ресурсами, що значно знижує ефективність використання цих ресурсів і викликає серйозні ризики для стабільного фінансування місцевого бюджету. Такі втрати можуть обмежувати економічний потенціал громади, створювати бар'єри для розвитку інфраструктури та знижувати рівень соціального добробуту. Причини фінансових втрат пов'язані з рядом системних і структурних проблем у земельному обліку та управлінні. Своєчасне виявлення та усунення цих проблем є важливим кроком для забезпечення сталого розвитку громади.

**Неповна інвентаризація та застарілі дані:** Відсутність актуальних даних про земельні ділянки унеможлиблює ефективне управління землями. Невизначені межі ділянок та відсутність сучасних картографічних даних ведуть до юридичних непорозумінь і, як наслідок, до неефективного використання земель. Актуалізація кадастрової інформації з використанням сучасних геоінформаційних технологій та регулярні оновлення баз даних дозволяють мінімізувати такі ризики. Проблеми з інвентаризацією також ведуть до потенційних втрат через невизначеність прав власності та використання земель.

**Нереєстровані орендні угоди:** Відсутність належного правового оформлення орендних угод є важливою причиною недоотриманих доходів від орендної плати та земельного податку. Використання земель без реєстрації угод призводить до «тіньової оренди», що суттєво обмежує можливості громади отримувати стабільні фінансові надходження. Офіційне оформлення угод та належний облік землекористувачів дозволяє запобігти несанкціонованим використанням земель та забезпечує додаткові надходження до бюджету.

**Невизначеність власності:** Відсутність чіткої інформації про власників і користувачів земельних ділянок створює можливості для тіньової оренди,



зниження прозорості в земельних відносинах та ухилення від податкових зобов'язань. Ситуація з невизначеними правами власності призводить до ризику правових спорів, що затягують процеси передачі земель у користування та уповільнюють їх економічне освоєння.

**Невикористання земель:** Земельні ділянки, які не залучені до господарської діяльності, не приносять жодних доходів громаді, що суттєво обмежує фінансові можливості місцевого бюджету. Такі ділянки можуть деградувати через відсутність належного догляду, що збільшує ризики їх знищення або забруднення, а також унеможлиблює їх ефективне використання в інвестиційних проектах. Для вирішення цієї проблеми необхідно створювати умови для інвестиційної активності, використовуючи такі механізми як оренда або продаж земельних ділянок, що сприяють збільшенню надходжень до бюджету.

**Самовільне використання:** Незаконне використання земель без належних правових документів веде до серйозних фінансових втрат. Це проявляється через недоотримання доходів від орендної плати та земельного податку. У таких випадках необхідно впроваджувати чітку політику моніторингу та контролю за використанням земель для виявлення порушень і коригування земельних відносин. Законодавче регулювання цього процесу також відіграє важливу роль у боротьбі з самовільним землекористуванням.

**Відсутність управління ризиками:** Відсутність системного підходу до ідентифікації та мінімізації ризиків у сфері управління земельними ресурсами спричиняє непередбачувані фінансові втрати, що ускладнюють прогнозування бюджету. Порушення ефективного планування земельного обліку та відсутність інтегрованої стратегії управління цими ресурсами призводить до порушення балансу між соціально-економічними потребами громади та реальними можливостями земельних ресурсів.

**Нецільове використання земель:** Порушення цільового призначення земель є ще однією серйозною проблемою для громади. Така діяльність не тільки заважає раціональному використанню земель, але й може призвести до



адміністративних санкцій та штрафів, які підривають фінансову стабільність громади. Це також може негативно вплинути на навколишнє середовище, спричиняючи деградацію ґрунтів та забруднення навколишнього середовища.

**Інформаційна непрозорість:** Недоступність актуальних даних і картографічних матеріалів значно ускладнює процес прийняття обґрунтованих управлінських рішень, що призводить до неефективного використання земельних ресурсів. Для забезпечення прозорості процесів управління необхідно створити єдину інформаційну платформу, що надаватиме доступ до актуальних кадастрових даних, що дозволить своєчасно реагувати на зміни та порушення у сфері земельного обліку.

**Недостатній контроль за використанням земель:** Відсутність систематичного моніторингу ефективності використання земель призводить до значних порушень, що не можуть бути вчасно виявлені. Регулярний контроль за станом земель і їх використанням дозволяє здійснювати своєчасне коригування управлінських рішень, що позитивно впливає на економічну ситуацію громади.

Застосування сучасних методів управління земельними ресурсами, включаючи цифровізацію кадастрових даних, інтеграцію геоінформаційних технологій та запровадження прозорих механізмів моніторингу та контролю, є необхідним для мінімізації цих ризиків. Ці кроки дозволять оптимізувати використання земель, забезпечити стабільні бюджетні надходження та сприяти сталому розвитку громади, підвищуючи її фінансову стабільність і соціально-економічний потенціал [3].

## Висновки

Проведене дослідження підтверджує, що стратегічне управління землями сільськогосподарського призначення на рівні територіальної громади неможливе без інституціоналізації земельного аудиту як постійно діючого аналітичного та управлінського інструменту. Земельний аудит у такому контексті постає не лише як технічна процедура інвентаризації земельних ресурсів, а як ключовий компонент формування ефективної земельної політики громади, спрямованої на



забезпечення прозорості, збалансованості та сталого розвитку.

Аналіз земельних відносин на прикладі Вапнярської селищної територіальної громади виявив наявність серйозних викликів у сфері обліку, реєстрації та контролю за використанням земель сільськогосподарського призначення. Серед них – фрагментарність кадастрової інформації, недосконалість реєстраційних процедур, наявність тіньового обігу земель, відсутність системного моніторингу орендних відносин та значні втрати для місцевого бюджету. Проведений аудит кадастрового кварталу надав емпіричні докази цих проблем і став основою для розроблення практичних управлінських рішень.

Результати дослідження засвідчили, що запровадження цифрової платформи інтегрованого управління земельними ресурсами з урахуванням результатів аудиту сприяє:

- формуванню відкритої інформаційної екосистеми громади;
- підвищенню рівня прозорості в управлінні земельними активами;
- розширенню податкової бази та збільшенню фінансової автономії місцевого самоврядування;
- ефективному плануванню землекористування в аграрному секторі.

Запропоновані концептуальні засади включають розроблення покрокової стратегії з акцентом на кадрове забезпечення, цифрову трансформацію кадастрових даних, легалізацію тіньового використання земель, а також ревізію чинних орендних договорів. Такий підхід дозволяє сформувати нову модель інституційної спроможності громади в частині управління сільськогосподарськими угіддями, забезпечуючи її готовність до дії в умовах децентралізації, ринкових змін та кліматичних викликів.

Узагальнюючи результати, можна стверджувати, що стратегічне управління земельними ресурсами на основі системного земельного аудиту є обов'язковою умовою ефективного функціонування територіальної громади, її фінансової спроможності, екологічної стійкості та соціально-економічного добробуту населення.