

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
ІНЖЕНЕРНО-ЕКОНОМІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ  
КАФЕДРА ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА КАДАСТРУ

**СТАСЮК СТАНІСЛАВ ОЛЕГОВИЧ**

**Забезпечення інвентаризації земель у розрізі об'єднаних  
територіальних громад Одеської області**

**КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА**

**на здобуття освітнього ступеня «Магістр»  
Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»**

Керівник: доц. Мовчан Т.В.

---

Рецензент: Директор Департаменту  
економічної політики та стратегічного  
планування Одеської обласної  
державної адміністрації  
к.е.н. Радулов Д.Д.

---

ОДЕСА – 2019

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
 ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
 Факультет інженерно-економічний  
 Кафедра землеустрою та кадастру  
 Освітній рівень другий (магістерський)  
 Спеціальність 193 „Геодезія та землеустрій”

**«ЗАТВЕРДЖУЮ»**  
 Завідувач кафедри

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2019р

**З А В Д А Н Н Я**  
**НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ ЗДОБУВАЧА**

**Стасюку Станіславу Олеговичу**  
 (прізвище, ім'я, по батькові)

**1. Тема роботи:** «Забезпечення інвентаризації земель у розрізі об'єднаних територіальних громад Одеської області»

**Керівник роботи:** Мовчан Тетяна Вікторівна, затверджена наказом вищого навчального закладу від \_\_\_\_ . \_\_\_\_ .2019 № \_\_\_\_

**2. Строк подання здобувачем роботи** \_\_\_\_\_

**3. Вихідні дані до роботи:** Дані Держгеокадастру та відділу з питань децентралізації і регіонального розвитку ОДА.

**4. Зміст пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити):**  
 Вступ. 1. Теоритичні основи інвентаризації земель об'єднаних територіальних громад. 2. Оцінка сучасного стану інвентаризації земель в об'єднаних територіальних громадах Одеської області. 3. Забезпечення інвентаризації земель у розрізі об'єднаних територіальних громад Одеського регіону. Висновки. Список використаної літератури. Додатки.

**5. Консультанти розділів проекту**

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		завдання видав	завдання прийняв
Оформлення списку використаних джерел			

7. Дата видачі завдання \_\_\_\_\_

### КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№	Назва етапів кваліфікаційної роботи	Строк виконання етапів роботи	Примітка
1.	Видача завдання на кваліфікаційну роботу. Складання змісту пояснювальної записки. Пошук необхідної літератури для написання кваліфікаційної роботи. Робота з літературними джерелами за темою.		
2.	Збір матеріалів по об'єкту дослідження. Написання розділу «Теоретичні основи інвентаризації земель об'єднаних територіальних громад».		
3.	Розділ «Оцінка сучасного стану інвентаризації земель в об'єднаних територіальних громадах Одеської області». Аналіз та обробка даних Держгеокадастру.		
4.	Розділ «Забезпечення інвентаризації земель у розрізі об'єднаних територіальних громад Одеського регіону». Підготовка пропозицій щодо моделі забезпечення інвентаризації.		
5.	Чистове оформлення кваліфікаційної роботи. Попередній захист кваліфікаційної роботи на кафедрі.		

Здобувач \_\_\_\_\_

**С.О. Стасюк**

Керівник роботи \_\_\_\_\_

**Т.В. Мовчан**

## РЕФЕРАТ

Кваліфікаційна робота: «Забезпечення інвентаризації земель у розрізі об'єднаних територіальних громад Одеської області» Стасюк С.О.

Кафедра землеустрою та кадастру. – м. Одеса, ОДАУ – 2019.

Кваліфікаційну роботу включає: 67 сторінок текстової частини, 9 таблиць, 12 рисунків, 52 використаних джерел літератури.

Текстова частина: вступ, теоретичні основи інвентаризації земель об'єднаних територіальних громад, оцінка сучасного стану інвентаризації земель в об'єднаних територіальних громадах Одеської області, забезпечення інвентаризації земель у розрізі об'єднаних територіальних громад Одеського регіону, висновки, список використаної літератури.

**КЛЮЧОВІ СЛОВА:** інвентаризація, об'єднані територіальні громади, державний земельний кадастр, Держгеокадастр, децентралізація.

В кваліфікаційній роботі передбачено заходи з підвищення якості інвентаризації земель в об'єднаних територіальних громадах та охорони навколишнього природного середовища.

## ЗМІСТ

### ВСТУП

### РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ ОБ'ЄДНАНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

1.1. Питання інвентаризації земель в умовах децентралізації в країні...

1.2. Проблеми забезпечення інвентаризації земель як основного компоненту плати за землю.....

1.3. Зарубіжний досвід проведення інвентаризації земель.....

### РОЗДІЛ 2. ОЦІНКА СУЧАСНОГО СТАНУ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ В ОБ'ЄДНАНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАДАХ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ

2.1. Аналіз стану інвентаризації земель об'єднаних територіальних громад Одеської області.....

2.2. Інституційні аспекти забезпечення інвентаризації земель об'єднаних територіальних громад Одещини.....

### РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ У РОЗРІЗІ ОБ'ЄДНАНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД ОДЕСЬКОГО РЕГІОНУ

3.1. Шляхи вирішення системних проблем при інвентаризації земель в об'єднаних територіальних громадах Одеської області.....

3.2. Прогнозна модель забезпечення інвентаризації земель.....

### ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

### ДОДАТКИ

Додаток А – Карта стану децентралізації в Одеській області на 16.12.2019

Додаток Б – Зразок прийняття рішення радою ОТГ щодо проведення інвентаризації земель

Додаток В – Зразок оформлення технічної документації

## ВСТУП

**Актуальність теми.** У зв'язку з процесом децентралізації державного управління, який триває останні роки в Україні, в Одеській області створено 37 об'єднаних територіальних громад, з яких 28 перебувають на прямих бюджетних відносинах з державним бюджетом, а інші перебувають в процесі створення. Інвентаризація земель об'єднаних територіальних громад є актуальною тому, що являє собою один з ключових факторів їх подальшого успіху та розвитку кожної області.

У 2017 року Кабінет Міністрів України ухвалив передачу в управління об'єднаним територіальним громадам землі за межами населених пунктів. Винятком є землі оборони, природно-заповідного фонду України, землі які мають важливе значення для держави. Для якісної передачі земель об'єднаним територіальним громадам необхідна якісна інвентаризація цих земель.

Інвентаризація земельних ресурсів для об'єднаної територіальної громади являє собою перевірку і документальне підтвердження наявності та стану земельних ділянок, оцінка активів. Гостра необхідність в інвентаризації для громад потрібна для ефективного управління земельними ресурсами. Ефективне управління земельними ресурсами надасть можливість розвивати громаду шляхом наповнення місцевого бюджету, здійснювати максимально якісне та прозоре розпорядження земельними ділянками, дотримуючись вимог чинного законодавства України, при цьому враховувати інтереси громади.

**Питаннями з проведення якісної інвентаризації земель займалися багато вчених.** Зокрема, проблему інвентаризації земель досліджували В.М. Горбатюк [7], Б.С. Гузар [8], О. Бредхін [3], В.М. Жук, Ю.Я. Лузан, В.В. Чудовець [50]. Разом з тим, питання підвищення якості інвентаризації земель сільськогосподарського призначення в системі управління земельними ресурсами об'єднаних територіальних громад Одеської області потребують

подальшого дослідження, особливо в аспекті запровадження в Україні ринку земель та реформи децентралізації.

**Мета і задачі дослідження.** Метою кваліфікаційної роботи є вдосконалення організації інвентаризації земель об'єднаних територіальних громад Одеської області на основі даних Державного земельного кадастру та відділу з питань децентралізації і регіонального розвитку Одеської обласної державної адміністрації.

Для досягнення мети були поставлені та вирішені такі завдання: вивчення теоретичних основ використання даних Державного земельного кадастру, як основи для вдосконалення організації використання земель в громадах, роль Державного земельного кадастру у здійсненні земельної реформи, аналіз використання даних Державного земельного кадастру на сучасному етапі та земельно-кадастрове забезпечення перспективного використання земельних ресурсів об'єднаних територіальних громад Одеської області.

**Згідно з цим, в кваліфікаційній роботі поставлені і вирішені такі задачі:** вивчити використання земель громад Одеської області та дослідити наслідки інвентаризації земель сільськогосподарського призначення державної та земель комунальної власності для наповнення даних Державного земельного кадастру, та їх вплив на вдосконалення організації використання земель громад області.

**Об'єкт і предмет дослідження.** Об'єкт дослідження – земельні ресурси об'єднаних територіальних громад Одеської області. Предмет дослідження – процес інвентаризації земель комунальної власності об'єднаних територіальних громад.

**Методика дослідження.** Методологічною основою дослідження є аналіз даних Державного земельного кадастру, нормативних актів щодо ведення Державного земельного кадастру та матеріалів інвентаризації земель.

В процесі досліджень використовувались такі методи, як балансовий – для виявлення темпів інвентаризації в області; розрахунково-конструктивний,

який полягав у прогнозуванні і плануванні інвентаризації земель; абстрактно-логічний застосовувався на протязі виконання всієї кваліфікаційної роботи; економіко-математичний для виявлення усіх чинників які впливають на інвентаризацію земель.

При написанні кваліфікаційної роботи використані статистичні дані щодо інвентаризації земель та економічні показники її застосування, а також нормативно-технічні та довідкові матеріали.

**Наукова новизна роботи полягає в** науковому обґрунтуванні принципів використання даних Державного земельного кадастру, в тому числі створених на основі матеріалів інвентаризації земель державної та комунальної власності, що сприяє активізації використання та охорони земель сільськогосподарського призначення; дослідження впливу інвентаризації земель в об'єднаних територіальних громадах Одеської області та запровадженні механізмів покращення інвентаризації.

**Цінність одержаних результатів полягають** в тому, що вони можуть бути використані при подальшій реалізації земельної реформи та вдосконаленню організації використання земель громадами Одеської області, впровадженню ринку земель сільськогосподарського призначення, та для рекомендацій місцевим територіальним громадам щодо ефективності проведення інвентаризації земель сільськогосподарського призначення.



## РОЗДІЛ 1

### ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ ОБ'ЄДНАНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИЙ ГРОМАД

#### 1.1. Питання інвентаризації земель в умовах децентралізації в країні

Децентралізація, влади яка проходить в Україні та укрупнення територіальних громад шляхом їх об'єднання повинна забезпечити громади в управлінні над територіями ОТГ, саме інвентаризація землі стане одним з ключових факторів їх подальшого успіху та розвитку кожної громади. В Україні інвентаризацію земель проводять в рамках адміністративно-територіальних одиниць, територій громад, окремих земельних ділянок, селищних рад, масивів земель сільськогосподарського призначення. Приводом для проведення інвентаризації земель в громадах є рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про виконання відповідних.

Підставою для проведення інвентаризації земельного фонду громад сільськогосподарського призначення є відповідне рішення сільської, селищної, міської ради, на території якої розташований масив [38].

Загалом проведення державної інвентаризації земель забезпечує Держгеокадастр або його територіальний орган. Органи Держгеокадастру розробляють та оформляють відповідний наказ про проведення державної інвентаризації земель. Площу земельної ділянки для проведення інвентаризації земель зазначають до 1м<sup>2</sup> ураховуючи граничну похибку масштабу плану, коли координати поворотних точок меж визначаються з точністю до 0,01 метра.

За підсумками проведеної інвентаризації земельних ресурсів розробники технічної документації:

- по перше, розробляють технічну документацію відповідно до статті 57 Закону України “Про землеустрій”[35];

- по друге, погоджують технічну документацію в порядку, встановленому статтею 186 Земельного кодексу України [20];

- по третє, подають копії матеріалів, отриманих за результатами проведення інвентаризації земель, до місцевого фонду документації із землеустрою в паперовій та електронній (цифровій) формі.

В результаті аналізу законодавства України, яке регулює питання інвентаризації, була складена схема нормативно-правового забезпечення інвентаризації земель об'єднаних територіальних громад (Рис. 1.1.) .



*Рис. 1.1. Схема нормативно-правового забезпечення інвентаризації земель об'єднаних територіальних громад.*

На думку багатьох експертів з інвентаризації земель, кардинальне покращення якості земельно-кадастрових даних, а також зниження конфліктного потенціалу земельних відносин в Україні, слід пов'язувати із інвентаризацією земель, яка покликана надати інформацію про сучасний стан землекористування та землеволодіння. Вважається, що саме інвентаризація земель дозволить перевести земельні відносини на якісно новий рівень розвитку, земельні відносини будуть позбавлені низки системних недоліків

сучасної системи управління земельними ресурсами у частині визнання та гарантування прав на землю[7].

Аналізуючи сучасний стан управління земельних ресурсів об'єднаних територіальних громад для розробки стратегії розвитку своєї території необхідно мати ряд відомостей, щодо наведені на схемі (Рис. 1.2.).

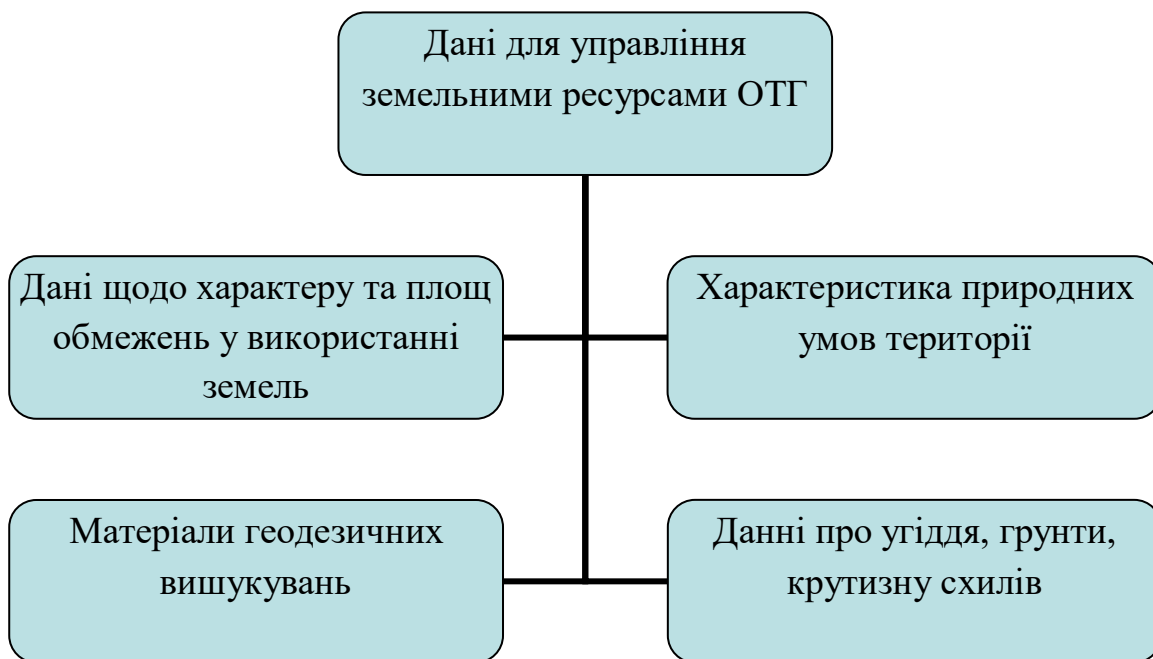


Рис. 1.2. Необхідні дані для управління земельними ресурсами ОТГ

В середині 2019 року Уряд України постановою від № 476 оновив Порядок проведення інвентаризації земель. Саме цим порядком слід керуватися під час здійснення землеустрою та складання за її результатами технічної документації із землеустрою.

Згідно чинного законодавства, техніко-економічні обґрунтування використання і схеми землеустрою, охорони земель громад погоджуються територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. Землі культурної спадщини погоджуються відповідним структурним підрозділом Одеської обласної державної адміністрації у сфері охорони культурної спадщини, землі лісового фонду погоджуються з обласним управлінням лісового та мисливського господарства, що реалізує державну політику у сфері лісового господарства,

землі водного фонду погоджуються з Басейновим управлінням водних ресурсів річок Причорномор'я та нижнього Дунаю, що реалізує державну політику у сфері розвитку водного господарства в Одеській області [17].

Проекти землеустрою щодо встановлення або змін меж адміністративно-територіальних одиниць погоджуються сільськими, селищними, міськими, районними радами, районними державними адміністраціями, за рахунок території на яких відповідно планується здійснити розширення територіальних меж. У випадку розширення меж адміністративно-територіальної одиниці за рахунок території, яка не входить до складу відповідного району, або якщо районна рада не утворена, проект погоджується обласною державною адміністрацією [20].

Під час аналізу Закону України «Про землеустрій»[35] були встановлені складові для створення технічної документації щодо інвентаризації, які представлені на схемі (Рис. 1.3.).

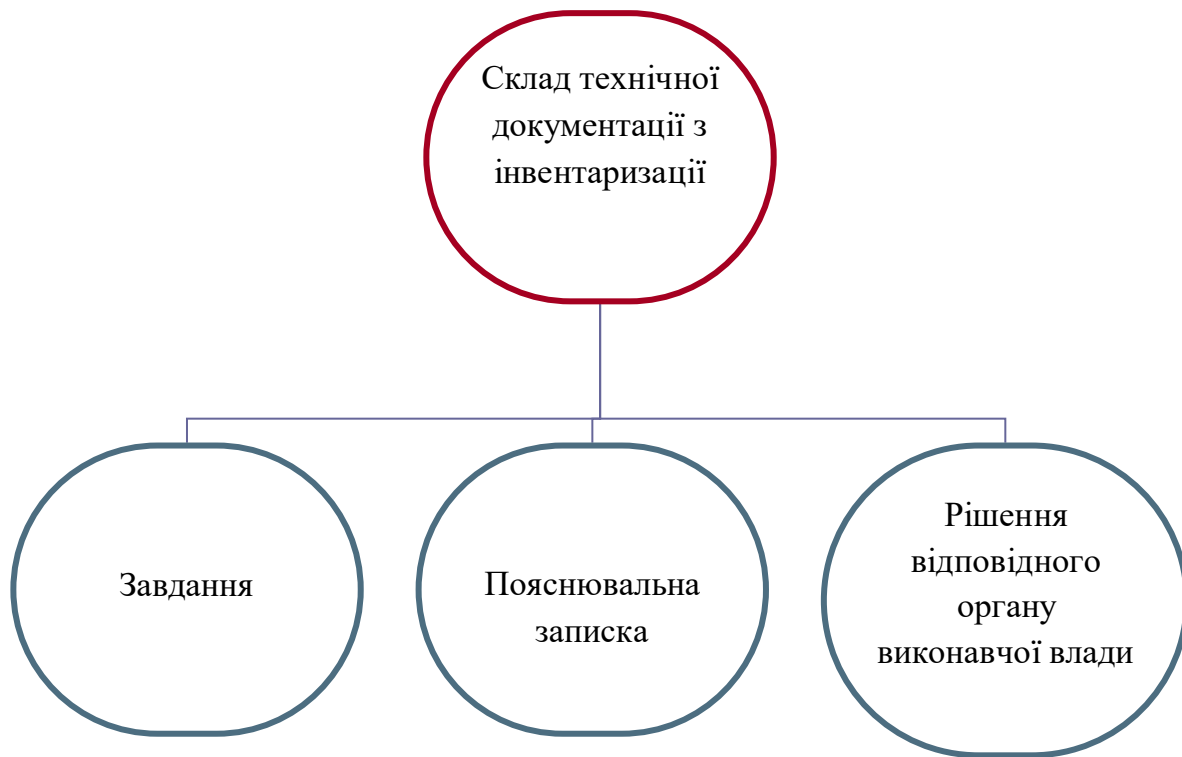


Рис. 1.3. Схема складових технічної документації з інвентаризації земель

Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель також включає:

- рішення органу місцевого самоврядування, органу виконавчої влади про інвентаризацію земель (у разі проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення);

- копії документів, що містять вихідні дані, які використовувалися під час інвентаризації земель;

- матеріали топографо-геодезичних вишукувань;

- переліки земельних ділянок (земель) у розрізі за категоріями земель та угіддями, наданих у власність (користування) з кадастровими номерами, наданих у власність (користування) без кадастрових номерів, не наданих у власність чи користування, що використовуються без документів, які посвідчують право на них, що використовуються не за цільовим призначенням, невитребуваних земельних часток (паїв), відумерлої спадщини;

- пропозиції щодо узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься у документах, що посвідчують право на земельну ділянку, та Державному земельному кадастрі;

- робочий і зведений інвентаризаційні плани;

- матеріали погодження технічної документації із землеустрою, встановлені статтею 186 Земельного кодексу України [35].

У разі формування земельної ділянки «технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель також включає:

- відомості про обчислення площі земельної ділянки;

- кадастровий план земельної ділянки;

- перелік обмежень у використанні земельних ділянок;

- акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності;

- акт приймання-передачі межових знаків на зберігання;

- матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру» [35].

Варто також відмітити, що в силу вступає новий Міжнародний Стандарт Фінансової Звітності 16 «Оренда». Згідно із правилами нового стандарту облік оренди буде проводитись на балансі об'єднаних територіальних громад. Що в свою чергу напряду впливає на ОТГ, які ведуть облік за МСФЗ. Новий стандарт передбачає відображення орендованої землі що знаходиться на балансі громади із обов'язковим проведенням їх щорічної інвентаризації перед складанням фінансової звітності. Оскільки система національного обліку максимально наближується до міжнародних стандартів, то слід чекати прийняття відповідних змін і на національному рівні [14].

Для проведення якісної інвентаризації важливу роль відіграє категорія земель за цільовим призначенням. Відповідно до статті 19 Земельного кодексу України [20] виділяють 9 категорій земель. Основна проблема інвентаризації земель полягає в тому, що, землевласники не відображають їх на балансі. Такі землі відображаються на позабалансових рахунках. Такі землі також підлягають інвентаризації. В першу чергу необхідно перевіряти наявність документа, що передбачає передачу в оренду чи інший вид тимчасового користування, оскільки впродовж періоду користування земельною ділянкою могло відбутись переоформлення або закінчення договорів короткострокової чи довгострокової оренди.

Основою розробки програм розвитку територій об'єднаних громад є інвентаризація та моніторинг земель. Основними завданнями моніторингу земель є прогноз еколого-економічних наслідків деградації земельних ділянок з метою запобігання або усунення дії негативних процесів на землю. Інвентаризація земель передбачає проведення підготовчих робіт по збору і аналізу даних та існуючих на дану територію картографічних матеріалів, а також виконання польових вимірювань та формування нових креслень і кадастрових відомостей з відображенням змін усіх меж земельних ділянок [20].

Таким чином, для успішного розвитку територій об'єднаних громад необхідне врахування всіх даних щодо функціонування об'єктів території у всіх сферах народного господарства, екології та охорони земель. Визначення перспективи та напряму раціональної організації території адміністративних одиниць ґрунтується на детальному аналізі всіх вказаних вище складових [29].

Під час проведення інвентаризації земель згідно ст. 57 Закону України «Про землеустрій» складається технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель, яка виготовляються на основі технічного завдання на виконання робіт з інвентаризації земель, погодженого виконавцем робіт та затвердженого замовником, а також рішення відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування щодо виконання робіт, договору, укладеного між землевласниками чи землекористувачами та розробниками документації із землеустрою [35].

Замовники технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель приведені на схемі (Рис. 1.4.).



Рис. 1.4. Замовники технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель

Розробниками технічної документації із землеустрою є виконавці робіт, а саме: юридичні та фізичні особи, що володіють потрібним технічним і

технологічним забезпеченням і являються сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідаючи за якість робіт землеустрою.

Перед початком робіт з інвентаризації земель ОТГ підписує з виконавцем договір для розроблення технічної документації, де відображаються вартість і термін виконання робіт із землеустрою, який не повинен перевищувати 6-ти місяців з моменту підписання договору.

До даного договору додається технічне завдання на виконання робіт з інвентаризації земель відповідно затвердженій формі.

Вихідними даними при проведенні інвентаризації земель згідно постанови КМУ №476 [38] приведені на схемі вихідних даних при проведенні інвентаризації земель (Рис.1.5.).

Матеріали з Державного фонду документації із землеустрою

Відомості з Державного земельного кадастру

Копії документів, що посвідчують право на земельну

Планово-картографічні матеріали

Містобудівна документація

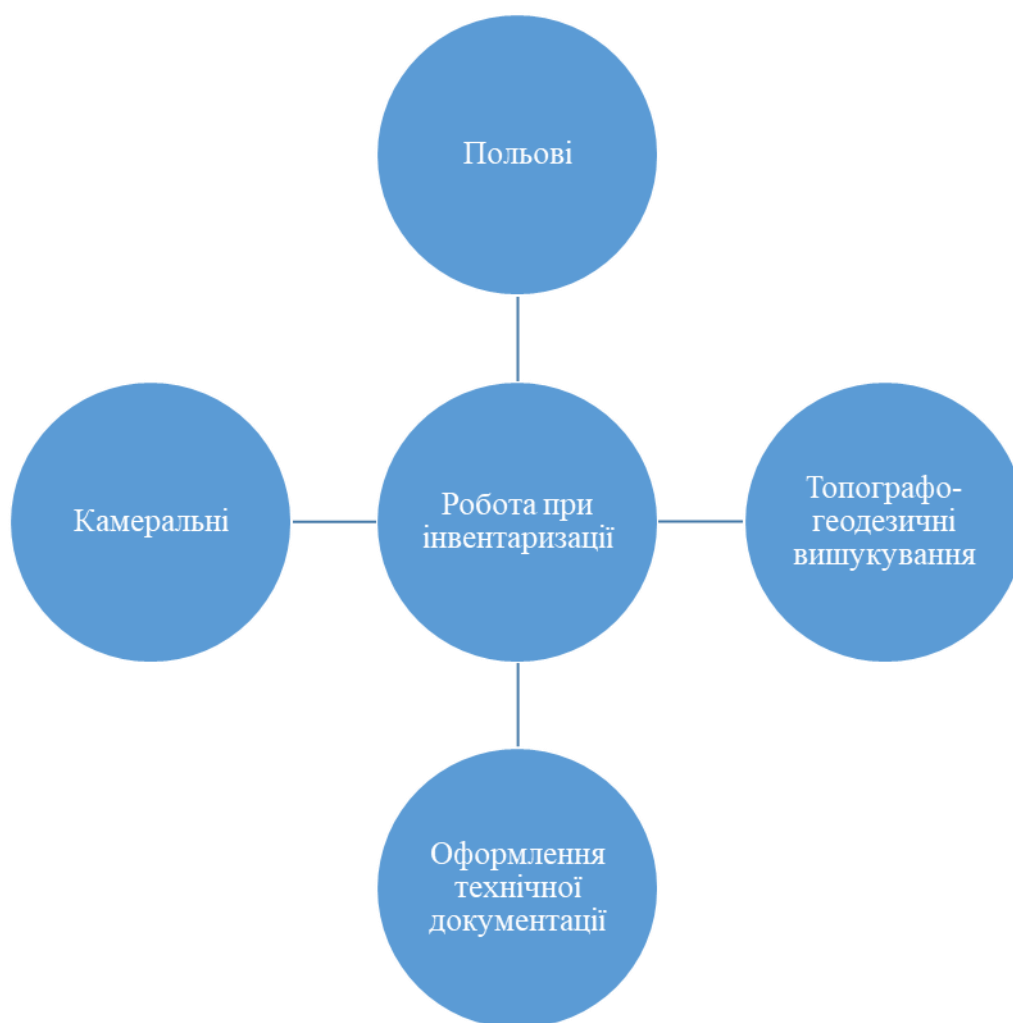
Матеріали, підготовлені за результатами обстеження земельних ділянок

*Рис. 1.5. Вихідні дані при проведенні інвентаризації земель*



Під час проведення інвентаризації земель використовуються матеріали аерофотозйомки, лісовпорядкування, проекти створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду, схеми формування екомережі, програми у сфері формування, збереження та використання екомережі [38]/

Складові, виходячи з порядку робіт, інвентаризації земельного фонду ОТГ приведені на схемі (Рис.1.6.).



*Рис.1.6. Схема робіт при роботах з інвентаризації земельного фонду ОТГ*

Підготовчі роботи базуються на зборі та аналізі виконавцем робіт вихідної земельно-кадастрової та картографічної інформації для проведення інвентаризації земель, виготовлення робочого інвентаризаційного плану.

Робочий інвентаризаційний план може не складатись у разі інвентаризації однієї земельної ділянки. При здійсненні підготовчих робіт збираються усі документи, що містять вихідні дані, які будуть необхідні під час інвентаризації земель.

Робочий інвентаризаційний план виготовляється на базі чергового кадастрового плану чи інших планово-картографічних матеріалів в містах та селищах - у масштабі не дрібніше 1:5000, а в сільських населених пунктах - у масштабі не дрібніше 1:2000. В межах території, встановленої проектами формування території та встановлення меж сільських, селищних рад - в масштабі не дрібніше 1:10000, а в межах районів - в масштабі 1:25000 [42].

В робочому інвентаризаційному плані зазначаються межі:

- об'єкта інвентаризації;
- адміністративно-територіальних одиниць, що увійшли в склад об'єкта інвентаризації;
- територій, визначених проектами їх формування і встановлення меж місцевих рад;
- земель з усіх форм власності;
- земельних ділянок, які внесені до Державного земельного кадастру;
- обмежень (обтяжень) у використанні земель;
- земельних угідь.

Межі земельних ділянок, які вже внесені до Державного земельного кадастру, обмеження у їх використанні та угіддя зображуються на робочому інвентаризаційному плані в масштабі не дрібніше 1:10000, які на даний час в об'єднаних територіальних громадах знаходяться на етапах розробки.

При відсутності даних у Державному земельному кадастрі виконавець робіт по координатах поворотних точок межі, зазначених в проекті землеустрою щодо відведення земельної ділянки, або технічній документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) чи іншій документації із землеустрою, згідно якої

здійснювалося формування земельної ділянки, визначає межі даної ділянки, угідь, обмежень (обтяжень) у їх використанні та відображає дану інформацію на робочому інвентаризаційному плані [42].

Топографо-геодезичні вишукування за для визначення чи уточнення меж земельних ділянок та угідь, а також обмежень в їх використанні що потребують уточнення, або яких неможливо визначити при виконанні підготовчих робіт, виконуються в єдиній державній системі координат.

«Топографо-геодезичні, картографічні роботи при інвентаризації земель виконуються юридичними та фізичними особами, у складі яких є сертифікований інженер-геодезист, а результати цих робіт оформлюються відповідно до Закону України "Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність", Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98), затвердженої наказом Укргеодезкартографії від 09.04.98р., N 56, Постанови КМУ «Про Порядок використання апаратури супутникових радіонавігаційних систем під час проведення топографо-геодезичних, картографічних, аерофотознімальних, проектних, дослідницьких робіт і вишукувань та кадастрових зйомок» та «Порядку використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою» затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 02.12.2016 року №509» [42].

Під час проведення робіт з інвентаризації земель в ОТГ по формуванню земельних ділянок, обов'язковим є виконання робіт щодо закріплення меж земельних ділянок в натурі з оформленням відповідного акт приймання-передачі межових знаків на зберігання.

На нашу думку, результатом проведення інвентаризації земель буде впорядкування землі комунальної власності, будуть оформлені документи, що посвідчують право власності територіальної громади на земельні ділянки під об'єктами які розташовані на території ОТГ

Також варто зазначити що однією з переваг реформ децентралізації є упорядкування земельних відносин у громадах, повна інвентаризація землі та майна, передача земель сільськогосподарського призначення в розпорядження ОТГ. А відтак і величезна відповідальність за те, щоб цей головний скарб розподілявся прозоро та перебував під постійним контролем громади.

Отже, інвентаризація земель ОТГ Одеської області це значна та об'ємна робота. Враховуючи тенденції розвитку Української економіки, її можливо виконати за до 2021 року поетапно. Лише поетапне виконання інвентаризації дасть змогу оптимізувати комплекс цих робіт, провести їх правильно та якісно, отримати всю необхідну інформацію про земельний фонд громад Одеської області та систематизувати всі отримані данні. Така інформація допоможе ефективному адмініструванню керівництвом громад в питаннях земельних ресурсів.

## **1.2. Проблеми забезпечення інвентаризації земель як основного компоненту плати за землю**

Плата за землю є вагомим джерелом наповнень місцевих бюджетів, оскільки в повному обсязі зараховується до бюджетів об'єднаних територіальних громад. Плата за землю належить до місцевих податків в складі податку на майно, запроваджується на відповідній території рішеннями рад об'єднаних територіальних громад. Тому при оподаткуванні земельних ділянок платою за землю для платників важливим є правильність застосування відповідних рішень місцевих рад.

Проведення інвентаризації в громадах надає достовірні та повні відомості щодо площі, складу, якісних характеристик земель, даних про землекористувачів та землевласників, врегулювання суміжних меж. Вірогідні данні про межі, площі, склад угідь та конфігурацію земельних ділянок, дають можливість прогнозувати використання земель громади, передбачити

надходження до бюджету, обґрунтовано нараховувати земельний податок, сприяти здійсненню раціональної політики у сфері формування ринку.

На протязі першого півріччя 2019 року доходи до загального фонду місцевих бюджетів України (без урахування міжбюджетних трансфертів) склали близько 129 млрд грн, що становить майже 50% від затвердженого річного плану з урахуванням змін. Якщо порівняти з аналогічним періодом 2018 року, зростання надходжень становить 21 млрд грн або +19%.

У доходах бюджетів ОТГ більшу частину займають надходження від сплати податку на доходи фізичних осіб близько 77 млрд грн (60%) від загальної суми доходів загального фонду місцевих бюджетів. Якщо порівняти з першим півріччям 2018 року, то надходження податку зросли на 13,9 млрд грн (21,9%).

Другим, по значимості, джерелом доходів громад є плата за землю, що є складовою до податку на майно та входить до місцевих податків. У структурі доходів загального фонду бюджетів об'єднаних територіальних громад Одеської області плата за землю займає 30,9%. Станом на 01.10.2019 ОТГ області отримали плати за землю на суму 371,7 млн. грн. У порівнянні з аналогічним періодом 2018 року доходи від плати за землю, по області, зросли на 43,4%.

Дані по платі за землю та частка їх від доходів громад станом на 1 жовтня 2019 року, приведені у таблиці 1.1.

Таблиця 1.1

## Залежність бюджетів ОТГ від плати за землю\*

Найменування ОТГ	Доходи від плати за землю, млн. грн.	% від усіх доходів громади
1	2	3
Авангардівська ОТГ	26,90	25
Балтська ОТГ	36,70	34,3
Березівська ОТГ	7,60	22,40
Біляївська ОТГ	9,70	15,7
Великомихайлівська ОТГ	8,30	21,4

Вилківська ОТГ	5,60	25
Дальницька ОТГ	14,70	41,3

Продовження таблиці 1.1.

1	2	3
Затишанська ОТГ	28,10	82,2
Знам'янська ОТГ	6,0	33,3
Кілійська ОТГ	12,40	20,1
Коноплянська ОТГ	2,10	15,2
Красносільська ОТГ	13,80	24,7
Куяльницька ОТГ	80,30	66,8
Лиманська ОТГ	4,10	41,2
Любашівська ОТГ	10,40	28,5
Маразлівська ОТГ	4,20	24,3
Маяківська ОТГ	3,40	14,2
Мологівська ОТГ	3,10	19,1
Новокальчевська ОТГ	2,00	28,2
Окнянська ОТГ	16,20	30,2
Розквітівська ОТГ	3,30	28
Старокозацька ОТГ	5,70	26,8
Таїровська ОТГ	27,80	18,3
Тузлівська ОТГ	4,60	53,5
Цебриківська ОТГ	8,10	50,3
Шабівська ОТГ	15,10	24,7
Ширяївська ОТГ	7,90	22,5
Ясківська ОТГ	3,60	28,1

\*Складено за даними [12] відділу з питань децентралізації та регіонального розвитку Одеської обласної державної адміністрації (темп росту зазначений за аналогічний період 2018 року).

Виходячи з аналізу даної таблиці плата за землю несе вагомий внесок, в середньому 30%, від усіх доходів об'єднаних територіальних громад Одеської області. Проте в деяких громадах цей показник перевищує 80%.

Ми вважаємо, що завершення інвентаризації земель підвищить показники надходжень в бюджети громад, адже плата за землю - це важливе джерело наповнення бюджетів ОТГ, оскільки в повному обсязі зараховується до бюджетів рад об'єднаних територіальних громад.

Обсяг надходження коштів від плати за землю залежить в першу чергу від повноважень рад ОТГ, до компетенції яких належить прийняття рішень по встановленню плати за землю на території громади, від інвентаризації всіх земель, що фактично використовуються. Інвентаризацію земельного фонду

ОТГ мають забезпечити органи Держгеокадастру, від повноважень контролюючих органів, які адмініструють цю плату та забезпечують повноту і своєчасність сплати до бюджетів ОТГ земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності, від швидкого та якісного обміну інформацією між усіма цими органами щодо плати за землю.

Зрозуміло що плата за землю є бюджетоутворюючим фактором в об'єднаних територіальних громадах, однак місцева влада повинна покращувати адміністрування земельними ресурсами своєї території. Інвентаризація земельних ресурсів повинна в повній мірі розкрити потенціал громад в даному напрямлені. Разом з інвентаризацією необхідно проводити низку заходів, таких як встановлення оптимальних ставок плати за землю, своєчасний перегляд нормативно–грошової оцінки земель, покращення адміністрування орендної плати за землю, скасування необґрунтованих пільг та загальне обмеження пільг.

### **1.3. Зарубіжний досвід проведення інвентаризації земель**

Шлях України у Європейський Союз вимагає ретельного дослідження зарубіжного досвіду створення земельно-інформаційних систем баз даних землеустрою, земельного кадастру, оцінки земель та реєстрації земельних ділянок. Також це необхідно в цілях подальшої систематизації національних наукових і практичних знань у сфері землеустрою та кадастру, вироблення єдиної термінології, зрозумілих не тільки в нашій рідній країні, але і за кордоном.

Особливо питання інвентаризації земель набуло актуальності в умовах реформування соціального, політичного й економічного устрою нашої країни, відбулася значна, зміна в плані, об'єктів і суб'єктів власності, які не в повному обсязі, як мали б бути, зазначені в державному земельному кадастрі України, що на сьогодні, на думку О. Ярмолюка, характеризується невизначеністю правового статусу земельно-кадастрових відомостей та порядку ведення

кадастру, недостатньою достовірністю та повнотою наявної земельно-кадастрової інформації, майже відсутністю необхідних реєстраційних даних щодо обмежень у використанні земель, недостатньою автоматизацією та інформатизацією кадастрово-облікових процедур [52].

Підвищення якості земельно-кадастрових даних та зменшення суперечливих моментів у земельних відносинах в Україні здатна забезпечити інвентаризація земель, яка дасть відповідь на питання які лежать на поверхні, пов'язані з сучасним станом землекористування та землеволодіння.

Першочерговою та основною метою проведення інвентаризації землі в громадах є створення інформаційної основи для ведення державного земельного кадастру в населених пунктах, реєстрації земельних ділянок, видачі власникам землі документів, що засвідчують право власності на землю або право користування нею, забезпечення створення банку даних у паперовому вигляді та на електронних носіях, організації постійного контролю за використанням земель [3].

О. Ярмолюк, у свою чергу, під інвентаризацією земель розуміє не лише метод державного спостереження та контролю за станом і рухом угідь, а й один із прийомів бухгалтерського обліку, за допомогою якого здійснюється внутрішня перевірка та документально підтверджується наявність, стан та оцінка майна підприємства з метою забезпечення достовірності даних обліку і звітності [52].

Повне та якісне наповнення Державного земельного кадастру даними дозволить Україні найближчим часом досягти рівня європейських країн, де кожна земельна ділянка має свій кадастровий номер, що стане одним із кроків до завершення земельної реформи та упорядкування земельних відносин.

Відповідно до статті 11 Закону України «Про оцінку земель» від № 1378-IV діяльність у сфері оцінки земель охоплює розробку документації з оцінки земель та внесення даних з оцінки земель до державного земельного кадастру. Пунктом 1 статті 271 Податкового кодексу України від 02.12.2010 р. № 2755-VI



базою оподаткування землі є нормативна грошова оцінка земельних ділянок. Таким чином, Державний земельний кадастр покликаний виконувати, крім регулювальної, правової, облікової і господарської функції, фіскальну – наповнення дохідної частини бюджету держави [40].

Р. Панас у своїй праці пропонує звернути увагу на те, що земельний кадастр у зарубіжних країнах охоплює не тільки технічні дії, а й певний земельно-кадастровий процес, пов'язаний з реєстрацією земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна та угод з ним [32].

Кадастрові системи провідних європейських країн в загальних рисах однакові: кадастрові карти, реєстр ділянок та ведення правових записів. Техніка обліку земельних ділянок наявна в кожній європейській країні та має власну специфіку, представлена у вигляді земельного реєстру (земельна книга). Кадастр і земельний реєстр, загалом, веде єдина організаційна служба, дуже рідко ці служби різні, але кооперуються між собою в обміні даними для взаємного контролю та створення багатоцільового кадастру.

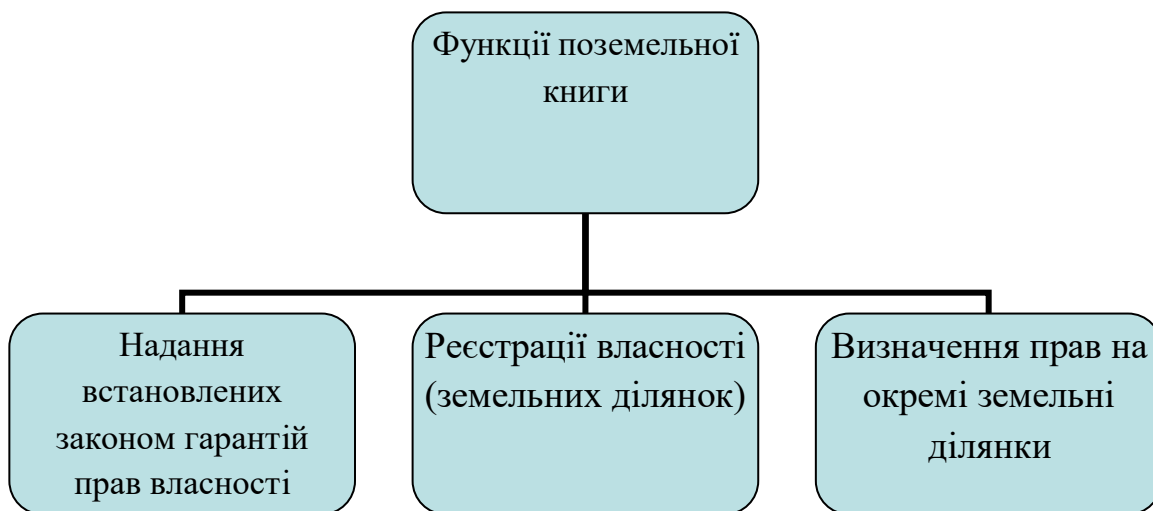
Основна риса західноєвропейських кадастрових інформаційних систем полягає в забезпеченні систематичного охоплення всієї території та безперервного оновлення даних. Для земельної інформаційної системи це єдина гарантія її вдалого функціонування та ефективності. Європейським країнам притаманна схожість техніки ведення інформації в державних реєстрах. В основному, земельні ділянки характеризуються типом землекористування, типом розміщених будівель, площею ділянки, місцем розташування, інформацією про власника та посиланнями на інші реєстри та інформаційні системи, що містять додаткові відомості про територію і власника. Данна система в сукупності з іншими інформаційними системами дозволяють отримувати розширену інформацію про власників та ділянки.

Варто зазначити, що наразі Україні варто звернути увагу на досвід окремих країн (Австрія, Німеччина, Франція), які характеризуються високим

рівнем економічного розвитку щодо використання систем обліку та ідентифікації земельних ділянок [32].

В Німеччині інформаційна система являє собою земельну книгу та кадастр нерухомості, які є взаємопов'язані між собою.

Функції поземельної книги в Німеччині приведені на схемі (Рис. 1.7.).



*Рис.1.7. Схема функцій Німецької поземельної книги*

Кожне право заноситься на окремий лист поземельної книги. Для різних земельних ділянок, що належать одній фізичній особі, створюється загальний лист земельної книги.

Данні кадастру нерухомості з якості сільськогосподарських земель є вихідним матеріалом для створення господарського земельного кадастру. Першочергове завдання господарського земельного кадастру являє собою державний облік усіх сільськогосподарських, рибогосподарських і лісгосподарських земель. Основою для зарахування земельних ділянок до того чи іншого виду користування у разі ведення господарського кадастру є юридично закріплене фактичне використання земель [32].

В Австрії розрізняють земельну книгу та кадастр з моменту впровадження бази даних про земельні ділянки, які між собою взаємопов'язані. З 1992 року записи в земельній книзі зберігаються централізовано в

електронній базі даних. Занесення інформації в базу даних має правовий характер.

База даних земельних ділянок містить у собі інформація про фонд земельних ділянок Австрії. Правові дані про земельні ділянки вводяться нотаріальними конторами і враховуються судами, дані необхідні для фінансових операцій вносяться фінансовими відділами, а дані кадастру вносяться установами із землеустрою. Частні землевпорядні організації та землевпорядники також мають право збирати відомості для земельної інформаційної системи, але після проходження контролю державними установами із землеустрою і тільки після цього вводяться в державну базу даних.

Відмінністю австрійського кадастру є показана вартість земельних ділянок сільськогосподарського та лісового призначення (як коефіцієнт біологічної продуктивності ґрунту). Відповідає за визначення вартості служба з таксації земель, яка підпорядковується австрійському федеральному міністерству фінансів. Об'єднання карт оцінки землі з кадастром дозволяє розраховувати для земельних ділянок, так звані, критерії оцінки прибутковості, які є основою для розрахунку суми земельного податку [32].

Всі ці показники використовуються для розробки спеціальної 100-бальної шкали з оцінки орних земель і кормових угідь. Згідно з цією шкалою оцінюють орні землі за сімома класами використання, а природних угідь – за п'ятьма. Земельна оцінка має найбільше значення для розрахунку суми ставки податку і розмірів плати за землю. При цьому за 100 балів прийняті землі, які дають більше 31,5 тис. австрійських шилінгів (приблизно 60 тис. грн.) валового доходу з 1 га, а ставка земельного податку від цієї суми становить 1,6-2,0 % [18].

Земельний кадастр у Франції вирішує завдання, пов'язані з оподаткуванням та обліком земель, ідентифікацією та описом земельних

ділянок, встановленням землевласників і землекористувачів, складанням кадастрових планів.

Кадастр містить дані, одержувані з:

- витягів зі складених нотаріусами актів, супроводжуваних за необхідності документами про межування, зданими в Іпотечне сховище;
- декларацій, що подаються власниками і стосуються змін, проведених з ділянками та будівлями;
- податкових матеріалів, одержуваних при щорічній інспекції комун (Комуна – дрібна одиниця адміністративного поділу, муніципалітет).

У кадастровому бюро комун документація зберігається у цифровому просторі та постійно оновлюється на 1 січня поточного року. Комп'ютерне управління кадастровими планами здійснюється на єдиній платформі за допомогою програми «PCI Vecteur» або «PCI Image» [32].

Аналізуючи французький земельний кадастр було визначено його функціональні складові та приведені на схемі (Рис.1.8.).

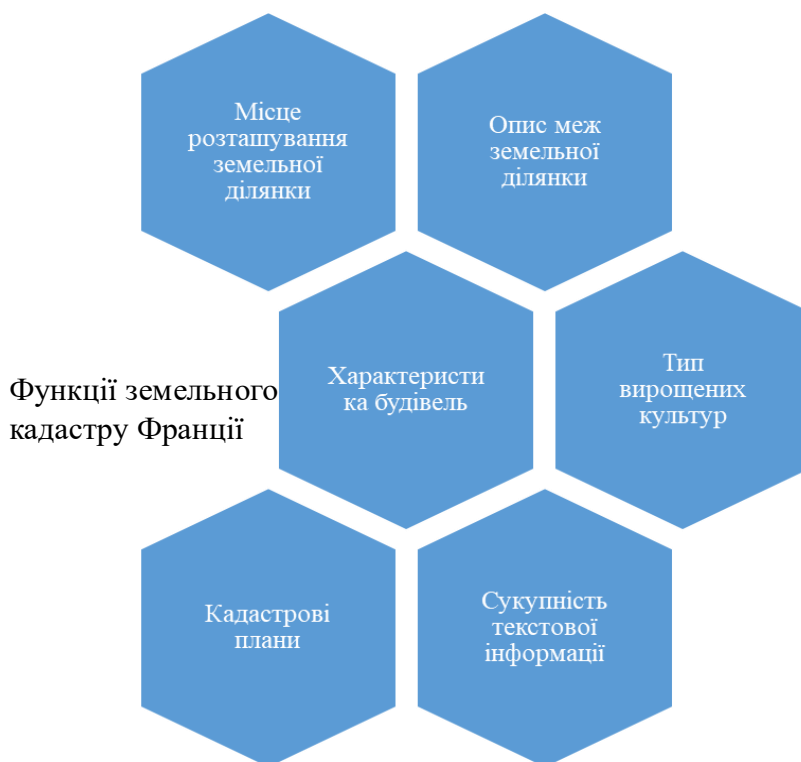


Рис.1.8. Схема функцій земельного кадастру Франції

У Франції для ведення земельно-кадастрових робіт діє Генеральна дирекція податкових служб, податкових та земельних операцій, а в кожному департаменті є окремі дирекції податкових служб. Їх підрозділами є податкові центри, кадастрові інспекції, земельні відділи, служби оподаткування.

На нашу думку, для подальшого розвитку земельної реформи та вдосконалення земельних відносин пріоритетними напрямками є вдосконалення порядку та системи ведення Державного земельного кадастру з урахуванням зарубіжного досвіду, так як в Україні більшість земель використовується для сільськогосподарського призначення.

Національна академія аграрних наук висвітлила структуру земельного фонду України, які наведені в графіку (Рис.1.9.).



*Рис. 1.9. Схема земельних ресурсів України*

Загальний фонд земель в Україні становить 60,4 млн гектарів. З них 70% а це 42,4 млн га – землі сільськогосподарського призначення, з яких щорічно обробляється понад 30 млн гектарів. Для порівняння, у Польщі в сільському господарстві задіяні вдвічі менші площі – 14 млн га, в Німеччині – 12 млн га, у Румунії – 9 млн гектарів. Кількість чорноземів в Україні є найбільшою в світі і складає 28 млн гектарів.

Українські чорноземи становлять приблизно 9% світових запасів та більш ніж 30 % європейських. У світі ґрунтів цього виду є до 300 мільйонів гектарів. В Україні ж використовується близько 28 мільйонів гектарів чорноземів.

Дані щодо запасів чорнозему(Рис.1.10.) для порівняння їх з країнами Європейського союзу представила Національна академія аграрних наук на замовлення Держгеокадастру .



Рис.1.10. Запаси чорноземів у порівнянні з Європейськими країнами

Але разом з тим ННЦ «Інститут ґрунтознавства та агрохімії імені О.Н. Соколовського» повідомляє що за останні 100 років чорноземи в Україні втратили близько 35% гумусу, тому вже перейшли до розряду ґрунтів із середньою родючістю. Крім того з 26 млн. га. українського чорнозему не менш як 15 млн. га. перебувають у деградованому стані.

На відміно від України в економічно розвинених державах прагнення забезпечити максимальну та ефективну співпрацю між різними користувачами інформації про землю призвело до утворення серед численних інформаційних систем різні групи кадастрових земельно-інформаційних систем, в основі якої лежить кадастр, що містить як інформацію про права володіння, так і фіскальну

інформацію про земельні ділянки, що стосується оцінки та оподаткування землі. Поєднання правової та фіскальної інформації в одній системі досить вдале, оскільки кадастрова ділянка може слугувати просторовою основою інформаційного наповнення обох інформаційних баз даних.

Інвентаризація земель один із головних елементів системи управління земельними ресурсами, що забезпечує інформаційну базу прийняття прагматичних та ефективних управлінських рішень у сфері регулювання земельних відносин. Виходячи з цього, для подальшого розвитку земельної реформи та вдосконалення земельних відносин першочерговими завданнями є вдосконалення порядку та системи ведення Державного земельного кадастру з урахуванням Європейських країн досвіду та моніторингу земель, забезпечення землевласників і землекористувачів інформацією про правовий статус земельних ділянок з метою використання цієї інформації у процесі здійснення господарської діяльності, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель і виконання фіскальної функції держави.

Підсумовуючи вище зазначені можливості розвитку аграрного сектора економіки, включаючи використання земель сільськогосподарського призначення, спричинили, що якщо в Україні з її багатими природними, трудовими, інтелектуальними та іншими ресурсами річний приріст ВВП становить 2,2%, а в Камбоджі таке зростання становить 6 %, Монголія - 10%, В'єтнам - 4%, Туреччина - 6-8%, не кажучи вже про країни Західної Європи, США, Китай, Японію та інші країни світу. Іншими словами, результати реформ не змогли торкнутися звичайних людей у гаманці.

## РОЗДІЛ 2

### ОЦІНКА СУЧАСНОГО СТАНУ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ В ОБ'ЄДНАНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАДАХ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ

#### 2.1. Аналіз стану інвентаризації земель об'єднаних територіальних громад Одеської області

Під час еволюції людського суспільства поняття інвентаризації трансформувалося з найпростішої форми здійснення дій з перерахунку, переважування, метою яких було відображення фактичного стану обліку, до дій з виявлення фактичної наявності майна з метою визначення власного та залученого капіталу і фінансового результату від господарської діяльності [1].

Під час проведення інвентаризації перевіряються та документально підтверджуються наявність майна, зобов'язання, земельні ділянки, їх стан, їх оцінку.

Насамперед актуальним постало питання технічного забезпечення і методики проведення інвентаризації земель в об'єднаних територіальних громадах після проведення їх реформування. Варто зазначити, що у переважній більшості випадків керівництво об'єднаних територіальних громад не зацікавлені у дієвому контролі, мотивуючи тим, що вони самостійно без допомоги внутрішніх, а тим паче, зовнішніх контролерів можуть контролювати земельну діяльність громади. З огляду на те роль інвентаризації в громадах на даний час суттєво послабилася. Часто, функції з проведення інвентаризації земель покладені на органи внутрішньогосподарського контролю, якими можуть бути ревізійні комісії, облікова служба, служби внутрішнього аудиту, та інші. Структура економічного виробництва громад демонструє значну залежність від сільського господарства [12].

Станом на 2019 рік територіальні громади Одеської області не забезпечені повною та актуальною інформацією щодо стану, якісних та



кількісних показників земельних ресурсів громад, що не відповідає сучасним викликам.

Негативні наслідки відсутності оновленої картографічної основи та інвентаризації приведені в таблиці 2.1 .

Таблиця 2.1.

Наслідки відсутності оновленої картографічної основи та інвентаризації\*

Проблема	Негативні наслідки для ОТГ
Стратегічна	Неможливість здійснювати процес стратегічного планування розвитку населених пунктів та громади в цілому
Управлінська	Неможливість здійснювати управління земельними ресурсами в повній мірі
Інвестиційна	Неможливість здійснювати управління земельними ресурсами в повній мірі
Соціальна	Неможливість забезпечення життєвих потреб населення

\*Складена виконавцем кваліфікаційної роботи

Через вказані проблеми, із господарського обороту об'єднаних територіальних громад, випадають занадто великі площі земель, що призводить до зменшення об'ємів виробленої сільськогосподарської продукції, в свою чергу, зменшення обсягів продукції тягнуть за собою негативні наслідки на фінансові показники ОТГ; відхилення в сторону зменшення показників ефективності використання земель, які несуть за собою не правильне визначення собівартості виробленої сільськогосподарської продукції, оскільки на собівартість культур, вирощених на фактично відсутніх у підприємствах землях списуються витрати на посівні матеріали, паливо, добрива, зарплату працівникам по обробітку і так далі. Така ситуація є прямим доказом можливих

зловживань та розкрадань, пов'язаних із фіктивним списанням на виробництво ресурсів підприємства або ж їх неефективного використання.

У сучасного державного земельного кадастру в Україні існує велика кількість проблем, які пов'язані з невизначеністю правового статусу земельно-кадастрових даних та порядку їх ведення, достовірністю та повнотою існуючих земельно-кадастрових даних, майже повною відсутністю інформації щодо обмежень у використанні земель, малою автоматизацією і інформатизацією кадастрово-облікових процедур, значною відсутністю документального стану електронних кадастрових даних [25].

Головні завдання при веденні державного земельного кадастру, які визначені статтею 195 Земельного кодексу України [20], на даний момент повністю не досягаються, а саме:

- по перше, не забезпечується повнота даних про земельні ділянки. За даними Держгеокадастру, станом на 2018 рік, в державному реєстрі земель обліковані семантичні та картографічні характеристики менше 12 млн. земельних ділянок, а саме 47% від їх загальної кількості.

- по друге, не застосовується єдина державна система геопросторових координат і система ідентифікації земельних ділянок, адже згідно постанови Кабінету Міністрів України № 1259 від 22.09.2004 р. Єдиною Державною геодезичною системою координат встановлено УСК-2000 (з 1 січня 2007 р. повинна застосовуватись під час виконання топографо-геодезичних та картографічних робіт), яка до сьогодні повноцінно не впроваджена у земельно-кадастровій діяльності;

- по третє, не впроваджено єдину систему земельно-кадастрових даних та контролю за їх достовірністю, дотепер ведення деяких складових земельного кадастру виконується без створення єдиної інформаційної системи, внаслідок чого унеможлиблюється контроль за правильністю земельно-кадастрової інформації; немає ефективних механізмів визначення точних координат, управління якістю кадастрової інформації, що нерідко є причиною внесення і

нагромадження у кадастрі сумнівних щодо правильності деяких відомостей [44].

На думку багатьох спеціалістів та науковців, які досліджували інвентаризацію земельних ресурсів, кардинальне покращення якості земельно-кадастрової інформації, а також зменшення конфліктних ситуацій в земельних відносинах в Україні, необхідно пов'язувати із інвентаризацією земель, яка повинна дати відповідь на запитання про сучасне становище землекористувань, землеволодінь і про кількісну та якісну характеристику земель в цілому. Слід вважати, що інвентаризація земель дозволить перенести земельні відносини на якісний і новий рівень розвитку, який буде позбавлений системних недоліків теперішньої системи управління земельними ресурсами, вдосконалить організацію використання земель [44].

В даному випадку метою вдосконалення організації використання земель громад Одеської області на основі даних Державного земельного кадастру розглянемо виконання робіт з інвентаризації земель для наповнення земельно-кадастрової інформації на земельні ділянки державної та комунальної власності, з метою подальшого вирішення їх раціонального використання, а саме:

- інвентаризація сформованих земельних ділянок, яким не присвоєно кадастрові номери, або відомості про які відсутні в Державному земельному кадастрі, а договори оренди на дані земельні ділянки зареєстровані

- інвентаризація земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності з метою встановлення їх стану (використовується, не використовується, використовується не за цільовим призначенням або не раціонально тощо );

- формування нових земельних ділянок за рахунок земель сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності з визначенням їх меж та розмірів для внесення даних до Державного земельного кадастру.

В результаті інвентаризації земель державної та комунальної власності буде сформовано земельні ділянки з відповідними площами та межами, які будуть передані до земель запасу та внесені в базу даних Державного земельного кадастру з метою подальшого вирішення їх раціонального використання, в тому числі для потреб територіальних громад та громадян, з яких в першу чергу учасникам бойових дій в зоні Операції об'єднаних сил (АТО).

За даними Держгеокадастру [11], у 2018 році Кабмін передав до власності громад понад 1,4 млн га земель. Проте, згідно з даними Державного реєстру речових прав, право комунальної власності було зареєстровано навіть не на половину земель, а інша половина й досі юридично залишається у власності держави. Тож наразі земельна децентралізація наполовину відбулася на папері, а не насправді.

Дані проблеми пов'язані в першу чергу з вибіркоким процесом проведення інвентаризації земельних ресурсів Держгеокадастром та неналежним чином оформлення документації на земельні ділянки. Ще однією важливою проблемою є договори оренди земельних ділянок, які укладають органи Держгеокадастру, та документація з проведеної інвентаризації земель, які перейшли у комунальну власність, так і не передаються в громади. Системним явищем стали помилки під час оформлення документації, така документація потребує переробки для її внесення до кадастру [21].

Вказані проблеми мають постійний характер та показують небажання політичної еліти і державних органів надавати громадам повні повноваження. Землі передаються частково, а коли громади проводять інвентаризацію своєї території самостійно, виявляються нові земельні масиви, про які раніше державний орган ніби не знав. В окремих громадах захованих земель перебуває понад 200 га, причому - це як сільськогосподарські землі, так і ліси.

Також проблемою є відсутність повноважень місцевих рад з управління землями в межах всієї території ОТГ та невиконання з боку державних органів

вимог законодавства з наповнення Державного земельного кадастру дані про всі земельні ділянки, зокрема, які містяться в архівах. Результати інвентаризації земель, проведеної Держгеокадастром за рахунок Державного бюджету, тобто всіх платників податків, переконливо свідчить, що Держгеокадастр не здатний забезпечити наповнення кадастру якісними даними згідно з наявними процедурами. Все частіше виконання землевпорядних робіт за державний кошт зводиться до формування закритих відомчих фондів документації, що гальмує проведення реформ.

Об'єднані територіальні громади повинні отримати повноваження планування своїх територій, отримати у власність землі за межами населених пунктів, не тільки сільськогосподарські, а й землі промисловості, лісові, землі, які належать Мінекології, Міноборони, Мінінфраструктури, Академії аграрних наук. У переважній більшості дані центральних органів виконавчої влади не мають право установчих документів, землі не виділені в натурі, використовуються для вирощування сільськогосподарської продукції без сплати жодних податків і оформлення прав на оренду [44].

Відтак інвентаризацію земель необхідно перевести з ручного режиму на системний характер із зміною національного законодавства й монопольних функцій Держгеокадастру, які породжують корупцію.

На виконання розпорядження Кабінету Міністрів України від № 60-р «Питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад» У 2018 році одночасно по всій країні, у тому числі і у приміщенні Головного управління Держгеокадастру в Одеській області відбулась передача земель сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність 23 об'єднані територіальні громади Одеської області вже отримали землі сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність на загальну площу 97508,7 га.

Об'єднані територіальні громади Одеської області почали отримувати землі у комунальну власність громади у 2018 році.

Перелік ОТГ, які уже отримали у комунальну власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення наведені в таблиці 2.2.

Таблиця 2.2.

Перелік ОТГ Одеської області, які отримали у комунальну власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення

№	Назва громади	Площа переданих земель, га
1.	Авангардівська ОТГ	32,7261
2.	Балтська ОТГ	15215,6325
3.	Березівська ОТГ	2350,2912
4.	Біляївська ОТГ	834,2873
5.	Великомихайлівська ОТГ	9549,4753
6.	Вилківська ОТГ	1234,7039
7.	Затишанська ОТГ	6032,7257
8.	Знам'янська ОТГ	7475,2703
9.	Коноплянська ОТГ	3311,6288
10.	Красносільська ОТГ	2141,555
11.	Куяльницька ОТГ	17827,6493
12.	Лиманська ОТГ	1260,6491
13.	Маразлівська ОТГ	1352,7757
14.	Маяківська ОТГ	286,8322
15.	Мологівська ОТГ	665,5195
16.	Новокальчівська ОТГ	2512,1504
17.	Розквітівська ОТГ	2195,0922
18.	Старокозацька ОТГ	1048,7205
19.	Тузлівська ОТГ	461,6013
20.	Цебриківська ОТГ	7660,9224
21.	Шабівська ОТГ	648,4762
22.	Ширяївська ОТГ	11094,2971
23.	Яськівська ОТГ	2316,7689

Створено за даними [11] Держгеокадастру, станом на 01.09.2019

До кінця 2019 року Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру планує завершити інвентаризацію земель сільськогосподарського призначення державної власності загальною площею 1018,9 тис. га. Основними етапами цього процесу є топографо-геодезичні роботи, державна реєстрація земельних ділянок у державному земельному кадастрі та затвердження технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель.

Аналізуючи стан незареєстрованих земель потрібно зазначити, що Одеська область є одним із лідером в Україні за обсягом незареєстрованих земель сільськогосподарського призначення (Рис.2.1.).

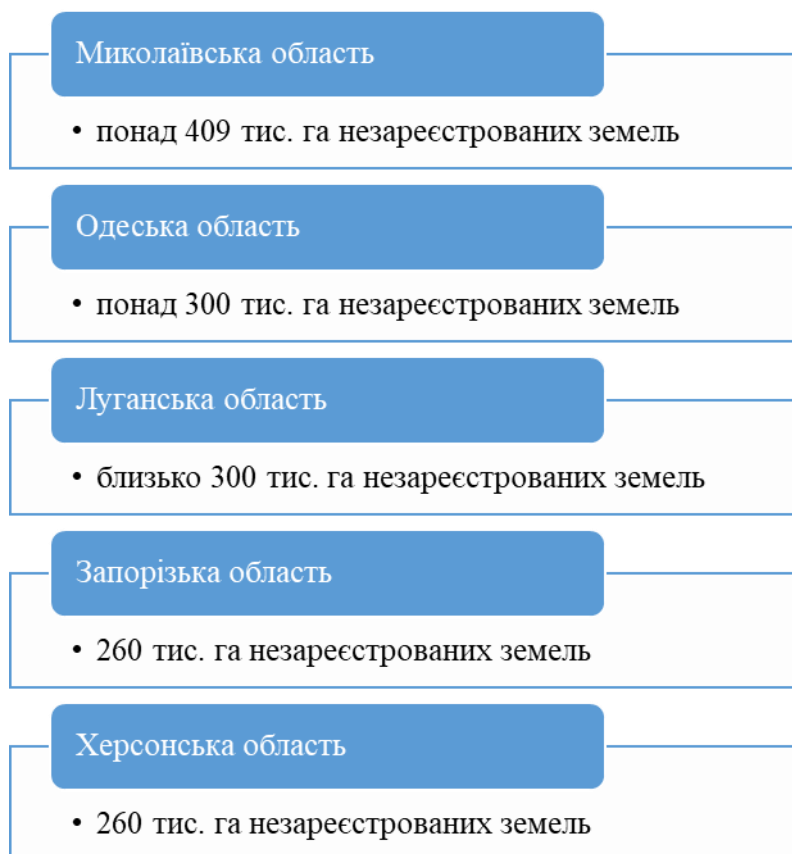


Рис.2.1. Схема незареєстрованих земель в проблемних регіонах

До завершення 2019 року Держгеокадастр планує завершити інвентаризацію земель сільськогосподарського призначення державної власності загальною площею в 1 млн. га. Основними етапами цього процесу є топографо-геодезичні роботи, державна реєстрація земельних ділянок у ДЗК та

затвердження технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель [47].

Показники інвентаризації в Україні станом на 1 грудня 2019 року приведені в таблиці 2.3..

Таблиця 2.3.

## Показники з проведення інвентаризації у 2019 році, по Україні

Найменування робіт	Площа робіт, га	% від виконаних робіт
Топографо-геодезичні роботи	800,9 тис.	79
Реєстрація земельних ділянок	500 тис.	61
Затвердження технічної документації	328,4 тис.	32

Складена за даними[11] Держгеокадастру

Повну інвентаризацію сільськогосподарських земель планують закінчити до 1 серпня 2020 року, до вступу в силу закону про ринок землі.

У 2018 році Держгеокадастр виявив 1 млн помилок в кадастрі, всіх їх (за даними Держгеокадастру) виправили. При цьому на цей рік планується провести інвентаризацію ще 1 млн га земель.

Враховуючи останніх даних ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні неможливо запровадити з 1 січня 2020 року. Тому що необхідно провести повну та якісну інвентаризацію сільськогосподарських земель, виявити та виправити помилки під час проведення інвентаризації, завершити процес розмежування земель державної, комунальної та приватної власності, довести до кінця реформу місцевого самоврядування. Для забезпечення стабільного функціонування ринку потрібно створити окремі інструменти державного регулювання. [52].

Розгорнута інформація щодо стану проведення інвентаризації земель сільськогосподарського призначення для передачі їх у власність об'єднаних територіальних громад станом на 01.01.2019 року на території Одеської області наведена в таблиці 2.4.



Таблиця 2.4.

Інформація про стан проведення інвентаризації земель сільськогосподарського призначення державної власності з подальшою передачею зазначених земельних ділянок у комунальну власність ОТГ станом на 01.01.2019 року

Назва об'єднаної територіальної громади	Проведення топографо-геодезичних робіт		Складено технічних документів із землеустрою		Погоджено технічних документів із землеустрою		Проведено державної експертизи документації		Державна реєстрація земельних ділянок в ДЗК		Затверджено технічних документів	
	Кількість земельних ділянок, шт	Площа, га	Кількість документів із землеустрою, шт	Площа, га	Кількість документів із землеустрою, шт	Площа, га	Кількість документів із землеустрою, шт	Площа, га	Кількість земельних ділянок, шт	Площа, га	Кількість документів із землеустрою, шт	Площа, га
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Авангардівська селищна ОТГ	16	168,4	2	168,4	2	168,4	1	120,3	16	168,4	2	168,4
Балтська міська ОТГ	1292	15289,3	47	15289,3	47	15289,3	17	4436,6	1292	15289,3	47	15289,3
Березівська міська ОТГ	119	2082,4	2	2082,4	2	2082,4	0	0,0	119	2082,4	2	2082,4
Біляївська міська ОТГ	63	431,0	2	431,0	2	431,0	1	145,0	63	431,0	2	431,0
Великомихайлівська селищна ОТГ	921	10337,6	22	10337,6	22	10337,6	10	4107,5	921	10337,6	22	10337,6
Вилківська міська ОТГ	96	1133,4	5	1133,4	5	1133,4	3	892,6	96	1133,4	5	1133,4
Дальницька сільська ОТГ	71	277,9	2	277,9	2	277,9	1	147,2	71	277,9	2	277,9
Затишанська селищна ОТГ	217	5555,8	5	5555,8	5	5555,8	3	2195,1	217	5555,8	5	5555,8
Знам'янська сільська ОТГ	432	7453,7	10	7453,7	10	7453,7	4	753,1	432	7453,7	10	7453,7
Коноплянська сільська ОТГ	210	3039,3	3	3039,3	3	3039,3	2	475,2	210	3039,3	3	3039,3
Красносільська сільська ОТГ	136	1781,8	3	1781,8	3	1781,8	1	874,9	136	1781,8	3	1781,8
Куяльницька сільська ОТГ	1309	16007,8	43	16007,8	43	16007,8	17	5660,7	1309	16007,8	43	16007,8
Лиманська сільська ОТГ	74	1151,6	4	1151,6	4	1151,6	2	360,1	74	1151,6	4	1151,6
Маразлівська сільська ОТГ	99	1033,6	3	1033,6	3	1033,6	1	435,0	99	1033,6	3	1033,6

## Продовження таблиці 6

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Маяківська сільська ОТГ	43	222,2	7	222,2	7	222,2	3	94,2	43	222,2	7	222,2
Мологівська сільська ОТГ	62	573,2	3	573,2	3	573,2	1	112,1	62	573,2	3	573,2
Новокальчевська сільська ОТГ	72	1764,6	2	1764,6	2	1764,6	1	255,0	72	1764,6	2	1764,6
Розквітівська сільська ОТГ	94	1446,1	2	1446,1	2	1446,1	1	751,6	94	1446,1	2	1446,1
Старокозацька сільська ОТГ	86	864,6	2	864,6	2	864,6	1	235,4	86	864,6	2	864,6
Таїровська селищна ОТГ	5	3,7	1	3,7	1	3,7	1	3,7	5	3,7	1	3,7
Тузлівська сільська ОТГ	62	453,9	2	453,9	2	453,9	1	361,5	62	453,9	2	453,9
Цебриківська селищна ОТГ	320	7263,9	6	7263,9	6	7263,9	3	3553,7	320	7263,9	6	7263,9
Шабівська сільська ОТГ	97	429,8	3	429,8	3	429,8	1	326,8	97	429,8	3	429,8
Ширяївська селищна ОТГ	367	10326,3	12	10326,3	12	10326,3	6	3660,9	367	10326,3	12	10326,3
Яськівська сільська ОТГ	78	565,7	2	565,7	2	565,7	1	89,7	78	565,7	2	565,7
<b>Всього</b>	<b>6341</b>	<b>89657,5</b>	<b>195</b>	<b>89657,5</b>	<b>195</b>	<b>89657,5</b>	<b>83</b>	<b>30047,9</b>	<b>6341</b>	<b>89657,5</b>	<b>195</b>	<b>89657,5</b>

Створені за даними [11] Держгеокадастру надані відділу з питань децентралізації та регіонального розвитку Одеської обласної державної адміністрації

З проведенням інвентаризації земель планується підвищити якість надання інформаційних послуг для всіх верств населення громади, за рахунок чого реалізація інвентаризаційних проєктів матиме суттєвий вплив на формування нових суспільних відносин в регіоні. Значно розшириться поле участі жителів громади у прийнятті важливих управлінських рішень в галузі містобудування, визначенні стратегії напрямків соціального розвитку. На реалізацію інвентаризації земельних ресурсів громади не впливатимуть політичні чинники, сама інвентаризація не залежить від політичних утручань. Проведення інвентаризації дозволяє керівництву ОТГ демонструвати обґрунтованість управлінських рішень жителям громади, тим самим підвищить прозорість та довіру населення до місцевої влади [44].

Аналізуючи стан інвентаризації можна зробити висновок, що для об'єднаних територіальних громад Одеської області інвентаризація земель є не лише методом державного контролю та нагляду за станом угідь, а й одним із прийомів обліку, за допомогою якого здійснюється перевірка та документально підтверджується наявність, стан та оцінка земель на території громад з метою забезпечення справжніх даних обліку земельних ресурсів.

Проведення інвентаризації земель допомагає здійснити періодичну перевірку кількості та якості земель в тій чи іншій громаді, що використовується у сільськогосподарському виробництві, та дозволяє визначити відповідність чи розходження даних інвентаризації з фактичною наявністю земельних ділянок. Крім того порівнянням облікових документів, у процесі інвентаризації визначається помилки в технічній документації та документах, що підтверджують право власності на земельну ділянку, виявляються деградовані землі та землі, що не використовуються або використовуються в сільськогосподарських підприємствах не за цільовим призначенням.

## **2.2. Інституційні аспекти забезпечення інвентаризації земель об'єднаних територіальних громад Одещини**

Земельне законодавство поєднує в собі риси багатьох правових систем (сімейне, процесуальне, адміністративне, контрактне тощо) і розглядає питання, хто є повноправним власником і які права стосовно власності має третя особа.

З 01.2019 року набрав чинності Закон №2498-VII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розв'язання питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні», в якому Верховна Рада України внесла зміни до 10 нормативно-правових актів.

Найважливіші зміни, які дозволять об'єднаним територіальним громадам ефективніше використовувати земельні ресурси були запроваджені на початку 2019 року.

Внесено зміни до таких нормативно-правових актів:

- 1) Земельний Кодекс України [20];
- 2) Закону України «Про землеустрій»[35];
- 3) Закону України «Про оцінку земель» [40];
- 4) Закону України «Про державний земельний кадастр» [36];
- 5) Закону України «Про оренду землі» [39];

Далі розглянемо найважливіші зміни у земельному законодавстві у 2019 році.

1. Оренда польових доріг. Усі земельні ділянки державної або комунальної власності під польовими дорогами, запроектованими для доступу до земель, які розташовані у масиві земель сільськогосподарського (крім польових доріг, що обмежують масив), передаються в оренду на 7 років, без проведення земельних торгів власникам, користувачам земельних ділянок, суміжних із земельними ділянками під такими польовими дорогами.

2. Оренда лісосмуг. Усі земельні ділянки під лісосмугами, які обмежують масив земель сільськогосподарського призначення, передаються у постійне користування державним або комунальним підприємствам або в оренду фізичним та юридичним особам з обов'язковим включенням до договору оренди землі умов щодо отримання та збереження лісосмуг і забезпечення виконання ними функцій агролісотехнічної меліорації.

3. Невитребувані та нерозподілені паї. У випадку якщо до 01.01.2025 року власник невитребуваної земельної частки (паю) не оформив право власності на земельну ділянку, він автоматично буде вважатися таким, що самостійно відмовився від одержання земельної ділянки. Нерозподілені земельні ділянки можуть передаватися в оренду для використання за цільовим призначенням. Протягом семи років з дня державної реєстрації права комунальної власності на земельну ділянку забороняється її передача у приватну власність (крім передачі її власнику невитребуваної земельної частки (паю) або його спадкоємцям).

4. Інвентаризація масиву земель. При інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення здійснюються такі заходи:

- вносяться відомості до Державного земельного кадастру щодо відомостей про сформовані земельні ділянки;

- проведення формувань невитребуваних (нерозподілених) земельних ділянок;

- проведення формувань земельних ділянок сільськогосподарського призначення під польовими дорогами;

- проведення формувань земельних ділянок сільськогосподарського призначення під лісосмугами;

- виявлення та виправлення помилок Державного земельного кадастру щодо об'єктів, розташованих в межах масиву.

5. Обмін земельних ділянок здійснюється якщо обидві ділянки мають однакову грошову оцінку або якщо різниця між оцінками становить менше 10%.

6. Істотна частина. Особа, у якої є право користування істотною частиною земель сільськогосподарського призначення, є землекористувач, якому належить право користування земельними ділянками загальною площею не менше 75% усіх земель масиву.

7. Обмежений емфітевзис та суперфіцій. Строк користування земельною ділянкою державної, комунальної та приватної власності: емфітевзис та суперфіцій не можуть бути більш ніж 50 років.

8. Колективні землі. З 01.01.2019 року землі колективних сільськогосподарських підприємств, що припинені, вважаються власністю територіальних громад, на території яких вони розташовані.

Ці зміни є логічним продовженням земельної децентралізації та надає нові можливості об'єднаним територіальним громадам ефективно управляти земельними ресурсами та наповнювати власні бюджети. Вони покликані врегулювати земельні відносини в Україні в умовах децентралізації влади, повинні роз'яснити спірні моменти, недопущення земельної монополії, підвищення якості земельних масивів та лісосмуг.

Також варто відмітити що у 2019 році набрав чинності наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 18 грудня 2018 року №605 «Про внесення змін до додатка 1 до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» [24].

Нормативна грошова оцінка згідно додатку 1 цього наказу приведена в таблиці 2.5.

Таблиця 2.5.

Нормативна грошова оцінка одиниці площі ріллі по областях

Область	Нормативна грошова оцінка 1 га, грн
Вінницька	27 184,00
Волинська	21 806,00
Дніпропетровська	30 251,00
Донецька	31 111,00

## Продовження таблиці 2.5.

1	2
Житомирська	21 411,00
Закарпатська	27 268,00
Запорізька	24 984,00
Івано-Франківська	26 087,00
Київська	26 531,00
Кіровоградська	31 888,00
Луганська	27 125,00
Львівська	21 492,00
Миколаївська	27 038,00
Одеська	31 017,00
Полтавська	30 390,00
Рівненська	21 938,00
Сумська	26 793,00
Тернопільська	29 035,00
Харківська	32 237,00
Херсонська	24 450,00
Хмельницька	30 477,00
Черкаська	33 646,00
Чернівецька	33 264,00
Чернігівська	24 065,00

Складена за даними мінагрополітики [12].

Аналізуючи зміни які сталися у 2019 році, для землевласників були встановлені нові правила гри, які на практиці аграрії навчилися вирішувати самостійно. Зміни в законодавчих актах здійснені із запізненням на декілька років, а окремі нововведення суттєво ускладнили управління земельними ресурсами громад і потребують доопрацювання, оскільки після їх реалізації на практиці виникне багато труднощів, які законом не враховані.

## РОЗДІЛ 3

### ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ У РОЗРІЗІ ОБ'ЄДНАНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД ОДЕСЬКОГО РЕГІОНУ

#### **3.1. Шляхи вирішення системних проблем при інвентаризації земель в об'єднаних територіальних громадах Одеської області**

Земельна децентралізація, яка передбачала передавання громадам сільськогосподарських земель за межами населених пунктів відбувається не повному обсязі. Деякі громади не отримали землі, або отримали лише на папірцях. Виходячи із цього запропоновано вирішити питання організації та юридичних питань, а вже потім запроваджувати нову модель проведення інвентаризації земель в об'єднаних територіальних громадах Одеської області.

Передача територіальним громадам трошки доріг, землі та енергетики це не те, що очікувалось від «земельної децентралізації».

Проте реформа децентралізації, зумовлена розбудовою самостійних і спроможних територіальних громад, яка вимагає якісного покриття громади повноваженнями органів місцевого самоврядування. Річ іде про те, що іде перерозподіл функцій органів державної влади та місцевого самоврядування, між «центром» та «місцями».[44].

Земля є основним ресурсом переважної кількості громад. З теперішнім станом земельної складової найкраще видно, як відстає нинішній розподіл функцій і повноважень від потреб реформи децентралізації. Земельне питання реформи децентралізації передбачає, що об'єднані територіальні громади стануть власниками земель у межах території громади, вони зможуть повноправно розпоряджатися своїми землями для забезпечення доходів в бюджеті ОТГ, громади самі зможуть планувати та розвивати свої території [50].

За розподілу повноважень, якій «працює» наразі», між центром і територіальними громадами це неможливо, що доводить така типова ситуація.



Житель села, який планує створити особисте фермерське господарство, хоче взяти в земельну ділянку державної власності в оренду за селом, у якому живе. Голова та рада громади підтримує намір селянина, але розпоряджається цією землею не громада, а Держгеокадастр. Передача такої земельної ділянки вирішується через віддалені від Одеські або Київські офіси. Частіше всього, такі рішення ухвалюються не на користь місцевої територіальної громади, а на користь такої юридичної особи, яка вміє правильно «брати участь» у тендерних закупках вміє «зайти в правильні двері». Як такий «бізнесмен» використовує ці землі: п'ять років поспіль сіє соняшник чи перепродає право оренди? Держгеокадастр такі питання контролює лише на папірцях. Тобто держава не контролює використання своїх земель.[44]

У випадку коли територіальна громада хоче поскаржитися на ті чи інші порушення в земельному законодавстві, то територіальна громада змушена звертатися до того самого Держгеокадастру, або, у крайньому разі, до суду. Через те що сільради не мають даних з інвентаризації земельних ресурсів усієї території громади. Ради ОТГ повинні надсилати запити до Держгеокадастру, який, одноосібно, веде Державний земельний кадастр сам розпоряджається цією інформацією. Назарі маємо те що один орган виконує три функції: управління державними землями та ведення їх реєстру, контроль за їх використанням. Такий симбіоз функцій створює велику корупційну складову, між цими трьома функціями є наявний конфлікт інтересів.

У 2019 році всі колгоспні двори і землі Держгеокадастр повинен передати в комунальну власність громадам. Передавання земель сільськогосподарського призначення відбувається в ручному режимі і на сто відсотків залежить від відомств Держгеокадастру. На практиці маємо наступне, формально деякі ділянки передали, відзвітували про це, але повноцінно користуватися ними громадам не дають. Крім того, вибіркоче передавання інвентаризації земель, не дозволяє територіальній громаді бачити усю свою територію і здійснювати її перспективне планування. Річ в тім що передача повинна йти не «сформованих

ділянок», а всіх земель державної власності деякими винятками. Для вирішення такої проблеми мусить бути не урядова постанова, яка діє зараз, а закон прийнятий Верховною Радою України, який визначить, що об'єднаним територіальним громадам належать усі землі за межами населених пунктів. В законі має йти мова не тільки про землі сільськогосподарського призначення, ще й про землі лісового та водного фонду за винятком об'єктів загальнонаціонального значення та оборонного значення. Загалом із використанням лісів та водних ресурсів не державного значення така ж сама ситуація: якщо їх не передають у власність громадам зиск отримує не громада, а хтось інший [42].

Мова йде не лише про Держгеокадастр. В Україні створили низку органів, чий інтереси є на територіях ОТГ. Аграрні землі перебувають в управлінні Держгеокадастру, промислові землі в управлінні Обласної Державної Адміністрації, землі лісового фонду належать Лісгоспу та Мінінфраструктури. Крім зазначеного, існує архітектура, охорона культурної спадщини. Виключення має лише Міноборони, так як землі оборонного значення несуть стратегічний характер.

У жителів громади є низка питань: чому мисливське господарство на території громади належить центральному органу влади? Чому доходи від нього ідуть в центр? Як тут представлені інтереси місцевих жителів та можливості управління ресурсами для ОТГ? До всього того, деякі з центральних органів засекречують інформацію, не завжди такі рішення пов'язані з державною таємницею. Тому громада втрачає можливість щось планувати, вкладати гроші в розробку документації, не має можливості будувати якісь об'єкти. Вся, без винятку, інформація повинна бути доступна територіальним громадам. Це надважлива складова децентралізації, яка підвищує інвестиційну привабливість території [12].

Звідусіль чути про спроможність громад. Всі говорять що на місцях відсутні кваліфіковані кадри, тому нехай ресурси будуть у розпорядженні

центральных, обласних чи районних органів влади. Але якщо в ОТГ з'являться кошти, то з'являться і кваліфіковані фахівці-землевпорядники. Більш забезпечені зможуть взяти на роботу кращих працівників, це звичайні закони ринку [44].

Які першочергові проблеми слід вирішити:

1. Передати та проінвентаризувати усі землі за межами населених пунктів за виключенням земель оборони. Законодавчо врегулювати принцип формування Держгеокадастром ділянок для передачі земель сільськогосподарського призначення.

2. Вирішити проблему з переданими земельними ділянками які перебувають в оренді. Таку проблему можна вирішити лише через Держгеокадастр, громади ж можуть ініціювати розірвання в судовому порядку.

3. Усі передані земельні ділянки повинні бути належно оформлені та зареєстровані в базі даних Держгеокадастру. Повинно бути врегульовано хто повинен платити за розробку технічної документації.

4. Держгеокадастр повинен виправити усі помилки під час проведення інвентаризації, цих помилок припустився сам Держгеокадастр. За нинішнього законодавства важко примусити Держгеокадастр виправляти ці помилки.

5. Функції розпорядження землями на території громади та контролю за їх використанням повинні бути передані територіальним громадам, що дасть змогу повноправно використовувати землі громадам.

Таким чином, помилки проведення інвентаризації не лише запорука недбальства Держгеокадастру, а й те, що значними площами земель розпоряджаються не громади, а центральні органи державної влади. Держгеокадастр є одним з органів, набір функцій якого не здатен забезпечити процес земельної децентралізації.

Інвентаризація земель в громадах покликана врегулювати питання передачі земель об'єднаним територіальним громадам, повинні бути створенні механізми контролю проведеної інвентаризації, ОТГ повинні володіти

доступом до інформації з стану проведення інвентаризації усіх земель. Всі ці проблеми повинні бути вирішені для впровадження розрекламованого ринку землі.

### 3.2. Пропонована модель забезпечення інвентаризації земель

Для внесення певних пропозицій удосконалення щодо забезпечення інвентаризації земель в ОТГ Одеської області варто зупинитися на тому, що абсолютно всі передбачені роботи потрібно виконувати у правильному та грамотному правовому полі. Земельне законодавство в Україні нестабільне, хитке і часто двозначне у деяких питаннях, відтак потрібно залучати лише професіоналів, прорахувати всі можливі негативні моменти під час проведення робі та звертати увагу дрібні проблемні питання, адже найчастіше через них виникає багато проблем. У зв'язку з цим запропоновано модернізувати проведення інвентаризації земель, я огляду на основну державну реформу, реформу децентралізації влади.

Для початку розберемося навіщо в громадах проводити інвентаризацію земель (Рис.3.1.).

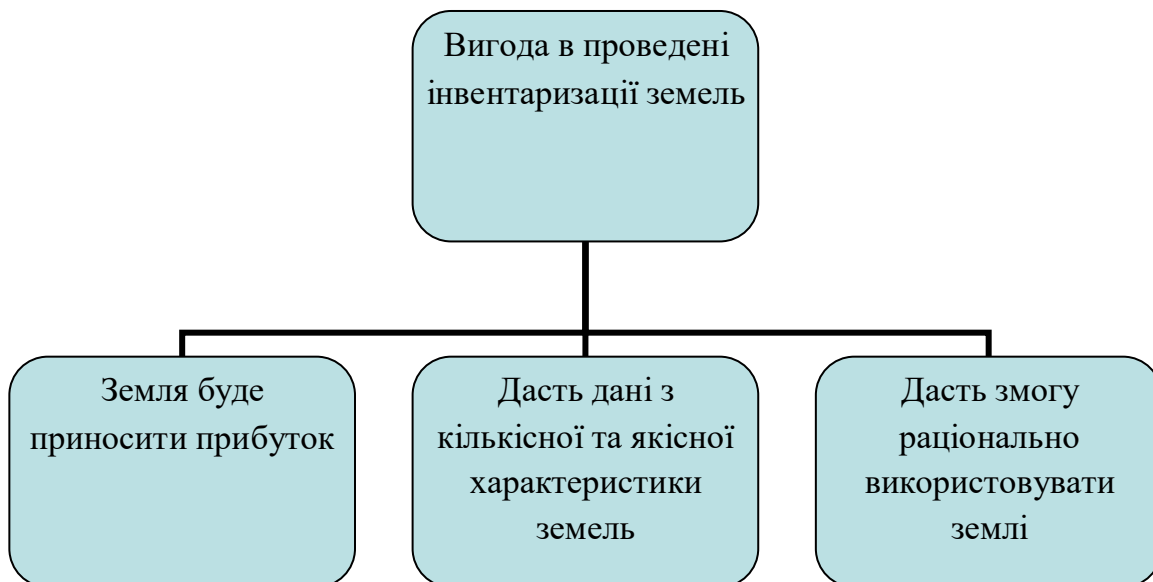


Рис.3.1. Переваги з проведення інвентаризації

Щоб не виникало ситуацій із тим, що органи місцевого самоврядування незаконно розпоряджаються землями громадами, або використовують їх не за

цільовим призначенням (Трапляються випадки коли рада ОТГ незаконно розпорядилася значними площами землі, це стосується невитребуваних пайових земель, землями власники яких померли, а спадкоємці ще не оформили спадщину), чи проблем із виділенням землі (виділення землі громадянам відповідно до Конституційного права кожного громадянина України ).

Завданням новостворених громад є якісна та кількісна оцінка земельних ресурсів з подальшим ціллю розшарування територій та збільшення надходжень до бюджетів ОТГ.

Для забезпечення громад якісною інвентаризацією, пропонується провести інвентаризацію в три етапи, а саме:

1. Первинна інвентаризація земель;
2. Вторинна інвентаризація земель;
3. Проведення загальної зональності земельних ділянок на території об'єднаної територіальної громади.

Зупинимось на даних поняттях детальніше.

Первинна інвентаризація земель. Подібна до звичної інвентаризації земель, яка проводиться в наш час. Основною задачею проведення первинної інвентаризації це забезпечення відомостями для ведення державного земельного кадастру, а саме: здійснення контролю використання земельними ділянками, визначення стану земельних ділянок, склад угідь та їх площі, для якісного здійснення землеустрою в громадах.

Первинна інвентаризація земель повинна проводитись виходячи з принципів плановості, достовірності та повноти даних, повинна бути забезпечена доступність до використання інформаційної бази земельних даних, узагальнення даних з додержанням єдиних засад та технології.

Об'єктом первинної інвентаризації повинна бути земля яка розташована в межах території громад.

Проведення первинної інвентаризації земель не повинно включати установлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та оформлення документів, що посвідчують право на земельну ділянку.

Порядок проведення інвентаризації повинен бути закріплений постановою Кабінету Міністрів України.

На основі чинного законодавства України пропонується впровадити такі етапи проведення первинної інвентаризації, які наведені в таблиці 3.1.

Таблиця 3.1.

## Етапи проведення первинної інвентаризації земель\*

Найменування етапу	Передбачені роботи
Прийняття рішення	1) Прийняття рішення радою ОТГ про проведення первинної інвентаризації (Приклад рішення ОТГ приведені в додатку Б).; 2) Укладення договору з виконавцем робіт; 3) Складання кошторису на виконання робіт з інвентаризації; 4) Встановлення вимог до отримання технічної документації та внесення їх у договір та технічне завдання (Приклад складання технічного завдання приведено в додаткові В).
Проведення основних робіт	Підготовчі, топографо-геодезичні та камеральні роботи, складання і оформлення технічної документації в паперовій та електронній формі.
Заключний етап	Подання технічної документації на затвердження замовникові

\*Складено виконавцем кваліфікаційної роботи.

Також варто законодавчо врегулювати ціни на проведення робіт на основі таких факторів: площа первинної інвентаризації земель, населення громади,

термін виконання, а також залежить від якості, повноти даних, які отримає інвентаризаційний орган від громади.

Проведення первинної інвентаризації земель об'єднаним територіальним громадам необхідна для виявлення наявних земель на території громади, земельних ділянок та усіх підтверджуючих документів та приведення усіх даних у відповідність із фактичними даними. Первинну інвентаризацію земель на замовлення органів місцевого самоврядування проводить спеціальний орган. А проведення вторинної інвентаризація являє собою забезпечення органу місцевого самоврядування та громадою.

Порядок проведення вторинної інвентаризації:

1. Керівництво громади повинно ініціювати та провести обговорення з приводу необхідності здійснення вторинної інвентаризації земель із трьома сторонами: радою ОТГ, бізнесом, що працює на території громади та з жителями відповідної громади;

2. Визначення об'єму виконання робіт. Визначення строків, завдання та ресурсів. Повинен бути затверджений склад робочої групи, що буде займатися проведенням вторинної інвентаризації земель громади;

3. Прийняття рішення радою відповідної ОТГ про проведення процесу вторинної інвентаризації земель;

4. Процес виконання робіт робочої групи над документами вторинної інвентаризації земель ОТГ;

5. Проведення звітності: оцінка результатів робіт, висновки з проведення вторинної інвентаризації земель, рішення про подальші роботи.

Проведення вторинної інвентаризації передбачено виконувати двома варіантами, який кожна громада може обрати самостійно та вказати в договорі. Перший варіант передбачає проведення вторинної інвентаризації після проведення первинної інвентаризації. Другий варіант передбачає проведення вторинної інвентаризації паралельно з процесом первинної інвентаризації.

Перший варіант процесу інвентаризації земель для громад буде дорожчим, також буде тривалішим в часі. Виконавці робіт зобов'язані будуть шукати всю необхідну інформацію для проведення робіт.

Другий варіант має бути дещо дешевшим. Об'єднана територіальна громада зобов'язана забезпечити перелік необхідних даних. Крім того, територіальна громада у ході проведення інвентаризації сама зможе оцінити стан земельних ресурсів які розкинуті по території громади.

Результати таких робіт мають дати громаді такі переваги як:

- Громади отримають створену повноцінну базу даних про всі земельні ділянки в межах територіальної громади на паперових та електронних носіях. Це дасть змогу підвищити інвестиційну привабливість ОТГ, спростити пошук потенційних земельних ділянок для інвесторів та забудов для потреб населення;

- ОТГ матиме можливість організувати постійний контроль за використанням земель на території громади;

- Створення геопросторової бази даних власників землі та встановленням меж земельних ділянок;

- Змога громад виявляти земельні ділянки, що не використовуються або використовуються не за цільовим призначенням;

- Скорочення витрат жителів громади при виготовленні кадастрового номеру земельної ділянки та приватизації землі;

- Підвищення іміджу об'єднаної територіальної громади.

Громади отримані результати зможуть в повному обсязі використовувати в таких напрямках:

- отримання в розпорядження громади усю необхідну інформацію, що стосується земельних ділянок;

- визначення земельних ділянок, що не використовується або використовується не за цільовим призначенням;

- забезпечити земельний ресурс інвестиційною привабливістю;

- визначення громадою напрямку розвитку в земельних питаннях;



- підготовка до проведення загальної зональності території ОТГ.

Після проведення первинної та вторинної інвентаризації відповідна територіальна громада оцінити, відповідно до присутніх інструментів та методів, наприклад вартість оренди землі та приймати рішення, які найбільше відповідають потребам та можливостям відповідної територіальної громади.

Відповідно, в таблиці 3.2, запропоновано порівняти первинну та вторинну інвентаризацію земельних ресурсів.

Таблиця 3.2.

Порівняльна таблиця проведення первинної та вторинної інвентаризації\*

	Первинна інвентаризація	Вторинна інвентаризація
1	2	3
Тип роботи	Роботи із землеустрою	Робота громади для перевірки дійсності документів та належної оцінки стану земельних ресурсів
Підстави проведення	Підставою для проведення інвентаризації земель є рішення відповідного органу.	Рішення відповідної ради ОТГ
Виконавцями робіт можуть бути	Юридичні та фізичні особи які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками,	Робоча група визначена органам місцевого самоврядування.
Строки проведення робіт	Строк виконання робіт із землеустрою, що не повинен перевищувати шести місяців з моменту укладення договору.	Термін виконання визначається органом місцевого самоврядування

## Продовження таблиці 3.2.

1	2	3
Дані для проведення робіт	Матеріали з Державного фонду документації із землеустрою; відомості з Державного земельного кадастру; містобудівна документація; планово-картографічні матеріали; відомості з Державного реєстру речових прав; копії документів, що посвідчують право на земельну ділянку; матеріали, підготовлені за результатами обстеження земельних ділянок щодо їх якісного стану.	Матеріали з Державного фонду документації із землеустрою; відомості з Державного земельного кадастру; відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень; копії документів, що посвідчують право на земельну
Вимоги до виконання робіт	Вимоги до проведення процесу визначаються законодавством України	Вимоги та завдання робочої групи визначаються відповідною радою ОТГ
Результат	Зведений інвентаризаційний план та Технічна документація, склад якої встановлений статтею 57 Закону України “Про землеустрій”	Визначення стану земельних ділянок. Оцінка та підготовка до загальної зональності земельних ділянок на території об’єднаної територіальної громади.

\*Складено виконавцем кваліфікаційної роботи

Отже, завданням первинної та вторинної інвентаризації є приведення у відповідність усіх нормативних документів, створення зведеного інвентаризаційного плану, перевірки прав власності на земельні ділянки, перевірка цільового використання земельних ділянок, отримання технічної документації із землеустрою та підготовка до загальної зональності земельних ділянок на території відповідної об'єднаної територіальної громади.

В передбаченій моделі проведення загальної зональності земельних ділянок на території відповідної ОТГ надасть змогу оцінити громадам стан земельних ресурсів, ціну землі, чіткі межі земельних ділянок та наявність земельних ділянок по факту.

В Україні зонування території передбачено статтею 80 Земельного кодексу України та визначено, що зонування земель здійснюється у межах населених пунктів; при зонуванні земель встановлюються вимоги щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон. У ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» зазначено: план зонування території (зонінг) – містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон. Тож в законодавстві зонування території пов'язане із містобудуванням.

В даній кваліфікаційній роботі пропонується проводити зонування територій за іншим принципом та змінити «Етап зонування» на «загальну зональність земельних ділянок на території об'єднаної територіальної громади». Таким чином ми прив'яжемо дані роботи лише до територій ОТГ.

Загальна зональність земельних ділянок матиме на меті забезпечити використання земель для різних соціальних потреб, цільове призначення, в такому випадку, встановлюється не для окремої ділянки, а для групи суміжних ділянок, які складатимуть зональну одиницю окремої громади та будуть підписуватись арабськими цифрами (до прикладу «зональна одиниця Балтської об'єднаної територіальної громади №1»).

Зональні одиниці, в свою чергу будуть ділитись на: житлово-господарську зональну одиницю, комерційну зональну одиницю, індустріальну та інші. Тобто зональна одиниця має певне функціональне призначення та встановлюється умови використання земельної ділянки в межах зональної одиниці. Об'єми землі, кількість зональних одиниць та умови, які будуть встановлені щодо цих зональних одиниць визначатимуть вартість та інвестиційну привабливість такої одиниці.

У висновку щодо пропонованого рішення покращення стану інвентаризації у розрізі ОТГ Одеської області хотілося б зазначити, що питання інвентаризації земель в об'єднаних територіальних громадах вимагає подальших наукових досліджень обліково-аналітичного характеру щодо ефективного інформаційного забезпечення функціонування інвентаризації.

## ВИСНОВКИ

В ході виконання кваліфікаційної роботи на тему «Забезпечення інвентаризації земель у розрізі об'єднаних територіальних громад Одеської області» було розглянуто теоретичні основи державного земельного кадастру та його роль в ході земельної реформи та реформи децентралізації, зокрема, в питанні земельної децентралізації. Проаналізовано чинне законодавство необхідне для проведення інвентаризації земельних ресурсів в об'єднаних територіальних громадах Одеської області. Були визначенні основні проблеми проведення інвентаризації земель в ОТГ. Проаналізовано головні завдання ведення Державного земельного кадастру згідно статті 195 Земельного кодексу України.

В даній роботі розглянуто земельне законодавство, яке регулює ведення Державного земельного кадастру та здійснення інвентаризації земель. Описано роботи, які виконуються при складанні технічної документації щодо інвентаризації земель, її структуру та порядок проведення.

Дослідження проводилися на основі даних Держгеокадастру та Відділу з питань децентралізації і регіонального розвитку управління стратегічного планування та регіонального розвитку Департаменту економічної політики та регіонального розвитку Одеської обласної державної адміністрації.

Був вказаний комплекс робіт при проведенні інвентаризації земель об'єднаних територіальних громад. Було проаналізовано які переваги для громад принесе повна інвентаризація земель. Згідно даних держгеокадастру було проведено аналіз земельного фонду України та зазначено що 70% фонду складають землі сільськогосподарського призначення. Грунтові дані свідчать що Україна серед країн Європейського Союзу має найвищий показник родючих чорноземів.

Оцінка стану інвентаризації земель в об'єднаних територіальних громадах одеської області під час дослідження вказала на ряд проблем

пов'язаних з інвентаризацією земель в ОТГ. Рішенням таких проблем могла б стати передача територіальним громадам повноважень з планування своїх територій, отримати у власність землі за межами населених пунктів, не тільки сільськогосподарські, а й землі промисловості, лісові, землі, які належать Мінекології, Міноборони, Мінінфраструктури, Академії аграрних наук.

Аналіз стану інвентаризації земель об'єднаних територіальних громад Одеської області станом на перше півріччя 2019 року свідчить що Одеська область на даний час входить в «ТОП-5» областей за кількістю незареєстрованих даних. Інформація про стан проведення інвентаризації земель сільськогосподарського призначення державної власності з подальшою передачею зазначених земельних ділянок у комунальну власність ОТГ свідчить що частину земель, а саме 89657,5 га вже передано громадам. Проте як виянилось на практиці дані земельні ділянки не зареєстровані в Державному реєстрі речових прав. Аналізуючи законодавство та данні щодо інвентаризації земель дійшов висновку що запровадження відкритого ринку землі наразі неможливе. Можливим стане лише після повної інвентаризації земель по всій території України.

Виходячи з аналізу залежності бюджетів ОТГ від плати за землю, дійшов висновку що плата за землю в середньому складає 30%, від усіх доходів об'єднаних територіальних громад Одеської області. Проте в деяких громадах цей показник перевищує 80%. Також зазначено, що саме повна інвентаризація земель в ОТГ дасть змогу громадам підвищити доходи до бюджетів завдяки платі за землю.

Було проаналізовано головні зміни земельного законодавства у 2019 році та висвітлені в кваліфікаційній роботі.

Пропоноване рішення було розділено на дві основні частини:

1. Шляхи вирішення системних проблем при інвентаризації земель в об'єднаних територіальних громадах Одеської області. В якому було зазначено проблеми потрібно вирішити перед впровадженням нової моделі проведення

інвентаризації земель, з огляду нової адміністративно - територіальної моделі, та впровадженням реформи децентралізації влади в Україні.

2. Пропонована модель забезпечення інвентаризації земель. Для впровадження нової моделі було детально вивчено матеріали сучасних видань. Було запропонувати впровадити трьох етапну модель забезпечення інвентаризації усіх земель на територіях громад. Передбачена модель передбачає впровадження надовго терміну «зональна одиниця» яке являє собою групу суміжних ділянок, які складатимуть зональну одиницю окремої громади за різними цільовими призначеннями.

Пропонована модель дозволить в повній мірі розкрити потенціал громад. Громади завдяки такій моделі зможуть мати достовірні дані про земельні ділянки, визначати які земельні ділянки використовуються не за цільовим призначенням, що посприє покращенню інвестиційної привабливості та наповненню бюджетів ОТГ.

Під час розробки нової моделі було зазначено, що питання інвентаризації земель в об'єднаних територіальних громадах вимагає подальших наукових досліджень.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Автоматизація державного земельного кадастру : підручник / Ступень М. Г., Курильців Р. М., Радомський С. С., Таратула Р. Б.. Львів, 2011. 312 с.
2. Бамбіндра Д. Після розподілу землі настала пора її раціонального використання. *Землевпорядний вісник*, 2013. №2. С. 14–18.
3. Бредіхін О. Економічні проблеми охорони земель на нинішньому етапі розвитку земельних відносин. *Землевпорядний вісник*, 2012. №9. С. 32–36.
4. Возняк Р. П., Ступень М. Г., Гуцуляк Д. І. Земельно–правовий процес : навч. посіб. Львів: «Новий Світ – 2000», 2008. 327 с.
5. Володін М.О. Основи земельного кадастру: навч. посіб.. К., 2000. 320 с.
6. Водний кодекс України (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1995, № 24, ст.189)
7. Горбатюк В.М. Інвентаризація земель у системі управління земельними ресурсами. *Містобудування та територіальне планування*, 2008. №31
8. Гузар Б.С. Формування звітності по земельних ресурсах сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2010. №7. С. 64-67.
9. Гоштинар С.Л. Правове регулювання ведення державного земельного кадастру в Україні: автореферат дис. на здобуття наук. ступеня кандидата юридичних наук: 12.00.06 / Національний аграрний університет. К., 2008. 23с.
10. Гряник Г.М., Лахман С.Д., Бутко Д.А. Охорона праці: підручник. К.: Урожай, 1994. 272 с.
11. Дані Держгеокадастру URL: <https://land.gov.ua/>
12. Данні відділу з питань децентралізації і регіонального розвитку Одеської обласної державної адміністрації URL: <https://dair.odessa.gov.ua/>
13. Дикаль С.А., Зима О.Є. Безпека в галузі та надзвичайних ситуаціях. Університетський курс. Полтава: ТОВ «АСМІ», 2015. 273 с.
14. Заноза О. Новий стандарт МСФЗ 16 «Оренда»: готуймося до змін заздалегідь. *Консультації фахівців «Делойт»* URL <https://www2.deloitte.com/>



[ua/uk/pages/press-room/press-release/2018/new-ifs-16-standard.html](http://ua/uk/pages/press-room/press-release/2018/new-ifs-16-standard.html).

15. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні : навч. посібник / Дехтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М.. К.: Профі, 2007. 624 с.

16. Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти і нормативні документи / Держкомзем України. – К.: Урожай, 1998. – 816 с.1

17. Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» URL: <http://zakon.rada.gov.ua>. (дата звернення 03.11.2017).

18. Закон України «Про охорону навколишнього середовища» URL: <http://zakon.rada.gov.ua>. (дата звернення 23.10.2019).

19. Земельне законодавство України : збірник нормат. –прав. актів. К.: Істина, 2008. 328 с.

20. Земельний кодекс України URL: <http://zakon0.rada.gov.ua>. (дата звернення 12.10.2019).

21. Кадастр населених пунктів: підручник / Ступень М.Г., Гулько Р.Й., Микула О.Я, Шпік Н.Р. Львів: «Новий Світ – 2000», 2004. 392 с.

22. Крушельницька О.В. Методологія та організація наукових досліджень: Навчальний посібник. К.: Кондор, 2003. 192 с.

23. Кустовська О. В. Методологія системного підходу та наукових досліджень: Курс лекцій. Тернопіль: Економічна думка, 2005. 124 с.

24. Лихогруд М. Законодавча та нормативно–методична база грошової оцінки земель в Україні. URL: [www.geomatica.kiev.ua/training/Plan\\_Val\\_Tax/chapter\\_103.html](http://www.geomatica.kiev.ua/training/Plan_Val_Tax/chapter_103.html). (дата звернення 03.10.2019).

25. Михасюк І., Косович Б.. Регулювання земельних відносин : монографія. Львів : Львів. нац. ун–т ім. І.Франка, 2002. 264 с.

26. Містобудівний кадастр: навч. посіб. / Ступень М.Г., Добрянський І.М., Микула О.Я, Шпік Н.Р.. Львів: ЛДАУ, 2003. 224 с.

27. Місцеве самоврядування. Кн. 2. Організація роботи міського голови / За заг. ред. А.О. Чемериса. Львів: Ліга–Прес, 2004. 1104 с.

28. Новаковський Л.Я., Шквир М.І. Регіональна земельна політика. К.: Урожай, 2006. 136 с.
29. Оцінка земель : підручник / Ступень М.Г., Микула О.Я., Радомський С.С. та ін.; за заг. ред. М.Г.Ступеня. К. : Агроосвіта, 2014. 373 с.
30. Охорона праці в галузі сільського господарства (землевпорядкування, геодезія): навч. посіб. Суми: ВТД «Університетська книга», 2006. 375 с.
31. Охорона праці. Курс лекцій. Практикум: навч. посіб. Вид. 3-тє, перероб. І допов. Суми; ВТД «Університетська книга», 2009. 540 с.
32. Панас Р. Порівняльна оцінка земельних кадастрів зарубіжних країн і України. *Геодезія, картографія і аерофотознімання*. 2008. № 70. С. 68–75.
33. Планування територій населених пунктів : навч. посібник / Сохнич А. Я. та ін.; за заг. ред. д.е.н. А. Я. Сохнич. Львів : Ліга-Прес, 2010. 168 с.
34. Природні ресурси України: навч. посіб. / Гнатів П. С. та ін. Львів: Камула, 2012. 216с.
35. Про Землеустрій : Закон України № 858-IV від 22 травня 2003 року URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/5673-22>
36. Про державний земельний кадастр : Закон України № 3613-17 від 04.06. 2017 р.. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> (дата звернення 21.10.2019).
37. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України №963-15 від 28.12.2015 р. /Відомості Верховної Ради України. 2003 р.. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/963-15> (дата звернення: 15.10.2019).
38. Про затвердження порядку проведення інвентаризації земель: Постанова Кабінету Міністрів України №476 від 05 червня 2019 р. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/513-2012-%D0%BF> (дата звернення 05.12.2019).
39. Про оренду землі : Закон України № 161-XIV від 06.10.1998 р. . – URL: <http://zakon.rada.gov.ua>
40. Про оцінку земель : Закон України № 1378-IV від 11.12.2003 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>

41. Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади Постанова від 10.09.2014р №442 URL: <http://zakon0.rada.gov.ua> (дата звернення 10.12.2019).

42. Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98) наказ № 56 від 09.04.1998 р URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98>.

43. Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 N 376 «Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10>.

44. Реқун А. Дві сторони земельної децентралізації : позитивні норми і нові корупційні ризики URL : <http://agroportal.ua> (дата звернення 10.12.2019).

45. Ступень М.Г. Використання земель населених пунктів: монографія. Львів: Львівський державний аграрний університет, 2000. 359 с.

46. Ступень М. Г., Гулько Р. Й., Ступень Н. М. Перспективи використання та охорони земель на регіональному рівні.: *Економіка АПК*. 2011. № 18(2). С. 3–8.

47. Теоретичні основи державного земельного кадастру : навч посібник / Ступень М. Г., Гулько Р. Й., Микула О. Я., Шпик Н. Р. Львів : “Новий світ – 2000”, 2006. 336 с.

48. Третьяк А.М. Землеустрій: підручник. Херсон: Олді–плюс, 2014. 520с.

49. Третьяк А.М. Концептуальні засади розвитку багатофункціональної моделі земельного кадастру в Україні. *Землевпорядний вісник*. 2014. №4. С.22 – 26.

50. Чудовець В.В. Удосконалення методичних підходів та документального забезпечення інвентаризації земель сільськогосподарського призначення . *Облік і фінанси АПК*. 2007. №6,7.

51. Шеремет А.П. Земельне право України: навч. посіб. (для студентів вищих навчальних закладів). Вид. 2–ге. К.: Центр учбової літератури, 2003. 632 с.

52. Ярмолюк О. Ф. Інвентаризація земель сільськогосподарського призначення в ринкових умовах. URL: [http://www.znau.edu.ua/visnik/2011\\_2\\_2/18.pdf](http://www.znau.edu.ua/visnik/2011_2_2/18.pdf)