

Міністерство освіти і науки України
Київський національний університет імені Тараса Шевченка
Географічний факультет
Кафедра геодезії та картографії

На правах рукопису УДК: 332:3

ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ

Рівень вищої освіти – другий (магістр)
Галузь знань 19 – «Архітектура та будівництво»
Спеціальність 193 – «Геодезія та землеустрій»
Освітньо-наукова програма – «Землеустрій та кадастр»

Кваліфікаційна робота магістра
студента 2 курсу
освітнього рівня магістр
Ницика Владислава Григоровича

Науковий керівник –
Полякова Наталія Олександрівна
кандидат географічних наук, доцент

Допущено до захисту

Протокол засідання кафедри № ____ від «__» _____ 2025 року

Завідувач кафедри проф. Даценко Л. М.

Київ – 2025

ЗМІСТ

ВСТУП	5
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ	8
1.1. Поняття та сутність інвентаризації земель.....	8
1.2. Нормативно-правове забезпечення інвентаризації земель в Україні....	14
1.3. Роль інвентаризації в управлінні земельними ресурсами сільськогосподарського призначення.....	18
1.4. Досвід інвентаризації земель у зарубіжних країнах.....	21
Висновки до розділу 1.....	26
РОЗДІЛ 2. ОРГАНІЗАЦІЯ І МЕТОДИКА ПРОВЕДЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ	27
2.1. Підготовчі роботи до проведення інвентаризації.....	27
2.2. Методи збору, обробки та аналізу просторових даних.....	37
2.3. Використання ГІС-технологій у проведенні інвентаризації земель.....	40
2.4. Особливості інвентаризації земель сільськогосподарських угідь.....	48
Висновки до розділу 2.....	50
РОЗДІЛ 3. ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК БІЛОЗІРСЬКОГО СТАРОСТИНСЬКОГО ОКРУГУ (ПЕРВОМАЙСЬКА ТГ, МИКОЛАЇВСЬКА ОБЛАСТЬ)	52
3.1. Загальна характеристика досліджуваної території.....	52
3.2. Проведення інвентаризації земельних ділянок: хід робіт та застосовані методи.....	54
3.3. Аналіз результатів інвентаризації та виявлені проблеми.....	65
Висновки до розділу 3.....	67
ВИСНОВКИ	69
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	70
ДОДАТКИ	73

АНОТАЦІЯ

Ницик В.Г.

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітньо-наукова програма «Землеустрій та кадастр», ОР Магістр

Науковий керівник: к.геогр.н., доцент Полякова Н.О.

Київський національний університет імені Тараса Шевченка

географічний факультет, кафедра геодезії та картографії

Київ, 2025

ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ

У кваліфікаційній роботі досліджено теоретичні засади та практичні підходи до проведення інвентаризації земель сільськогосподарського призначення в Україні з урахуванням чинного законодавства, європейського досвіду та сучасних ГІС-технологій. Розкрито сутність і завдання інвентаризації як важливого інструменту державного управління земельними ресурсами, що забезпечує повноту та актуальність даних Державного земельного кадастру, сприяє ефективному землекористуванню, захисту прав власності та фіскальній функції держави.

Розглянуто нормативно-правове регулювання процесу інвентаризації земель, особливості її проведення у межах територіальних громад, зокрема Білозірського старостинського округу Первомайської територіальної громади Миколаївської області. Окрему увагу приділено дослідженню використання геоінформаційних систем у процесі збору, обробки та аналізу просторових даних, необхідних для інвентаризації.

Проаналізовано програмні засоби, методи зйомки, зокрема GPS, UAV (безпілотні літальні апарати), супутникові та картографічні джерела, можливості інтеграції кадастрових даних з іншими державними реєстрами. Визначено технічні та організаційні аспекти проведення інвентаризації,

зокрема створення індексних карт, кадастрових планів, реєстрів земельних ділянок та порівняльних таблиць розбіжностей.

Узагальнено зарубіжний досвід інвентаризації земель (Австрія, Франція, Німеччина), де активно використовуються сучасні кадастрові моделі, централізовані бази даних, цифрові реєстри прав, що підтверджує ефективність інформаційних систем у забезпеченні прозорого управління землею. Порівняльний аналіз дав змогу запропонувати шляхи вдосконалення земельної інвентаризації в Україні відповідно до європейських стандартів.

Практичне значення роботи полягає в розробці алгоритму проведення інвентаризації сільськогосподарських угідь на рівні громади, який може бути використаний у практичній діяльності землевпорядних установ, органів місцевого самоврядування, для актуалізації даних кадастру, планування територій, виявлення неоформлених ділянок і оптимізації землекористування.

Ключові слова: інвентаризація земель, сільськогосподарські угіддя, земельний кадастр, геоінформаційні технології, просторові дані, землекористування, громада, землеустрій, правове регулювання.

ВСТУП

У сучасних умовах сталого розвитку, децентралізації та трансформації земельних відносин в Україні, ефективне управління земельними ресурсами набуває виняткового значення. Одним із ключових інструментів, що забезпечує прозорість, законність та обґрунтованість управлінських рішень у сфері землекористування, виступає інвентаризація земель. Зокрема, це стосується сільськогосподарських угідь, які становлять основу аграрного потенціалу держави, забезпечуючи продовольчу безпеку та соціально-економічну стабільність регіонів.

Актуальність теми. З моменту старту земельної реформи в Україні відбулося багато змін у структурі власності на землю та механізмах її використання. Проте ці трансформації нерідко залишалися без належного документального супроводу, що призвело до фрагментарності державного земельного кадастру, численних правових колізій, недообліку землекористування, тіньового обігу земель та значних втрат для державного та місцевих бюджетів. Інвентаризація земель сільськогосподарського призначення, як форма державного контролю та актуалізації інформації, є обов'язковим етапом на шляху до впорядкування земельних ресурсів.

Суттєву роль у цьому процесі відіграють геоінформаційні технології (ГІС), які дозволяють здійснювати інвентаризацію з високим рівнем точності, автоматизацією збору та обробки даних, візуалізацією результатів і формуванням інтерактивних інформаційних ресурсів для управління землею. Саме поєднання класичних методів землеустрою з сучасними цифровими інструментами забезпечує формування повноцінної бази для управління територіями громад, обліку прав на землю, контролю використання угідь та запобігання правопорушенням.

Мета роботи полягає у комплексному дослідженні теоретичних та практичних аспектів інвентаризації земель сільськогосподарських угідь, зокрема із застосуванням ГІС-технологій, а також у розробці практичних

рекомендацій щодо вдосконалення обліку та використання земель на прикладі Білозірського старостинського округу Первомайської територіальної громади Миколаївської області.

Для досягнення мети поставлено такі **завдання**:

1. Дослідити сутність, завдання та правову базу інвентаризації земель;
2. Проаналізувати можливості та переваги використання ГІС у процесі інвентаризації земель;
3. Здійснити інвентаризацію земель сільськогосподарських угідь Білозірського старостинського округу;

Об'єкт дослідження – процес інвентаризації земель сільськогосподарських угідь як елемент системи управління земельними ресурсами.

Предмет дослідження – методологічні підходи, інструменти та інформаційні технології, що застосовуються під час інвентаризації сільськогосподарських земель.

Наукова новизна роботи полягає в обґрунтуванні переваг використання сучасних ГІС-засобів для підвищення ефективності інвентаризації земель, а також у розробці практичної моделі проведення такої інвентаризації на рівні територіальної громади з урахуванням конкретного прикладу.

Практичне значення дослідження полягає у можливості використання його результатів органами місцевого самоврядування, землевпорядними організаціями та фахівцями для вдосконалення практики обліку, оцінки й планування використання земель сільськогосподарського призначення.

Структура роботи. Магістерська кваліфікаційна робота складається з трьох розділів, 11 підрозділів, 24 позиції списку використаних джерел. Загальний обсяг роботи 77 сторінок.

Ключові слова: інвентаризація земель, сільськогосподарські угіддя, земельний кадастр, геоінформаційні системи, просторові дані, землекористування, територіальна громада, землеустрій.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ

1.1. Поняття та сутність інвентаризації земель

На сьогоднішній день державний земельний кадастр України стикається з численними проблемами, зокрема з невизначеністю правового статусу кадастрової інформації та відсутністю чіткого порядку її ведення. Існуючі відомості нерідко є неповними або недостатньо достовірними, що ускладнює процес прийняття обґрунтованих управлінських рішень. Значною проблемою залишається майже повна відсутність відомостей щодо обмежень у використанні земель, що не відображені у кадастрі. Крім того, процедури кадастрового обліку досі не автоматизовані на належному рівні, а електронні кадастрові дані не мають офіційного статусу як повноцінні правові документи.

Інвентаризація земель відіграє ключову роль у формуванні та актуалізації Державного земельного кадастру України. Цей процес забезпечує отримання достовірної, повної та впорядкованої інформації про розташування, межі, площу та правовий статус об'єктів землеустрою. Крім того, в ході інвентаризації виявляються земельні ділянки, що не використовуються, використовуються неефективно або не відповідають цільовому призначенню, а також ділянки, які зазнали деградації чи забруднення. Результати інвентаризації дозволяють встановити кількісні та якісні характеристики земель, виявити неточності в існуючих записах кадастру, здійснювати державний контроль за землекористуванням і приймати обґрунтовані управлінські рішення як на державному, так і на місцевому рівнях.[1]

Процес інвентаризації може здійснюватися із застосуванням сучасних технологічних методів, зокрема аерофотозйомки, використання безпілотних літальних апаратів (дронів), фотограмметричних систем, GPS-навігації та

геоінформаційних систем (ГІС). Якість та точність отриманих результатів значною мірою залежить від рівня кваліфікації фахівців та технічного оснащення, яке використовується під час виконання робіт.

Зібрані під час інвентаризації матеріали передаються до Державного агентства земельних ресурсів України, яке відповідає за збирання, перевірку, систематизацію та внесення відомостей до Державного земельного кадастру. Саме кадастр є основним інструментом забезпечення правового режиму земель, ефективного управління територіальними ресурсами та захисту прав власників земельних ділянок.

З метою підтримання актуальності інформації, інвентаризація земель повинна проводитись на регулярній основі, із дотриманням принципів системності, плановості та повноти охоплення територій. Невиконання або відсутність інвентаризаційних заходів може призвести до ряду негативних наслідків, які негативно впливають як на функціонування земельного кадастру, так і на земельні відносини загалом.

Серед основних проблем, що виникають у разі відсутності інвентаризації, варто виокремити:

- **Невірогідність даних у кадастрі.** Без належної інвентаризації можлива ситуація, коли частина земельних ділянок залишається неврахованою або внесеною з помилками щодо меж, площ або правового статусу. Це унеможлиблює коректне планування землекористування та прийняття ефективних управлінських рішень.
- **Недостатній контроль за землекористуванням.** Інвентаризація є базовим інструментом контролю за використанням земельних ресурсів. Її відсутність ускладнює визначення того, хто є власником або користувачем земельної ділянки, та чи відповідає фактичне землекористування чинному законодавству.

- **Порушення прав власності.** У випадках, коли інформація про земельні ділянки відсутня або недостовірна, можуть виникати конфлікти між власниками суміжних територій, що часто призводить до судових спорів.
- **Нерівномірний розподіл земельних ресурсів.** Землі, не враховані через відсутність інвентаризації, не беруть участі у загальній системі розподілу земельних ресурсів, що може призвести до їх нераціонального або несправедливого використання.
- **Приховування протиправних дій.** Неналежний облік земель створює умови для шахрайських схем, підробки документів, нелегального користування землею, техногенного забруднення та інших екологічно й соціально небезпечних дій.

З огляду на викладене, систематична та якісна інвентаризація земель є невід'ємною складовою ефективною державної земельної політики, яка покликана забезпечити стабільність правовідносин, захист інтересів держави, громад та власників, а також сприяти сталому використанню земельного потенціалу України.

У нинішніх умовах встановлення обмежень у користуванні земельними ділянками перетворилося з технічного завдання на складну правову та економічну проблему. Це зумовлено тим, що значна частина земельного фонду України вже перебуває у приватній власності, а тому впровадження обмежень можливе лише за згодою власника або за рішенням суду. До того ж, особа, яка ініціює встановлення таких обмежень, зобов'язана компенсувати власнику або користувачу земельної ділянки завдані збитки, що прямо передбачено положеннями статті 156 Земельного кодексу України.[2]

Багато експертів сходяться на думці, що вирішальним фактором у покращенні якості кадастрової інформації, а також у зменшенні конфліктності у сфері земельних відносин, є системна інвентаризація земель. Саме вона

здатна дати вичерпну відповідь на запитання щодо реального стану землекористування та землеволодіння, слугувати основою для впорядкування земельних ресурсів і забезпечення прозорості прав на землю. Проведення інвентаризації дає змогу вивести земельні відносини на якісно новий рівень, усунути існуючі недоліки в обліку, правовому регулюванні та адмініструванні земельних ресурсів.

Загалом, термін "інвентаризація" (від лат. *invenire* – знаходити) означає процес детального опису майна. У класичному розумінні цей термін широко застосовується в бухгалтерському обліку для визначення фактичної наявності активів, капіталу, зобов'язань та їх зіставлення з обліковими даними. У контексті земельного управління інвентаризація набуває ширшого значення — вона є засобом систематизації та документального фіксування інформації про земельні ділянки, правовий статус, категорії та межі.

На початку земельної реформи інвентаризація земель розглядалася як основа для формування первинної кадастрової інформації, необхідної для надання земельних ділянок громадянам, обліку землекористування та створення актуальних картографічних матеріалів. Передбачалося, що саме вона стане базою для ведення кадастрових планів, які міститимуть інформацію про всі об'єкти обліку в межах адміністративно-територіальних одиниць.

Однак у реальності повноцінна інвентаризація земель в Україні так і не була проведена. Основною причиною цього стала нестача бюджетного фінансування в період активної фази земельної реформи на початку 1990-х років. У результаті цього державний земельний кадастр, який мав би бути всеохоплюючим, залишився фрагментарним і характеризується високим ступенем дискретності. У ньому відображені лише ті земельні ділянки, щодо яких було здійснено реєстрацію під час ведення державного реєстру земель, тоді як значна частина земельного фонду не потрапила до обліку.

Таким чином, попри формальне функціонування нової системи земельних відносин, заснованої на багатоманітності власності на землю, значна кількість земельних ділянок і надалі залишається поза межами офіційної кадастрової системи. У буквальному сенсі ці території залишаються своєрідною «*terra incognita*» для державного земельного кадастру, що істотно ускладнює реалізацію ефективної земельної політики, контроль та планування використання земельних ресурсів.

Рациональне використання земельних ресурсів є однією з ключових передумов сталого розвитку держави, забезпечення продовольчої безпеки, екологічного балансу та соціально-економічного розвитку територій. В умовах децентралізації влади та розвитку місцевого самоврядування особливої актуальності набуває питання об'єктивної оцінки та обліку земельного фонду. Саме тому інвентаризація земель постає як необхідний інструмент для системного управління землею, зокрема сільськогосподарською.

На практиці інвентаризація дозволяє відповісти на низку критичних питань: чи використовуються ділянки за призначенням, чи відповідає фактичне землекористування правовим документам, чи не відбувається самозахоплення, а також чи існують дублювання або конфлікти в межах. Це не лише адміністративна процедура, а й аналітичний процес, що створює передумови для планомірного використання землі як ресурсу.[1]

Інвентаризація земель проводиться відповідно до статті 35 Закону України «Про землеустрій»,[3] де зазначено, що вона має на меті:

- встановлення місця розташування та меж об'єктів землеустрою;
- фіксацію правового статусу землекористування;
- виявлення земель, що використовуються з порушеннями законодавства;

- визначення деградованих, малопродуктивних чи забруднених земель, які потребують консервації.

Таким чином, інвентаризація є формою державного обліку землі, яка поєднує в собі юридичний, технічний та управлінський підходи.

Варто зазначити, що на сьогодні земельний облік в Україні часто є фрагментарним, з помилками, застарілими даними або зовсім відсутньою інформацією про окремі ділянки, особливо у сільській місцевості. Це створює передумови для правопорушень, зменшення податкових надходжень до бюджету та неефективного розпорядження ресурсами. В умовах воєнного стану та повоєнної відбудови, питання інвентаризації стає ще важливішим, оскільки точне знання про земельний фонд — це основа для планування відновлення аграрного виробництва та регіонального розвитку.[16]

Інвентаризація є базовою передумовою для:

- формування повноцінної бази Державного земельного кадастру;
- обґрунтованого планування використання територій;
- реалізації стратегії сталого сільського господарства;
- справедливого оподаткування землекористувачів.

Слід зазначити, що інвентаризація включає в себе як **технічну** складову (польові обстеження, геодезичні вимірювання, складання документації), так і **аналітичну**, що передбачає аналіз відповідності фактичного користування із задекларованим, юридичну перевірку прав, оцінку ефективності використання.

Таблиця 1.1

Етапи проведення інвентаризації земель.

Етап	Зміст
Підготовчий	Аналіз правовстановлюючих документів, складання технічного завдання
Польові роботи	Встановлення меж, обміри, фотофіксація, зйомка
Камеральні роботи	Обробка результатів, складання планів, карт, описів
Реєстраційний	Внесення інформації до ДЗК та узагальнення у звітах
Аналітичний	Розробка рекомендацій щодо подальшого використання земель

Інвентаризація земель — це не просто технічний процес, а основа для ефективної земельної політики. Вона повинна проводитися регулярно і системно, з дотриманням законодавства, використанням сучасних ГІС-технологій і в тісній взаємодії з громадами, землевласниками та державними органами. Особливо це актуально для територіальних громад, що отримали у власність значну частину земель після реформи децентралізації.

Таким чином, інвентаризація земель не лише забезпечує прозорість земельних відносин, а й підвищує відповідальність за використання національного ресурсу — землі.

1.2. Нормативно-правове забезпечення інвентаризації земель в Україні

Інвентаризація земель базується на низці ключових принципів, які гарантують її ефективність та результативність. До них належать: плановий підхід до організації процесу, достовірність і повнота зібраної інформації, дотримання чіткої послідовності дій та уніфікованих процедур, забезпечення відкритості й доступності інформаційної системи для користувачів, а також узагальнення отриманих результатів на основі єдиних методологічних засад і сучасних технологій обробки даних.

У сучасних умовах державна інвентаризація земель виконує низку критично важливих функцій, серед яких:

1. Формування вичерпної інформаційної бази щодо всіх земельних ділянок, кадастрових кварталів і зон, а також адміністративно-територіальних одиниць на всій території України з метою її подальшого внесення до Державного земельного кадастру;
2. Перевірка (валідація) наявних семантичних і картографічних відомостей про земельні ділянки, стосовно яких уже зареєстровані правовстановлюючі документи, з метою виявлення та усунення невідповідностей;
3. Ідентифікація і реєстрація існуючих обмежень у використанні земель (територіальних зон) — зокрема тих, що пов'язані з наявністю об'єктів, для яких встановлено спеціальні правові режими використання земель.

Інвентаризація земель, як інструмент системного обліку та управління земельними ресурсами, має здійснюватися на основі чіткої та всеохопної нормативно-правової бази. У зв'язку з децентралізацією, реформами у сфері земельних відносин, активізацією ринку сільськогосподарських земель та підвищенням ролі територіальних громад, потреба у нормативному регулюванні процедури інвентаризації зростає в рази. Відповідно, в Україні сформовано багаторівневу систему нормативно-правового забезпечення, яка охоплює як загальні положення, так і спеціалізовані регламенти, що безпосередньо визначають порядок проведення інвентаризаційних робіт.

Одним з основних документів, що визначає процедуру інвентаризації земель, є **Постанова Кабінету Міністрів України № 476 від 05.06.2019 р. "Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель"**. [4] Згідно з цим документом, інвентаризація — це процедура збору, узагальнення та внесення до Державного земельного кадастру (ДЗК) інформації про земельні

ділянки, включаючи відомості про межі, площі, категорії, цільове призначення, форму власності та правовий режим.

Цей Порядок передбачає наступні ключові етапи інвентаризації:

- аналіз наявної інформації про земельні ділянки;
- виконання топографо-геодезичних та землеоціночних робіт;
- розроблення технічної документації;
- погодження проєкту з органами влади (за потреби);
- внесення інформації до Державного земельного кадастру.

Окремим пунктом у постанові № 476 визначено особливості інвентаризації земель державної та комунальної власності, а також земель, право користування якими виникло до 2004 року та не було зареєстроване належним чином. Такий підхід має на меті забезпечити юридичну чистоту та прозорість у користуванні землями, що є базою для подальшого їх розподілу або залучення до ринку.

У **Земельному кодексі України**[5] стаття 186 регламентує **погодження і затвердження документації із землеустрою**. У частині 3 цієї статті зазначено, що технічна документація підлягає погодженню з відповідними органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів, місцевими радами, органами охорони культурної спадщини, екології тощо — залежно від цільового призначення та розташування земельної ділянки.

Таким чином, нормативно-правовий порядок передбачає обов'язкову експертизу і погодження технічної документації, розробленої за результатами інвентаризації, перш ніж така документація набуде юридичної сили та стане підставою для внесення змін до кадастру або державної реєстрації прав.

Попри значну актуальність інвентаризаційної діяльності, нормативно-правове забезпечення цієї сфери в Україні залишається фрагментарним і

недостатньо розвиненим. Основні законодавчі положення, що стосуються інвентаризації земель, містяться лише у статті 35 Закону України «Про землеустрій» від 22 травня 2003 року № 858-IV,^[3] де визначено загальні цілі та завдання цієї процедури.

Зокрема, у законі зазначено, що інвентаризація земель здійснюється з метою:

- встановлення точного місцезнаходження об'єктів землеустрою;
- визначення їх меж, площі та правового статусу;
- виявлення земель, які не використовуються, використовуються нерационально або не відповідають встановленому цільовому призначенню;
- фіксації деградованих чи забруднених сільськогосподарських угідь із подальшою їх консервацією;
- отримання повних кількісних і якісних характеристик земель, необхідних для ведення Державного земельного кадастру, здійснення ефективного контролю за використанням земель та розробки управлінських рішень органами виконавчої влади і місцевого самоврядування.

У статті 57 Закону «Про землеустрій» окреслюється склад технічної документації з інвентаризації земель, яка повинна включати графічні матеріали, аналітичну частину, опис обстеження та висновки. Особлива увага приділяється точності проведення геодезичних зйомок та наявності підтверджуючих документів щодо права власності або користування земельною ділянкою.

Нормативно-правова база інвентаризації земель в Україні є багаторівневою, комплексною і поєднує як закони прямої дії, так і регламентуючі підзаконні акти. Проведення інвентаризації передбачає

обов'язкове дотримання норм **Закону “Про землеустрій”**, узгодження документації згідно зі **статтею 186 Земельного кодексу**, а також оформлення процедур відповідно до **Постанови КМУ № 476**, яка є ключовим методичним актом.

На практиці ця нормативна база забезпечує правове підґрунтя для впорядкування землекористування, попередження конфліктів щодо прав на землю, наповнення місцевих бюджетів через податки та створення умов для прозорого функціонування ринку земель, але попри стратегічне значення інвентаризації у сфері управління земельними ресурсами, її нормативне регулювання потребує вдосконалення, деталізації процедурних аспектів, а також розробки підзаконних актів, які б забезпечили єдині стандарти проведення інвентаризаційних робіт на всій території країни.

1.3. Роль інвентаризації в управлінні земельними ресурсами сільськогосподарського призначення

У сучасних умовах реформування аграрного сектору та децентралізації особливого значення набуває ефективне управління земельними ресурсами, зокрема тими, що належать до категорії сільськогосподарських угідь. Управління цими ресурсами передбачає не лише юридичне оформлення прав на землю, а й забезпечення ефективного, раціонального, екологічно безпечного використання територій. Однією з найважливіших складових цього процесу виступає інвентаризація земель, яка є інструментом моніторингу, оцінки, обліку та планування у сфері землекористування.

Інвентаризація сільськогосподарських земель слугує основою для прийняття обґрунтованих рішень щодо управління земельним фондом, зокрема в умовах, коли значна частина територій або не зареєстрована, або використовується з порушенням вимог земельного законодавства. Інвентаризація дозволяє ідентифікувати неефективно використовувані землі,

сформувати повну та актуальну базу для стратегічного управління територіальними ресурсами, а також сприяти оптимізації землекористування в межах громад і національного масштабу.[6].

У контексті **раціонального управління**, інвентаризація виконує такі ключові функції:

- забезпечує актуальні дані про кількість, площу, розміщення та категорії сільськогосподарських угідь;
- сприяє виявленню земель, що не використовуються або використовуються з порушенням цільового призначення;
- дає змогу виявити самовільне зайняття земель та інші порушення земельного законодавства;
- дозволяє порівнювати фактичне землекористування з даними державного земельного кадастру;
- формує основу для прийняття стратегічних рішень щодо обігу земель, оподаткування, екологічного моніторингу тощо.

Особливо актуальною інвентаризація стає в умовах **децентралізації**, коли громади отримали право на управління значною частиною земель за межами населених пунктів. Проте, як показує практика, передача повноважень без супровідної інвентаризації призводить до хаотичного або безконтрольного використання земель, що унеможливорює ефективне планування місцевого розвитку та бюджетних надходжень. Проведення інвентаризації дозволяє встановити межі земельних ділянок, їх правовий режим, наявність чи відсутність правовстановлюючих документів, ступінь деградації ґрунтів.

Через відсутність актуальної інформації в багатьох громадах виникає ситуація, коли площа облікованих сільськогосподарських угідь значно менша за фактично існуючу, а податки сплачуються не в повному обсязі. Таким чином, інвентаризація стає засобом не лише для впорядкування

землекористування, а й для **фінансової стабільності громад**, адже формує податкову базу для нарахування земельного податку та орендної плати.[7]

З екологічної точки зору інвентаризація також має важливу роль. Вона дає можливість виявити ділянки, які потребують консервації через деградацію, ерозію, забруднення або виснаження ґрунтів. Актуалізація таких даних дозволяє приймати рішення щодо відновлення сільськогосподарських угідь, обмеження обробітку на екологічно чутливих територіях та раціонального просторового планування.

Таблиця 1.2.

Вплив інвентаризації на компоненти управління земельними ресурсами

Компонент управління	Вплив інвентаризації
Облік земель	Надання повних і точних даних про площі, межі, власників
Земельний кадастр	Актуалізація інформації, усунення дублювань, неточностей
Податкове адміністрування	Виявлення не облікованих ділянок, збільшення надходжень
Планування розвитку	Опора для створення схем використання територій
Охорона земель	Виявлення деградованих ділянок, підготовка заходів з консервації

Таким чином, інвентаризація не є одноразовою технічною процедурою, а відіграє **системоутворюючу роль** у всій системі управління земельними ресурсами. Вона забезпечує узгодженість між фактичним землекористуванням та правовими межами, виявляє проблеми на рівні реєстрації, обліку, використання та стимулює ухвалення рішень, спрямованих на сталий розвиток аграрного сектору.

З огляду на це, для України особливої ваги набуває створення державної політики, яка б передбачала регулярне проведення інвентаризації земель, включення її в систему моніторингу та прогнозування, інтеграцію з геоінформаційними системами та кадастровими реєстрами. Такий підхід дасть змогу реалізувати принципи ефективного, прозорого та справедливого управління земельними ресурсами в сільському господарстві.[8]

1.4. Досвід інвентаризації земель у зарубіжних країнах

У контексті євроінтеграційних прагнень України особливої ваги набуває вивчення міжнародного досвіду щодо впровадження земельно-інформаційних систем, які охоплюють бази даних землеустрою, кадастровий облік, оцінку земель та реєстрацію земельних ділянок. Такий аналіз є важливим як для гармонізації національних підходів із європейськими стандартами, так і для впорядкування вітчизняної термінології, яка має бути зрозумілою не лише на національному рівні, а й у міжнародному професійному середовищі.

Питання проведення інвентаризації земель стало особливо актуальним на тлі трансформаційних процесів у соціально-економічному та політичному житті країни. Унаслідок реформ у сфері власності відбулася зміна складу об'єктів і суб'єктів прав на землю. Проте ці зміни ще не повною мірою відображені в Державному земельному кадастрі. Як зазначає О. Ярмолюк,[9] сучасний стан кадастру в Україні характеризується низкою суттєвих проблем: невизначеністю правового статусу кадастрових даних, неузгодженістю порядку ведення кадастру, низькою достовірністю та фрагментарністю інформації, майже повною відсутністю відомостей про обмеження у використанні земель, а також недостатнім рівнем автоматизації кадастрових процесів.

Одним із ключових засобів подолання вказаних проблем є системна інвентаризація земель, яка дозволяє отримати об'єктивні та актуальні відомості про реальний стан землеволодіння й землекористування. Проведення інвентаризації є підґрунтям для наповнення Державного земельного кадастру достовірною інформацією, на основі якої можливе ефективне управління земельними ресурсами, реєстрація прав на землю та забезпечення законного землекористування.

Основна мета інвентаризації земель на рівні територіальних громад полягає у створенні інформаційної бази для ведення державного кадастру в

межах населених пунктів, офіційного оформлення земельних ділянок, видачі правовстановлюючих документів на землю, формування бази даних як у паперовому, так і в електронному форматі, а також організації постійного моніторингу за використанням земельних ресурсів.

На думку О. Ярмолюка,[9] інвентаризація земель — це не лише інструмент державного моніторингу й контролю за станом та динамікою угідь. Вона також виконує функцію внутрішнього облікового механізму, подібного до інвентаризації майна в бухгалтерському обліку, що дозволяє документально підтвердити наявність, стан та вартість ресурсів з метою забезпечення достовірності інформації в системах звітності.

Повноцінне та якісне наповнення Державного земельного кадастру є важливим кроком на шляху до завершення земельної реформи. Створення системи, в якій кожна земельна ділянка має свій унікальний кадастровий номер і чітко визначені межі, дозволить Україні вийти на рівень європейських країн у сфері регулювання земельних відносин, забезпечуючи їх прозорість, справедливість і правову визначеність.

У своєму дослідженні Р. Панас[10] звертає увагу на те, що у більшості зарубіжних країн земельний кадастр не обмежується лише технічними аспектами, а охоплює ширший процес, що включає реєстрацію земельних ділянок, об'єктів нерухомості та пов'язаних з ними правочинів.

Кадастрові системи провідних країн Європи мають подібну загальну структуру, яка включає кадастрові карти, облікові реєстри земельних ділянок та реєстрацію юридичних прав. У кожній країні існують певні особливості обліку землі, що втілюються у формі земельних реєстрів (так званих земельних книг). Як правило, ведення кадастру та земельного реєстру здійснюється однією інституцією, хоча іноді функції поділені між різними установами, які, проте, тісно співпрацюють і обмінюються інформацією для забезпечення цілісності багатofункціонального кадастру.

Характерною рисою західноєвропейських кадастрових інформаційних систем є забезпечення повного покриття всієї території країни та регулярного оновлення даних. Саме ці чинники визначають ефективність функціонування земельної інформаційної системи. В європейських державах використовуються схожі підходи до ведення реєстраційної інформації, де кожна земельна ділянка описується за типом землекористування, видом забудови, площею, географічним розташуванням, інформацією про право власності та посиланнями на інші реєстри та бази даних, які містять розширені відомості як про власника, так і про саму ділянку.

Комплексна інтеграція кадастрової інформації з іншими інформаційними системами дозволяє отримувати всебічні відомості про земельні ділянки та осіб, що мають на них права. Такий підхід суттєво підвищує якість державного управління у сфері земельних відносин.

Україні доцільно звернути увагу на досвід держав із розвиненою економікою, зокрема Австрії, Німеччини та Франції, де функціонують ефективні системи обліку та ідентифікації земельних ресурсів.[10]

Як приклад, у Німеччині функціонує інформаційна система, яка об'єднує земельну книгу та кадастр нерухомості в єдиний інформаційний комплекс. Ці елементи тісно пов'язані між собою, що дозволяє забезпечити юридичну достовірність та просторову точність інформації про земельні ділянки.[17]

У поземельній книзі кожне право власності фіксується на окремому аркуші. Якщо одна фізична особа володіє кількома земельними ділянками, для них формується зведений запис у межах одного загального аркуша. Відомості кадастру нерухомості щодо якості сільськогосподарських угідь слугують базою для ведення господарського земельного кадастру, основна мета якого полягає в забезпеченні державного обліку всіх земель, що використовуються у сільському, рибному та лісовому господарстві. Ключовим критерієм для

віднесення земельної ділянки до певної категорії користування в межах господарського кадастру є юридично підтвержене фактичне її використання.

В Австрії кадастр і земельна книга функціонують як взаємопов'язані, але окремі інформаційні системи. Починаючи з 1992 року, дані земельної книги зберігаються централізовано в електронній базі, записи в якій мають юридичну силу. Ця база містить детальну інформацію про фонд земельних ділянок країни. Різні типи інформації вносяться відповідними установами: нотаріуси та суди відповідають за правову інформацію, фінансові органи – за фінансові відомості, а землеупорядні установи – за кадастрові дані. Приватні землевпорядні організації також можуть подавати інформацію, однак лише після її верифікації державними органами.

Відмінною рисою австрійського кадастру є наявність оціночної інформації щодо сільськогосподарських і лісових угідь. Вартість земель розраховується на основі біологічної продуктивності ґрунтів, а за це відповідає служба з оцінки землі, яка перебуває у підпорядкуванні Федерального міністерства фінансів Австрії. Об'єднання даних кадастру та оцінкових карт дозволяє визначати так звані індекси прибутковості, які використовуються при розрахунку земельного податку.

Для оцінювання земель застосовується спеціальна 100-бальна шкала. Орні землі класифікуються за семибальною системою, а природні угіддя – за п'ятибальною. Найвищий бал (100) присвоюється ділянкам, які забезпечують валовий дохід понад 31,5 тис. австрійських шилінгів з 1 га (близько 60 тис. грн), що є базою для нарахування земельного податку за ставкою від 1,6 до 2,0 %.

Що стосується Франції, то її земельний кадастр виконує функції, пов'язані з обліком і оподаткуванням земель, встановленням власників і користувачів, а також забезпеченням географічної ідентифікації земельних ділянок. Однією з основних задач є складання кадастрових планів, які

відображають просторові характеристики землекористування та правовий статус об'єктів.

Інформація, що міститься у кадастрі, формується на основі кількох джерел. Зокрема, це витяги з нотаріальних актів, складених у процесі оформлення правочинів, які за потреби супроводжуються документами, що підтверджують проведення межування, та передаються до Іпотечного сховища. Крім того, кадастрові дані оновлюються на підставі декларацій, які власники земельних ділянок та будівель подають у випадку здійснення змін у межах своїх володінь.[18]

Ще одним джерелом надходження інформації є податкові матеріали, що збираються під час щорічних обстежень територій комун (комуна — найменша адміністративно-територіальна одиниця у структурі місцевого самоврядування, еквівалент муніципалітету).

У кадастрових бюро комун усі документи зберігаються у цифровому форматі, з обов'язковим щорічним оновленням інформації станом на 1 січня. Управління цифровими кадастровими планами здійснюється за допомогою уніфікованої інформаційної платформи, що функціонує на основі програмного забезпечення «PCI Vecteur» або «PCI Image».

Інвентаризація земель є ключовим компонентом у системі управління земельними ресурсами, що формує основу для прийняття обґрунтованих і ефективних управлінських рішень у сфері регулювання земельних відносин. З огляду на це, одним із першочергових завдань у контексті подальшої реалізації земельної реформи та вдосконалення земельних відносин виступає оптимізація порядку та механізмів ведення Державного земельного кадастру з урахуванням кращих практик європейських країн, а також налагодження системи моніторингу земель.[11]

Важливим аспектом є також забезпечення землевласників і землекористувачів актуальною та достовірною інформацією щодо правового

статусу земельних ділянок, що дозволить використовувати ці дані у процесі господарської діяльності. Крім того, інвентаризація сприяє формуванню ефективних економічних стимулів для раціонального використання та охорони земель, а також забезпеченню виконання фіскальної функції держави через справедливе оподаткування.

Висновки до розділу 1

1. Розглянуто ключові теоретичні положення, що формують підґрунтя для здійснення інвентаризації земель, зокрема сільськогосподарського призначення. З'ясовано, що інвентаризація є важливим елементом системи управління земельними ресурсами, оскільки забезпечує актуалізацію інформації про правовий, кількісний та якісний стан земель, а також сприяє їх раціональному використанню.
2. Розкрито значення інвентаризації як інструменту удосконалення земельних відносин, підвищення ефективності землеустрою, посилення контролю за використанням та охороною земель. Також проаналізовано нормативно-правову базу, що регулює процеси інвентаризації, та окреслено її основні положення.

Підсумовуючи, слід відзначити, що інвентаризація сільськогосподарських угідь є необхідною умовою для впорядкування земельного фонду, розвитку земельного кадастру та формування сучасної політики у сфері землекористування.

РОЗДІЛ 2. ОРГАНІЗАЦІЯ І МЕТОДИКА ПРОВЕДЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ

2.1. Підготовчі роботи до проведення інвентаризації

Проведення інвентаризації земель базується на ретельно зібраних, офіційно підтверджених даних, що формують вихідну інформаційну базу для відповідних землеупорядних робіт. До таких джерел належать:

- матеріали з Державного фонду документації із землеустрою;
- дані Державного земельного кадастру в електронному та паперовому форматах (зокрема, Поземельна книга, реєстраційні книги щодо прав власності, права постійного користування та договори оренди земельних ділянок);
- містобудівна документація, затверджена відповідно до вимог законодавства;
- ортофотоплани та інші картографічні матеріали, створені, зокрема, в межах виконання Проєкту МБРР "Видача державних актів на право власності на землю у сільській місцевості та розвиток системи кадастру";
- інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
- документи, що засвідчують право власності на землю або факт сплати земельного податку;
- результати обстеження ділянок з метою оцінки їх якісного стану.

Підставами для ініціювання інвентаризації можуть бути рішення уповноважених органів державної влади, Ради міністрів АР Крим чи органів місцевого самоврядування, а також договори, укладені між

землевласниками/землекористувачами та розробниками документації, або відповідні судові рішення.[12]

Замовниками інвентаризації можуть виступати як державні органи, органи місцевого самоврядування, так і власники чи користувачі земель. Виконавцями є фізичні чи юридичні особи, які мають відповідну ліцензію на виконання землеупорядних робіт. Відносини між замовником і виконавцем регламентуються договором, у якому зазначається обсяг, строки (до 6 місяців), вартість робіт, технічне завдання та кошторис.[13]

Основні етапи інвентаризаційного процесу:

1. **Підготовчі роботи:** виконавець аналізує надану інформацію, формує робочий інвентаризаційний план із урахуванням масштабів території:
 - у містах та селищах — не менше 1:5000,
 - у селах — не менше 1:2000,
 - у межах територій сільських/селищних рад — не менше 1:10000,
 - на рівні районів — 1:25000.

2. **Топографо-геодезичні роботи:** визначаються та уточнюються координати меж земельних ділянок, угідь, зон з особливим правовим режимом, за необхідності — проводиться обстеження наявності інженерних мереж, охоронних зон тощо. Усі вимірювання виконуються в державній системі координат з дотриманням похибок:
 - у великих містах — не більше 0,1 м;
 - в інших містах і селищах — до 0,2 м;
 - у селах — до 0,3 м;
 - поза межами населених пунктів — до 0,5 м.

3. **Камеральна обробка:** дані геодезичних вимірювань обробляються, складаються поконтурні відомості з експлікацією угідь і обмежень у використанні, створюються робочі та зведені інвентаризаційні плани з нанесенням:

- меж інвентаризованої території,
- адміністративно-територіальних одиниць,
- наданих та не наданих земельних ділянок,
- обмежень у користуванні,
- ділянок, що використовуються без належного оформлення прав.

4. **Формування реєстрів земель:** складаються списки земельних ділянок за такими категоріями:

- ділянки з кадастровими номерами у власності/користуванні;
- ділянки без кадастрових номерів;
- невитребувані паї;
- землі відумерлої спадщини;
- ділянки, що використовуються не за цільовим призначенням;
- землі, що використовуються без правовстановлюючих документів.

На основі реєстрів створюється **зведена порівняльна таблиця**, в якій зіставляються отримані результати інвентаризації з даними кадастру та правовстановлюючих документів, і фіксуються всі виявлені розбіжності.

На **зведеному інвентаризаційному плані**, залежно від джерела даних, межі наносяться:

- **чорним кольором** — згідно з правовстановлюючими документами;

- **червоним кольором** — за результатами інвентаризаційних вимірювань.

Пакет технічної документації включає:

- технічне завдання;
- пояснювальну записку з описом об'єкта, підстав проведення робіт, використаних джерел;
- текстові матеріали: копії рішень органів влади, вихідні документи, результати вимірювань;
- таблиці з даними кадастрового обліку, результатами експлікації, інформацією про правовий статус земель;
- графічні матеріали: інвентаризаційні плани (робочий і зведений).

Після завершення інвентаризації вся технічна документація подається виконавцем на затвердження замовникові та передається до місцевого фонду документації із землеустрою. Протягом 7 робочих днів з моменту передачі, отримані відомості вносяться до Державного земельного кадастру.

У випадку інвентаризації в межах міст, сіл і селищ, систематизацію й узагальнення результатів здійснює відповідний районний відділ Держгеокадастру. Якщо роботи охоплюють цілі райони чи міста обласного значення — узагальнення проводиться обласним управлінням.

Порядок проведення інвентаризації земель встановлює основні вимоги до здійснення цієї процедури в межах землеустрою та визначає правила формування відповідної технічної документації за її результатами.

До моменту офіційного розмежування земель державної та комунальної власності можливість утворення нових земельних ділянок з невикористаних земель запасу, встановлення типів угідь та віднесення таких ділянок до відповідної категорії здійснюється на підставі інвентаризації земель. Такі роботи проводяться за рішенням відповідної сільської, селищної або міської

ради — в межах населених пунктів, а поза їх межами — відповідними районними державними адміністраціями.[15]

Основна мета інвентаризації земель полягає у:

- забезпеченні належного функціонування Державного земельного кадастру;
- здійсненні ефективного контролю за використанням та охороною земель;
- оцінці якісного стану земель, визначенні їх площ, меж та угідь;
- зіставленні зібраної інформації з наявними даними кадастру та правовими документами;
- наданні підґрунтя для прийняття управлінських рішень органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування та Кабінетом Міністрів України;
- забезпеченні реалізації землеустрою.

Процедура інвентаризації ґрунтується на принципах плановості, достовірності, повноти даних, стандартизації, прозорості доступу до інформації та узгодженості всіх етапів відповідно до єдиної методології.

Об'єктами інвентаризації можуть бути:

- вся територія України;
- окремі адміністративно-територіальні одиниці чи їх частини;
- окремі земельні ділянки;
- території землеволодінь, землекористувань або земель, охоплених проектами формування територій.

Варто зазначити, що інвентаризація не передбачає встановлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та не є підставою для оформлення правовстановлюючих документів.

Джерела інформації для проведення інвентаризації включають:

- документи з Державного фонду документації із землеустрою;
- відомості з Державного земельного кадастру (в паперовій або електронній формі), включаючи Поземельну книгу, реєстраційні книги актів на право власності, оренди, постійного користування;
- містобудівну документацію, що пройшла процедуру затвердження;
- планово-картографічні матеріали та ортофотоплани, зокрема отримані в рамках міжнародних проєктів;
- відомості з Реєстру речових прав на нерухоме майно;
- копії правовстановлюючих документів або підтвердження сплати земельного податку;
- результати обстеження ділянок на предмет оцінки якісного стану ґрунтів.

Підстави для проведення інвентаризації:

- рішення уповноважених органів влади (державних або місцевих);
- договір між землевласником/землекористувачем та розробником документації;
- судові рішення.

Сторони, задіяні у процесі:

- **Замовниками** можуть бути органи влади, органи місцевого самоврядування, землевласники або землекористувачі;

- **Виконавцями** виступають фізичні або юридичні особи, які мають відповідну ліцензію на проведення землеустрою.

Для виконання інвентаризаційних робіт укладається договір між замовником і виконавцем, в якому визначаються терміни (до 6 місяців), вартість, технічне завдання та кошторис.

Етапи інвентаризації:

1. Підготовчі роботи:

- збір, аналіз вихідної документації;
- складання робочого інвентаризаційного плану на основі кадастрових або картографічних матеріалів у визначених масштабах (від 1:2000 до 1:25000 залежно від типу території).

2. Топографо-геодезичні роботи:

- уточнення меж ділянок, угідь, обтяжень;
- використання єдиної державної системи координат;
- обстеження наявних мереж, трубопроводів та зон із особливим правовим режимом;
- забезпечення відповідної точності (від 0,1 до 0,5 метра в залежності від місцевості).

3. Камеральні роботи:

- опрацювання геодезичних даних;
- складання поконтурних відомостей з експлікацією;
- формування зведених інвентаризаційних планів та таблиць;
- складання реєстрів земельних ділянок за ознаками правового статусу, наявності кадастрових номерів, належності до угідь,

використання без документів, нецільового використання, відумерлої спадщини тощо.

На зведених інвентаризаційних планах:

- **чорним кольором** позначаються межі згідно з документами;
- **червоним кольором** — межі, встановлені під час інвентаризації.

Технічна документація за результатами інвентаризації включає:

- технічне завдання;
- пояснювальну записку з описом об'єкта та методів роботи;
- текстові документи: копії рішень, вихідні матеріали, геодезичні результати, таблиці з розбіжностями, пропозиції щодо їх усунення;
- графічні матеріали — робочий та зведений інвентаризаційні плани.

Після завершення робіт виконавець передає документацію замовникові на затвердження, а також подає копії до місцевого фонду документації із землеустрою.

Внесення даних до кадастру:

Відомості, зібрані під час інвентаризації, повинні бути внесені до Державного земельного кадастру не пізніше ніж за 7 робочих днів з моменту передачі матеріалів до місцевого фонду.

Узагальнення результатів інвентаризації здійснюється:

- на рівні району — відповідним районним управлінням Держгеокадастру (для міст, сіл, селищ);
- на рівні області — головним управлінням Держгеокадастру в області (для районів та міст обласного значення).[4]

Виробничий етап інвентаризаційних робіт виконується безпосередньо підрядною організацією та передбачає проведення польових обстежень і

формування необхідних реєстрів землекористувачів або власників земельних ділянок.

На першому етапі виконання робіт у межах кожного кварталу (або земельного масиву) складається перелік усіх землекористувачів та власників земель. Для кожної ділянки збирається інформація про фактичне користування, а також нотаріально завірені копії документів, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою. Усі відомості групуються у відповідному зразку переліку.

Додатково здійснюється обстеження межових знаків, що закріплюють межі населеного пункту, з фіксацією їх наявності та стану в окремому акті. Саме польове обстеження включає:

- пошук, ідентифікацію та уточнення поворотних точок меж земельних ділянок;
- візуальне чи інструментальне встановлення меж;
- опитування землекористувачів для підтвердження фактичного використання земель;
- абрисування ділянки з тимчасовим закріпленням її межових точок.

У разі втрати межових знаків їх поновлення здійснюється шляхом винесення межі в натуру на основі координат державної геодезичної мережі або інших наявних якісних геодезичних матеріалів, використовуючи дані технічної документації, проміри, плани та відповідні документи.

Основою для складання робочого інвентаризаційного плану є наявні планово-картографічні матеріали у масштабі не менше 1:2000. Для територій міст обласного підпорядкування використовується масштаб не дрібніше 1:500, а для міст районного значення — 1:1000. Відображення підземної інфраструктури та рельєфу на цих матеріалах є факультативним.

Допустимі граничні похибки координат поворотних точок меж щодо планової опорної мережі встановлені на такому рівні:

- у містах обласного підпорядкування — до 0,1 м;
- у містах районного підпорядкування та селищах — до 0,2 м;
- у сільських населених пунктах — до 0,4 м.

Залежно від доступності вихідної геодезичної основи та планових матеріалів, застосовуються такі варіанти виконання подальших робіт:

1. При наявності плану масштабу не менше 1:2000:

- тимчасово закріплені межові точки за допомогою промірів прив'язуються до пунктів полігонометрії та характерних об'єктів місцевості;
- межі наносяться на план відповідно до координат.

2. У разі необхідності уточнення плану:

- прокладається теодолітний хід, прив'язаний до пунктів геодезичної опори;
- з нього здійснюється дозйомка ситуаційних елементів та меж землекористувань;
- результати наносяться на робочий інвентаризаційний план.

3. При використанні аерофотозйомки:

- межі ділянок визначаються безпосередньо за дешифрованими зображеннями знімків;
- координати меж наносяться на інвентаризаційний план відповідно до аерофотоматеріалів.

У всіх випадках необхідним є координування меж кварталів, мікрорайонів та масивів, що є обов'язковою умовою для подальшого аналітичного розрахунку площ окремих об'єктів кадастрового обліку.

2.2. Методи збору, обробки та аналізу просторових даних

У сучасному світі геопросторова інформація стає одним із ключових інструментів у сфері природокористування, містобудування, агровиробництва, екологічного моніторингу, надзвичайного планування та в багатьох інших галузях. Просторові дані дозволяють отримувати об'єктивну, точну та візуально зрозумілу інформацію про просторові об'єкти та явища. Розвиток цифрових технологій, супутникових платформ і систем дистанційного зондування Землі, а також вдосконалення геоінформаційних систем (ГІС) значно розширили можливості збору, обробки та аналізу геопросторових даних.

Водночас практичне використання цих даних вимагає застосування відповідної методології, яка б забезпечила високу точність, репрезентативність та ефективність роботи з ними. Саме тому розгляд методів збору, обробки та аналізу просторових даних є важливим компонентом будь-якого дослідження, що передбачає застосування ГІС у землеустрої та кадастрі.[19]

На сьогодні існує кілька основних джерел отримання просторових даних, кожне з яких має свої особливості, переваги та обмеження. Серед них найчастіше використовуються такі:

1. **Супутникові знімки (ДЗЗ)** – один із найпоширеніших методів, що забезпечує регулярне та широкомасштабне охоплення території. Завдяки сучасним платформам (Sentinel, Landsat, Planet Labs) можна отримати багатоспектральні зображення, які застосовують для оцінки рослинності, зміни рельєфу, структури землекористування.

2. **Дронозйомка** – використання безпілотних літальних апаратів (БПЛА) забезпечує надзвичайну деталізацію місцевості (до кількох сантиметрів на піксель). Цей метод ефективно використовується для моніторингу стану полів, аналізу будівельної діяльності, інвентаризації об'єктів та створення цифрових моделей рельєфу.
3. **GNSS-технології (GPS, Galileo, ГЛОНАСС)** – забезпечують високоточне позиціонування об'єктів на місцевості, що є надзвичайно важливим під час польових робіт. Застосовується для зйомки меж земельних ділянок, геодезичних прив'язок та кадастрових робіт.
4. **Наземна зйомка** – геодезичні інструменти, такі як тахеометри, нівеліри, лазерні сканери використовуються для зйомки невеликих територій з високою точністю. Такий метод найбільш ефективний при технічній інвентаризації, будівництві або створенні локальних топографічних планів.
5. **Краудсорсинг** – новітній підхід до збирання просторових даних шляхом залучення громадян, які за допомогою мобільних додатків можуть надавати інформацію про стан об'єктів або події, що відбуваються на місцевості.[20]

Обробка зібраних просторових даних передбачає їх систематизацію, приведення до єдиної координатної системи, очищення від шумів, а також трансформацію в придатний для аналізу формат. Основні етапи обробки включають:

- **Фільтрація даних** – усунення артефактів, перешкод або недостовірних значень.
- **Геоприв'язка** – прикріплення просторових даних до конкретної географічної системи координат, наприклад, УСК-2000 або WGS-84.

- **Векторизація** – перетворення растрових даних (зображень) у векторні об'єкти (точки, лінії, полігони).
- **Інтерполяція** – створення безперервної поверхні на основі вибіркового даних, що дозволяє будувати цифрові моделі рельєфу чи вологозабезпечення.
- **Злиття та трансформація даних** – об'єднання кількох шарів даних, їх узгодження та масштабування.

Оброблені просторові дані зберігаються у базах геоданих, що дозволяє використовувати їх у подальших ГІС-операціях та візуалізаціях.

Просторовий аналіз – це сукупність прийомів і алгоритмів, які дозволяють оцінити взаємозв'язки, закономірності та тренди в геопросторових даних. Його основні методи включають:

- **Буферний аналіз** – створення зон навколо об'єктів для оцінки доступності або потенційного впливу (наприклад, зон санітарного захисту).
- **Накладення шарів (Overlay)** – порівняння та комбінування двох або більше тематичних шарів для виявлення спільних ознак або суперечностей.
- **Аналіз щільності** – виявлення місць з найбільшою концентрацією певних об'єктів чи явищ (наприклад, щільності забудови або порушень ґрунту).
- **Моделювання рельєфу** – створення моделей поверхні (цифрові моделі висот – DEM), аналіз схилів, експозицій, водозборів.
- **Мережевий аналіз** – використовується для планування логістичних маршрутів, аналізу транспортної інфраструктури.

- **Темпоральний аналіз** – вивчення змін у часі, наприклад, розширення міст, зниження рівня рослинності або динаміка використання земель.

Методи просторового аналізу є невід’ємною складовою сучасних геоінформаційних систем і активно використовуються у процесі складання проектів землеустрою, моніторингу змін землекористування, формування та оновлення земельного кадастру. Наприклад, дані дистанційного зондування застосовуються для виявлення несанкціонованої забудови або самовільного розорювання земель, а просторове моделювання дозволяє створити оптимальні схеми організації території.[21]

Інтеграція просторових аналізів у прийняття управлінських рішень підвищує їх точність, надає можливість візуалізувати наслідки певних дій, прогнозувати ризики деградації земель або ерозійні процеси.

Сучасні методи збору, обробки та аналізу просторових даних стали потужним інструментом для ефективного управління територіями. Застосування ГІС-технологій дає змогу створювати високоточні цифрові моделі, здійснювати моніторинг змін, прогнозувати сценарії розвитку та забезпечувати повноцінну інформаційну підтримку у сфері землеустрою. Для подальшого вдосконалення цих процесів необхідно популяризувати використання ГІС серед фахівців, забезпечити доступ до якісних джерел даних і розвивати методичну базу геоінформаційного аналізу.

2.3. Використання ГІС-технологій у проведенні інвентаризації земель

У процесі земельної реформи в Україні відбулися істотні зміни у сфері земельних відносин, що спричинили трансформацію змісту й характеру соціально-економічних проблем, пов’язаних із землекористуванням. Основними серед них стали формування нових форм власності на землю, її перерозподіл, передача прав на земельні ділянки фізичним і юридичним особам, активне впровадження орендних відносин, а також необхідність

раціонального використання й охорони земельних ресурсів. У таких умовах постійно виникають нові землеволодіння, а існуючі – упорядковуються відповідно до сучасних потреб, що створює потребу в ефективному обліку та документальному супроводженні змін.

Відтак, одним із першочергових завдань сучасного землеустрою є розробка проектної документації щодо формування нових і впорядкування існуючих землеволодінь. Для прискорення цього процесу дедалі активніше впроваджуються геоінформаційні системи (ГІС), які істотно підвищують якість землевпорядних робіт. Застосування ГІС дозволяє автоматизовано аналізувати поточний стан землекористування, виявляти помилки та неточності попередніх обліків, а також формувати детальні таблиці із характеристиками земельних ділянок і прав на них у короткі строки.

Попри переваги, аналітичний потенціал ГІС у землевпорядній практиці ще не використовується на повну. Однією з причин цього є недостатній рівень обізнаності користувачів щодо можливостей таких технологій. Багато землевпорядників обмежуються виключно візуалізацією просторових даних, не застосовуючи ГІС як інструмент аналізу, моделювання та оптимізації проектних рішень.[22]

З огляду на це, актуальним є створення нових методик автоматизованого проведення інвентаризації земель із використанням ГІС, а також розробка алгоритмів та інструкцій для розв'язання завдань, пов'язаних зі створенням кадастрових карт, територіальних проектів землеустрою та супутньої документації. Це сприятиме не лише точнішому аналізу матеріально-технічної бази, а й підвищенню якості управлінських рішень у сфері земельних ресурсів.

Геоінформаційні системи широко використовуються у процесах складання та оновлення планово-картографічних матеріалів. За останнє десятиліття обсяг земельно-кадастрової інформації значно зріс, а її користувачами стали не лише органи місцевого самоврядування, а й численні

державні, комунальні та приватні структури. Проте через обмежене фінансування, відсутність належних методичних розробок і централізованої політики оновлення картографічної основи, наявні крупномасштабні матеріали в багатьох регіонах залишаються застарілими.

Ефективне вирішення цих проблем можливе лише за умови впровадження ГІС, які поєднують класичні функції геоінформаційного аналізу із сучасними методами отримання даних (GPS), інтернет-технологіями та клієнт-серверними архітектурами. Практика провідних країн засвідчує: геоінформаційні системи є ключовим інструментом створення та функціонування державного земельного кадастру, що забезпечує інтеграцію земельного обліку з ринком нерухомості, оподаткуванням, реєстрацією прав власності й іншими автоматизованими системами.

ГІС-технології дозволяють розробляти різні варіанти проектних рішень, створювати рекомендаційні та управлінські карти для окремих регіонів, оцінювати екологічні та економічні наслідки рішень щодо землекористування, розробляти структуру протиерозійної організації територій, здійснювати контроль за станом земель, прогнозувати процеси деградації ґрунтів та пропонувати заходи для їхньої консервації.

Економічна доцільність автоматизації землевпорядного проектування полягає у зниженні вартості розробки проектної документації, підвищенні якості та обґрунтованості прийнятих рішень, скороченні строків виконання робіт і вивільненні трудових ресурсів. До ключових показників економічної ефективності належать: зменшення витрат на проектування, збільшення продуктивності праці спеціалістів, оптимізація термінів виконання проектів, річний економічний ефект, а також загальна рентабельність впроваджених технологій.[24]

Землеустрій як система заходів передбачає організацію використання та охорони земель через підготовку відповідної документації. Вона складається з

текстових і графічних матеріалів, що регламентують порядок використання земель, визначають межі ділянок, їх функціональне призначення, обтяження й обмеження. Документація розробляється у вигляді проектів, схем, атласів, карт, технічних файлів, і вимагає виконання низки топографо-геодезичних, обстежувальних, картографічних і проектних робіт.

Типовий перелік робіт при створенні документації включає: збір та аналіз наявних кадастрових і картографічних матеріалів, підготовку викопіювань, створення списку землекористувачів, обстеження земельних ділянок, визначення меж, погодження меж із суміжними власниками, формування експлікацій, створення контурних відомостей, визначення зон обмежень, формування обмінних файлів у форматах IN4 та XML, випуск пояснювальних записок та проектної документації.

Всі ці операції є складовими просторового аналізу, що потребує використання потужних функціональних можливостей сучасних ГІС, зокрема:

- роботи з аеро- та супутниковими знімками;
- імпорту та обробки геодезичних даних;
- трансформації координат і проєкцій;
- побудови векторних об'єктів;
- створення баз даних;
- виконання просторового аналізу на основі атрибутів;
- автоматичного генерування технічної документації та звітів.

Таким чином, застосування геоінформаційних технологій у сфері землеустрою відкриває нові можливості для підвищення ефективності управління земельними ресурсами, впровадження цифрових інструментів контролю, прогнозування та планування, а також забезпечення надійної правової бази для регулювання земельних відносин у країні.

Ефективне управління населеними пунктами сьогодні неможливе без створення сучасних геоінформаційних систем (ГІС), що тісно інтегруються з процесами інвентаризації земель. Управління міською територією вимагає постійного доступу до актуальної, достовірної просторової інформації, здатності її оперативно обробляти, візуалізувати та інтегрувати між різними підрозділами міського самоврядування. В умовах зростаючої складності містобудівного розвитку ГІС постає як ключовий інструмент забезпечення сталого розвитку територій, раціонального використання земель і контролю за землевпорядними процесами.

Сучасні вимоги до управління земельними ресурсами зумовлюють необхідність впровадження автоматизованих систем, які здатні не лише накопичувати інформацію, але й узагальнювати дані з різних джерел. Геоінформаційна система міста повинна забезпечувати високий рівень взаємодії між органами місцевого самоврядування, підприємствами, що забезпечують життєдіяльність громади, а також створювати зручні засоби представлення зібраної інформації й результатів її аналізу. Головними завданнями міської ГІС є інвентаризація земель, управління земельними ресурсами, контроль за землевпорядною діяльністю, планування забудови, створення реєстрів об'єктів нерухомості, а також управління комунальною та дорожньою інфраструктурою, оцінка економічного розвитку території.

Метою інвентаризації земель в умовах використання ГІС-технологій є формування якісної інформаційної бази для автоматизованого ведення державного земельного кадастру, правового регулювання земельних відносин, забезпечення ефективного використання та охорони земельних ресурсів, а також впровадження справедливих механізмів оподаткування.

Станом на початок 2009 року у Львівській області було проінвентаризовано 130,08 тис. га земель, що складало лише 30,7 % території населених пунктів області. У середньому по Україні цей показник сягав 61,3 %, що становило понад 427 тис. га. Окрім того, було проінвентаризовано 57,3

% земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, тоді як середній показник по Україні — 70,8 %. Протягом 2008 року було проведено інвентаризацію 26,4 тис. га земель, з яких 4,2 тис. га — в межах населених пунктів, а решта — за їх межами. Варто зазначити, що фінансування цих робіт переважно здійснювалося за рахунок землевласників та землекористувачів.

Зібрані під час інвентаризації дані активно використовуються органами місцевого самоврядування для створення власних земельних інформаційних систем, на основі яких формуються муніципальні ГІС. Зокрема, у 2008 році у Львівській області була завершена векторизація індексних кадастрових карт у геодезичній системі координат СК-63 та підготовлено електронний реєстр назв вулиць усіх населених пунктів області. Оскільки такі дані є базовими не лише для ведення Державного земельного кадастру, а й для містобудівного, водного, лісового та інших видів кадастрів, органи місцевого самоврядування мають отримати пріоритетний доступ до них, зокрема — у форматі онлайн-доступу на безоплатній основі.

Досвід розвинених країн свідчить, що бази геопросторових даних є не просто результатом топографо-геодезичних робіт, а основним продуктом діяльності, який широко використовується в регіональному плануванні та землевпорядкуванні. Такі бази виступають основою для розробки геоінформаційних проектів будь-якої тематичної чи просторової орієнтації.

ГІС-технології доцільно застосовувати на всіх етапах інвентаризаційних робіт, зокрема:

- для ведення індексних і чергових кадастрових карт, а також карт нормативної оцінки земель;
- для ведення обліку топографо-геодезичних знімів і проектної документації;

- для інвентаризації інженерних мереж і схем охоронних зон об'єктів інфраструктури;
- для аналізу дорожньої інфраструктури, прогнозування витрат на її ремонт і розвиток;
- для формування генерального плану та детального плану територій;
- для створення адресних схем і організації оперативного доступу до інформації для керівників громади.

Застосування ГІС у сфері інвентаризації земель значно підвищує ефективність управління земельними ресурсами, забезпечує прозорість прийняття рішень, мінімізує помилки в кадастрових записах і дозволяє здійснювати моніторинг використання земель. Такі системи є ключовими інструментами в руках місцевих громад на шляху до цифрової трансформації управлінських процесів у сфері землеустрою.

У сучасних умовах децентралізації, трансформації земельних відносин та цифровізації управлінських процесів особливого значення набуває впровадження новітніх технологій у сферу землеустрою. Одним із найбільш перспективних інструментів для ефективного збору, обробки та аналізу просторової інформації про земельні ділянки є геоінформаційні системи (ГІС). Їх застосування у процесі інвентаризації земель дозволяє значно підвищити точність обліку, скоротити строки виконання робіт, мінімізувати витрати та забезпечити повну інтеграцію з державними кадастровими базами даних.

Геоінформаційна система (ГІС) — це програмно-апаратний комплекс, який призначений для збирання, зберігання, опрацювання, аналізу та візуалізації просторових і атрибутивних даних. У контексті інвентаризації земель ГІС виступає базовим інструментом, що дозволяє з високою точністю фіксувати просторові характеристики земельних ділянок, встановлювати правовий статус землекористування, визначати природні та антропогенні

чинники впливу на землю, а також моделювати сценарії її подальшого використання.[23]

Ефективне застосування геоінформаційних систем дозволяє не лише автоматизувати багатоетапний процес інвентаризації, але й створити просторову модель земельного фонду, що відображає як правовий, так і функціональний статус кожної земельної ділянки.

ГІС-технології дозволяють виконувати інвентаризацію земель на декількох рівнях:

1. **На етапі підготовки** – забезпечують імпорт планово-картографічних матеріалів, супутникових знімків та даних із Державного земельного кадастру (ДЗК). Це дозволяє сформувати базовий шар для подальшого аналізу.
2. **На етапі польових робіт** – використовується GPS-навігація та мобільні додатки (наприклад, QField для QGIS), що дозволяє виконувати швидке визначення координат меж ділянок на місцевості.
3. **На етапі камеральної обробки** – відбувається векторизація меж, оцифрування даних, атрибутивне наповнення бази, створення тематичних шарів, наприклад: форма власності, вид угідь, тип використання, обмеження, правовий статус.
4. **На етапі звітності** – формується технічна документація, графічні матеріали та узагальнені таблиці, що можуть бути подані у форматі PDF, SHP, XML для внесення до ДЗК.

У сучасній практиці застосовується широкий спектр програмних засобів:

- **QGIS** — безкоштовне ПЗ з відкритим кодом, яке підтримує безліч геоформатів і забезпечує високу функціональність у роботі з просторовими даними;

- **ArcGIS** — потужна платформа, що дозволяє інтегрувати різні джерела даних, будувати 3D-моделі та виконувати складні аналітичні запити;
- **AutoCAD Map 3D** — використовується для інтеграції кадастрових креслень і картографічної інформації;
- **Google Earth Pro** — застосовується для візуального аналізу змін землекористування на основі супутникових знімків.

2.4. Особливості інвентаризації земель сільськогосподарських угідь

Інвентаризація земель є важливим інструментом для збору, оновлення та уточнення даних про земельні ділянки. Основною метою цього процесу є встановлення фактичного місцезнаходження об'єктів землеустрою, визначення їх меж, площ, правового статусу, а також виявлення земель, які не використовуються, використовуються неефективно або не відповідають встановленому цільовому призначенню. Особливу увагу приділяють ідентифікації деградованих, забруднених або непридатних до використання сільськогосподарських угідь з метою їх подальшої консервації. Також у межах інвентаризації визначаються кількісні та якісні характеристики земель, які необхідні для оновлення даних Державного земельного кадастру, реалізації державного контролю за використанням і охороною земель, а також для прийняття обґрунтованих рішень органами державної влади та місцевого самоврядування.

Актуальність інвентаризації значно зросла в умовах воєнного стану, в якому нині перебуває Україна внаслідок збройної агресії з боку російської федерації. У таких умовах системне оновлення інформації про землі є запорукою ефективного управління найціннішим природним ресурсом держави.

Правовою підставою для ініціювання інвентаризації земель, що перебувають у державній власності, є відповідне рішення органу виконавчої

влади або рішення сільської, селищної чи міської ради. У випадку підприємств такою підставою виступає наказ керівника із зазначенням складу інвентаризаційної комісії. Якщо під час проведення інвентаризаційних робіт виявляються землі, що не віднесені до жодної з категорій, відповідне віднесення таких земель до певної категорії здійснюється органами влади на підставі погодженої та затвердженої землеустроювальної документації.

Під час інвентаризації масивів земель сільськогосподарського призначення застосовуються особливі підходи. Так, якщо такі землі перебувають у державній власності, ініціювання робіт можливе на підставі рішення органу, уповноваженого розпоряджатися відповідною ділянкою. В інших випадках — на підставі рішення місцевої ради, в межах якої розташовано земельний масив.

У процесі інвентаризації сільськогосподарських земель виконуються наступні дії:

- включення до Державного земельного кадастру інформації про раніше не зареєстровані земельні ділянки;
- формування земельних ділянок, які раніше не були витребувані (нерозподілені паї);
- створення окремих ділянок під сільськогосподарськими польовими дорогами;
- виділення ділянок під полезахисними лісовими смугами та іншими насадженнями, що обмежують масив або розміщені уздовж нього.

Щодо земель комунальної форми власності, то інвентаризація здійснюється відповідно до певної організаційно-методичної послідовності. Замовником робіт виступає орган місцевого самоврядування або підприємство, яке звертається до сертифікованої землевпорядної організації. Виконавець здійснює збір вихідної інформації, проводить її аналіз, складає

робочий інвентаризаційний план, виконує топографо-геодезичні вимірювання, після чого здійснює камеральну обробку матеріалів. За підсумками робіт оформлюється документація щодо земель відповідного населеного пункту або території підприємства. Результати фіксуються у відповідному акті.

Варто зауважити, що під час інвентаризації **не здійснюється оформлення правовстановлюючих документів** на земельні ділянки. У певних випадках роботи можуть супроводжуватися тимчасовим винесенням меж у натуру та встановленням межових знаків.

Інвентаризація земель, особливо в умовах воєнного стану, виконує стратегічну функцію. Вона забезпечує не лише оновлення даних про фактичний стан землекористування, а й дає змогу об'єктивно оцінити потенціал територій, сприяти раціональному використанню земель, а також формуванню ефективної системи управління земельними ресурсами в умовах відновлення та відбудови країни.

Висновки до розділу 2

1. Розглянуто організаційні та методичні засади виконання інвентаризаційних робіт, що є основою для ефективного ведення земельного кадастру та прийняття управлінських рішень у сфері землекористування.
2. Проаналізовано порядок організації процесу інвентаризації, зокрема визначено етапи її проведення, суб'єктів, відповідальних за виконання робіт, і джерела вихідної інформації. Особливу увагу приділено сучасним методам збору, обробки та візуалізації просторових даних, які включають використання геоінформаційних систем (ГІС), топографо-геодезичних вимірювань, цифрових картографічних матеріалів та обмінних форматів даних.

3. Розглянуто також нормативно-технічні аспекти оформлення технічної документації із землеустрою, порядок узгодження меж, формування кадастрових номерів і підготовки графічних матеріалів.

Загалом, проведення інвентаризації земель потребує комплексного підходу, поєднання традиційних землевпорядних методів і сучасних цифрових технологій, що забезпечує точність, достовірність та ефективність результатів.

РОЗДІЛ 3. ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК БІЛОЗІРСЬКОГО СТАРОСТИНСЬКОГО ОКРУГУ (ПЕРВОМАЙСЬКА ТГ, МИКОЛАЇВСЬКА ОБЛАСТЬ)

3.1. Загальна характеристика досліджуваної території

Білозірський старостинський округ є однією з адміністративно-територіальних одиниць у складі Первомайської міської територіальної громади Вознесенського району Миколаївської області. Його територія охоплює низку сільських населених пунктів, серед яких головним є село Білозірка, що виконує функції адміністративного центру округу. Загальна площа території, що підлягає аналізу, становить близько 9,2 тис. га, з яких переважна частина — це землі сільськогосподарського призначення.

Згідно з даними кадастрових карт та статистичної звітності, на території старостинського округу домінують рілля, сіножаті та пасовища. Частка ріллі становить близько 97% усіх сільськогосподарських угідь, що свідчить про переважне використання земель у рослинництві. Меншу частину займають багаторічні насадження та інші сільськогосподарські землі.

Село Білозірка має вигідне розташування — поруч пролягають важливі місцеві автомобільні шляхи, що забезпечують сполучення з селищем Первомайське та іншими населеними пунктами громади. Територія характеризується рівнинним рельєфом, із помірно континентальним кліматом, сприятливим для вирощування зернових, технічних і кормових культур. Ґрунтовий покрив представлений переважно чорноземами типу середньогумусних і малогумусних, які мають високий агровиробничий потенціал.

Згідно з класифікацією земель, окрім сільськогосподарських угідь, в структурі землекористування наявні землі житлової та громадської забудови, землі промисловості, землі лісогосподарського призначення та інші категорії.

На момент початку дослідження не всі земельні ділянки мали оформлені правовстановлюючі документи, деякі з них не були внесені до Державного земельного кадастру, що актуалізує завдання проведення повної інвентаризації земель.

Частина земель використовується не за цільовим призначенням, а також виявлено окремі випадки самовільного зайняття земельних ділянок, що підтверджується матеріалами з місцевих реєстрів і даними землевпорядних підприємств. У межах досліджуваної території розташовано декілька фермерських господарств та сільськогосподарських кооперативів, що займаються рослинництвом, тваринництвом, садівництвом.

Кількість населення на території старостинського округу поступово зменшується, що пов'язано з міграцією молоді до великих міст та демографічними факторами. Це, своєю чергою, впливає на структуру землекористування — значна частина сільськогосподарських угідь здається в оренду крупним агропідприємствам.

Інфраструктура округу розвинена помірно: діють загальноосвітні заклади, амбулаторія, об'єкти культурного призначення, проте існує потреба в модернізації інженерних комунікацій і покращенні транспортного сполучення.

Таким чином, Білозірський старостинський округ є типовою сільською територією Півдня України, яка має значний аграрний потенціал, але потребує упорядкування земельних відносин через наявність неінвентаризованих, неоформлених або неефективно використовуваних земель. Це і стало підставою для вибору території як об'єкта для проведення інвентаризації земель у межах даного дослідження.

3.2. Проведення інвентаризації земельних ділянок: хід робіт та застосовані методи

Проведення інвентаризації земельних ділянок на території Білозірського старостинського округу здійснювалось із використанням сучасних цифрових технологій, що значно підвищило ефективність і точність робіт. Основна частина технічного опрацювання території була виконана за допомогою геоінформаційного програмного забезпечення **GIS 6** та **AutoCAD**. Ці платформи забезпечили широкі можливості для обробки просторових даних, побудови кадастрових планів і підготовки технічної документації згідно з вимогами чинного законодавства України.

На початковому етапі в системі GIS 6 було здійснено імпорт геопросторових даних у форматі **.json**, які надходили з польових вимірювань, відкритих кадастрових джерел або попередніх інвентаризацій. Ці файли були конвертовані у формат **.dxf**, що є універсальним для подальшої обробки у середовищі AutoCAD.

У **AutoCAD** були створені базові топографо-кадастрові плани території, які включали:

- межі існуючих зареєстрованих земельних ділянок;
- об'єкти інфраструктури;
- контури незареєстрованих земель;
- межі сільськогосподарських угідь та елементи рельєфу.

Також в **AutoCAD** було завантажено всі зареєстровані ділянки та підвантажені відповідні ортофотоплани для подальшого опрацювання.(Рис.3.1.)



Рис. 3.1. Координатна прив'язка земельних ділянок

Ці плани стали основою для подальшої детальної інвентаризації землекористувань та аналізу правового статусу кожної ділянки. Особливу увагу було приділено ділянкам комунальної власності, які до цього часу не були зареєстровані у Державному земельному кадастрі. Саме для них у програмі GIS 6(Рис. 3.2) було сформовано **.xml-файли**, які є обов'язковими для внесення інформації до електронної системи кадастру через Публічну кадастрову карту та модуль електронної реєстрації.

№	Кадастровий номер	Адреса земельної ділянки	Площа
№1	48233904012.000.0024	Миколаївська область, Вітебський район, Перелювська селищна рада	2,5642
№2	48233904012.000.0026	Миколаївська область, Вітебський район, Перелювська селищна рада	0,4300
№3	48233904012.000.0027	Миколаївська область, Вітебський район, с/п.с.п. Земельна 17	0,1623
№4	48233904012.000.0028	Миколаївська область, Житомирський район, с/п.с.п. Земельна 17	0,0845
№5	48233904012.000.0029	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	2,9556
№6	48233904012.000.0030	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	1,2393
№7	48233904012.000.0031	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	1,3013
№8	48233904012.000.0032	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	1,5434
№9	48233904012.000.0033	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	1,5468
№10	48233904012.000.0034	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	1,5140
№11	48233904012.000.0035	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	1,7229
№12	48233904012.000.0036	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	1,5152
№13	48233904012.000.0037	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	1,4520
№14	48233904012.000.0038	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	1,4547
№15	48233904012.000.0039	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	1,2705
№16	48233904012.000.0040	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	1,2607
№17	48233904012.000.0041	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	1,8188
№18	48233904012.000.0042	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	0,7540
№19	48233904012.000.0043	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	0,9720
№20	48233904012.000.0044	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	4,0805
№21	48233904012.000.0045	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	1,4328
№22	48233904012.000.0046	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	1,4328
№23	48233904012.000.0047	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	1,3107
№24	48233904012.000.0048	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	1,5621
№25	48233904012.000.0049	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	1,9325
№26	48233904012.000.0050	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	1,9398
№27	48233904012.000.0051	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	1,9341
№28	48233904012.000.0052	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	0,8521
№29	48233904012.000.0053	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	0,8769
№30	48233904012.000.0054	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	0,9039
№31	48233904012.000.0055	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	2,2029
№32	48233904012.000.0056	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	2,9956
№33	48233904012.000.0057	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	1,9700
№34	48233904012.000.0058	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	2,3184
№35	48233904012.000.0059	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	0,5200
№36	48233904012.000.0060	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	2,2977
№37	48233904012.000.0061	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	2,6693
№38	48233904012.000.0062	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	1,7673
№39	48233904012.000.0063	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	4,7281
№40	48233904012.000.0064	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	0,3777
№41	48233904012.000.0065	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	1,6236
№42	48233904012.000.0066	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	1,6941
№43	48233904012.000.0067	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	4,6226
№44	48233904012.000.0068	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	5,5282
№45	48233904012.000.0069	Миколаївська область, Миколаївський район, Перелювська селищна рада	2,3749

Рис. 3.2. Програмне середовище GIS 6

Створення XML-файлу в програмному середовищі ГІС 6 для земельної ділянки комунальної власності для прикладу візьмемо ділянку з цільовим призначенням за КВЦПЗ 01.16 (землі під полежащими лісовими смугами) передбачає попередню підготовку просторових і атрибутивних даних. Спочатку в систему імпортується або створюється геометрія ділянки з урахуванням координатної системи (зазвичай УСК-2000 або СК-63), після чого вносяться ключові характеристики об'єкта: площа, форма власності, кадастровий номер (за наявності), адреса, тип угідь, обмеження у використанні тощо. Особливу увагу приділяють точному вибору коду цільового призначення відповідно до класифікатора КВЦПЗ — у цьому випадку 01.16.

Подальшими діями є підготовка електронного документа до друку (Рис. 3.3). Друк виконується за підготовленими шаблонами які складаються з Кадастрового плану (Додаток Б) та Відомості вирахування дирекційних і внутрішніх кутів, відстаней між точками повороту меж з контролем, координат та площі (Додаток В)

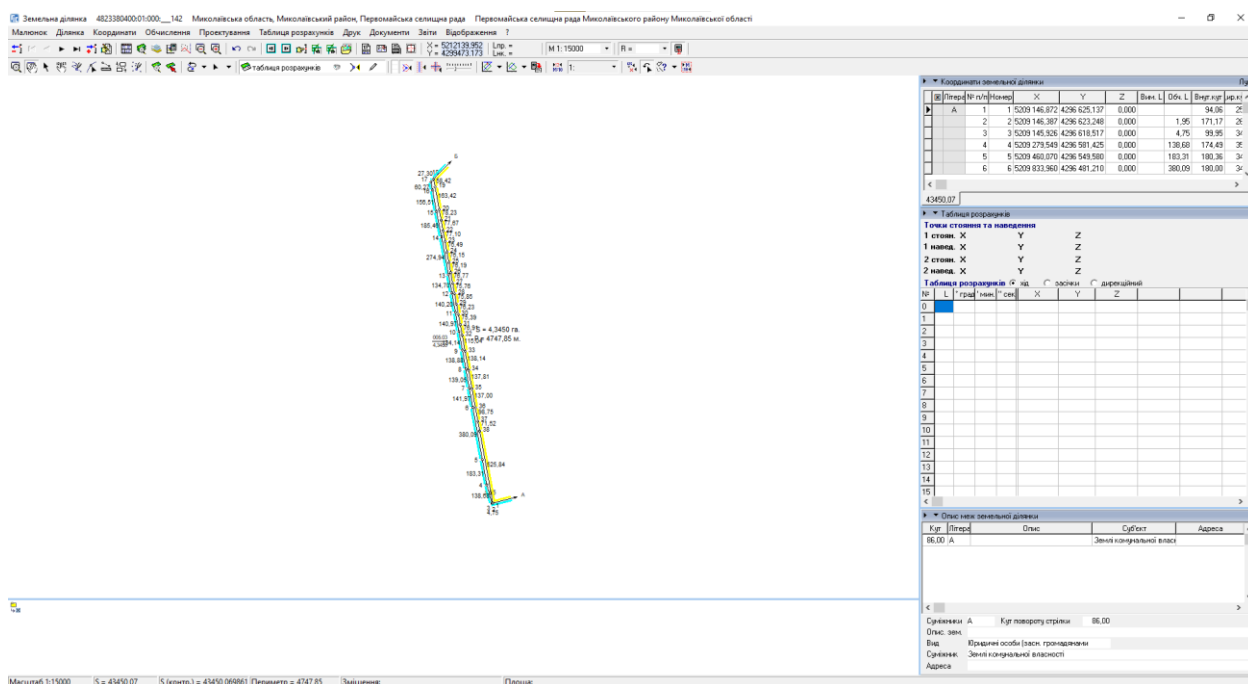


Рис. 3.3. Підготовка ділянки до друку

Після заповнення всіх обов'язкових реквізитів здійснюється експорт об'єкта у форматі XML через відповідний модуль у ГІС 6. При цьому обов'язково обирається тип документа "Відомості про земельну ділянку", зазначається форма власності як комунальна, вказується цільове призначення і система координат. Під час формування XML-файлу автоматично генерується його структура згідно з вимогами до обмінних файлів Державного земельного кадастру, передбачених. Готовий файл підлягає валідації для перевірки коректності, після чого може бути використаний для подання в органи Держгеокадастру. Кінцевим результатом є Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку(Додаток Г), який приходить після успішної реєстрації земельної ділянки.

Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель комунальної власності на території Білозірського старостинського округу в межах Первомайської селищної ради Миколаївського району Миколаївської області розроблена на підставі розпорядження Первомайської СВА No 271-р Первомайської селищної ради від 20.02.2024 р. клопотання замовника та договору No 52 від 18.07.2024р. Первомайська селищна рада Миколаївського району Миколаївської області.

Правовою основою для проведення інвентаризації земель є Земельний кодекс України, закони України «Про землеустрій» та «Про Державний земельний кадастр», Порядок проведення інвентаризації земель, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 05.06.2019р. No 476, Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012р. No 1051.

Інвентаризація земель проводиться з метою:

- 1) забезпечення ведення Державного земельного кадастру, здійснення контролю за використанням і охороною земельних ділянок;

- 2) виявлення земельних ділянок, які залишилися у колективній власності після їх розподілу між власниками земельних часток (паїв), визначення якісного стану земельних ділянок, їх меж, розміру, складу угідь, формування земельних ділянок;
- 3) узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься у документах, які посвідчують право на земельну ділянку та у Державному земельному кадастрі;
- 4) прийняття за результатами інвентаризації земельних ділянок відповідних рішень;
- 5) здійснення землеустрою.

Роботи з інвентаризації земель проводилися в два етапи: підготовчий та виробничий.

Підготовчий етап.

Підготовчий етап по інвентаризації земель комунальної власності починався зі збору та оцінки топографо-геодезичних, планово-картографічних матеріалів, розробки робочого інвентаризаційного плану, вивчення наявних матеріалів геодезичних, землевпорядних та облікових робіт, що виконувались на даній території.

Вивченню та аналізу підлягали:

1. Матеріали з Державного фонду документації із землеустрою Миколаївського району Миколаївської області.
2. Планово-картографічні матеріали в тому числі ортофотоплани, складені за результатами виконання робіт.
3. Електронні документи земельних ділянок, які є суміжними з земельними ділянками, що підлягають інвентаризації.

4. Електронні документи по земельних ділянках, які знаходяться у межах або перетинають межі земельних ділянок, що підлягають інвентаризації.

5. Документація у якій міститься інформація про режимоутворюючі об'єкти, обмеження використання земель, сервітути дія яких поширюється на територію земельної ділянки, що підлягає інвентаризації.

Згідно рішення слід провести інвентаризацію земель сільськогосподарського призначення, а саме: землі під польовими дорогами, полезахисними лісосмугами та іншими захисними насадженнями та передачі у комунальну власність в межах території Первомайської селищної ради Миколаївського району Миколаївської області.

В процесі обстеження зовнішніх меж земельних ділянок, які інвентаризуються було виявлено, що межові знаки по їх межах відсутні.

Земельні ділянки не відносяться до земель природоохоронного, історико- культурного, оздоровчого, рекреаційного та іншого призначення.

Виконання польових робіт проводилось за допомогою апаратури супутникових радіонавігаційних систем GPS приймачами ProMark2 No PM20307837 та No PM20308434 виробництва фірми «Thales Navigation Ltd» (США) з прив'язкою до пунктів державної геодезичної мереж. На сайті Держгеокадастру GPS приймачі ProMark2 No PM20307837 та No PM20308434 виробництва фірми «Thales Navigation Ltd» (США) внесені в реєстр апаратури супутникових радіонавігаційних систем за No 1093 та No 1094.

Камеральна обробка матеріалів польових вимірювань, обчислення координат точок, виконано за допомогою програм Topcon Tools v.8.0 та Digital/Delta XE v 5.0 в системі координат 1963 року. В AutoCAD була створена схема ділянок кадастрової зйомки.(Рис. 3.4.)

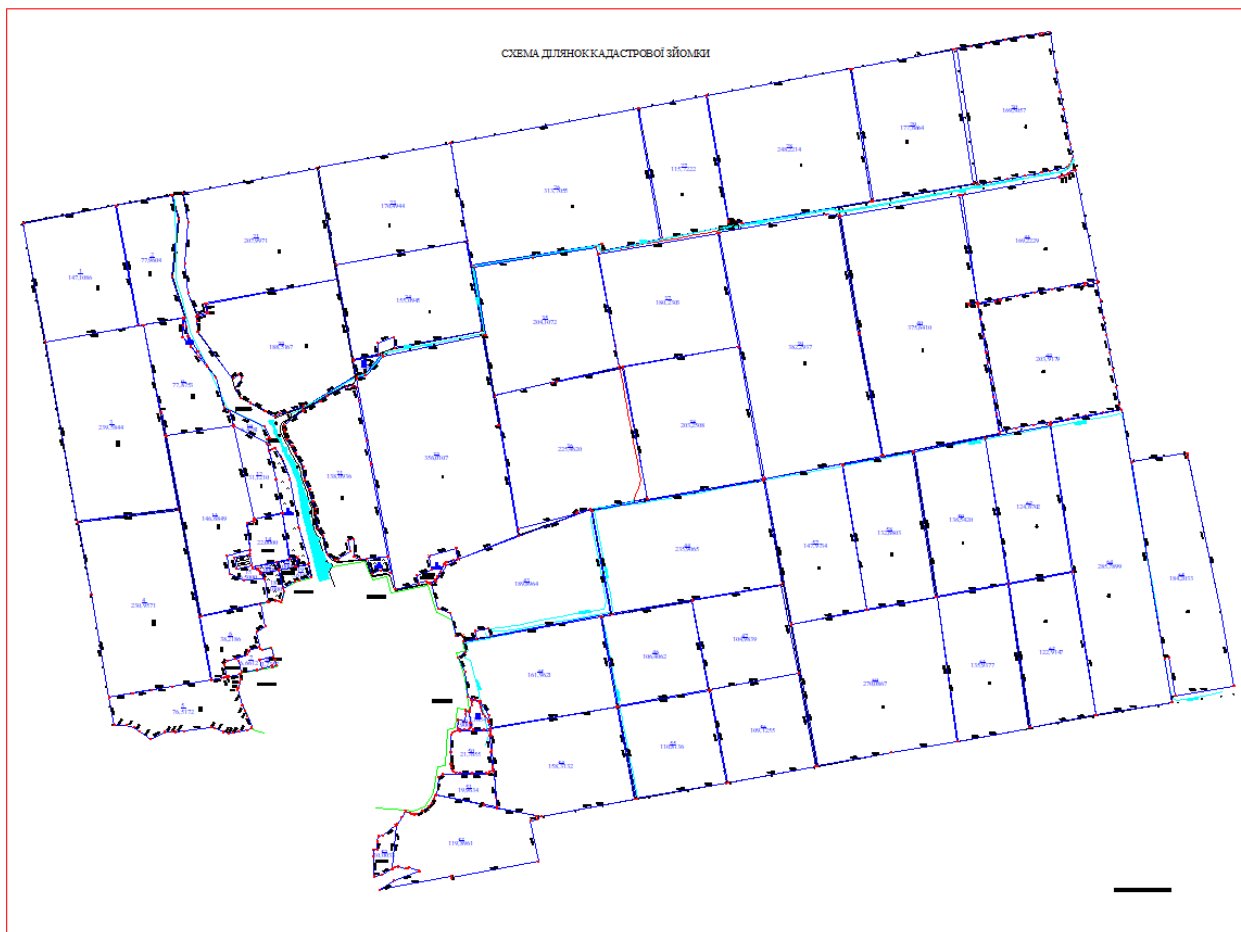


Рис. 3.4. Схема ділянок кадастрової зйомки

За результатами виконання підготовчого етапу на основі планово-картографічних матеріалів складено робочий інвентаризаційний план (Рис. 3.5.) масивів земель комунальної власності в масштабі 1:10000, на якому вказані межі об'єктів інвентаризації земельних ділянок, які внесено до Державного земельного кадастру. обмежень у використанні земельних ділянок та угідь.

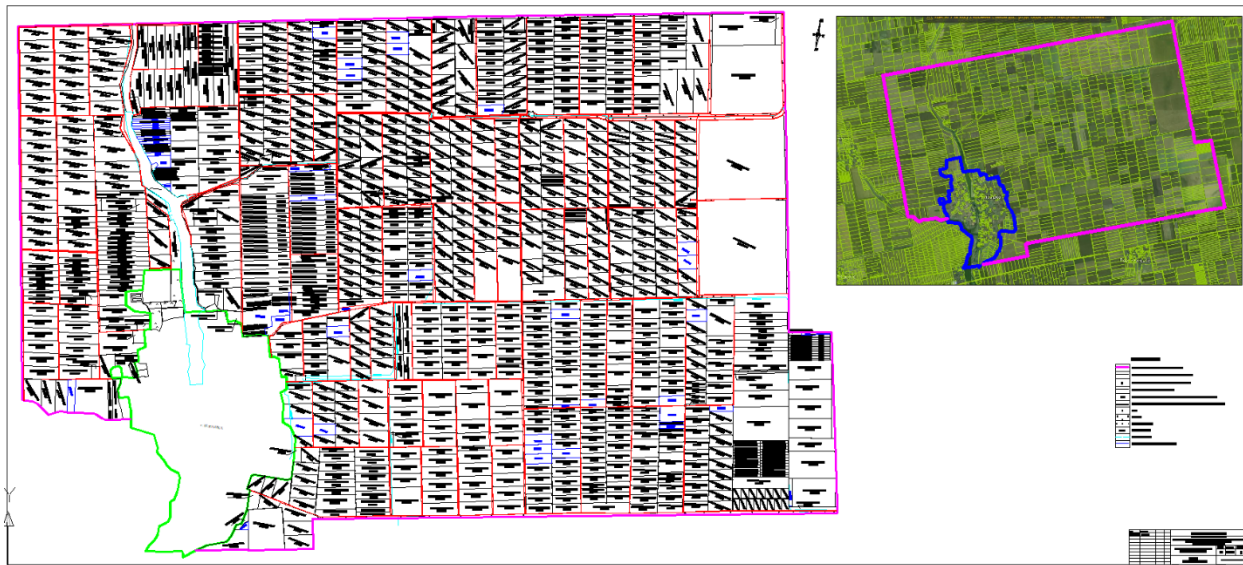


Рис. 3.5. Робочий інвентаризаційний план

Робочий інвентаризаційний план розробляється на основі чергового кадастрового плану або інших наявних планово-картографічних матеріалів. У містах і селищах він створюється в масштабі не менш ніж 1:5000, для територій сіл та масивів сільськогосподарських угідь – у масштабі не менш як 1:2000, для ділянок, що охоплюються проектами формування територій та встановлення меж сільських і селищних рад – не менше 1:10000, а в межах районів – у масштабі 1:25000.

Виробничий етап.

Виробничий етап робіт по проведенню інвентаризації масивів земель комунальної власності розпочато з виконання камеральних робіт, а саме:

- обраховано координати поворотних точок меж земельних ділянок;
- обчислено їх площі;
- складений робочий інвентаризаційний план, М 1:10000;
- складений зведений інвентаризаційний план, М 1:10000.

За результатами камеральних робіт складено зведений інвентаризаційний план земель (Рис. 3.6.), на який чорним кольором нанесені

межі земельних ділянок згідно з документами, що посвідчують право на земельні ділянки, право користування земельними ділянками і Державним земельним кадастром, а червоним кольором межі земельних ділянок за результатами проведення інвентаризації земель.

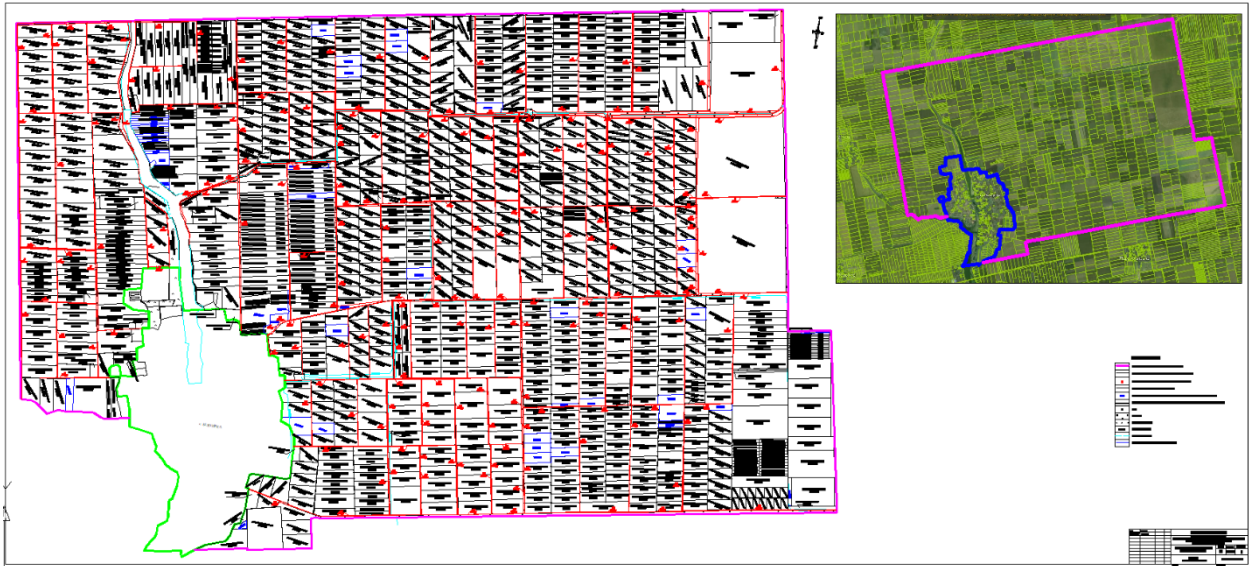


Рис. 3.6. Зведений інвентаризаційний план

При проведенні інвентаризації земель складені переліки земельних ділянок, а саме:

- наданих у власність (користування) з присвоєнням кадастрових номерів;(Додаток А)
- земельних ділянок, не наданих у власність та користування в розрізі угідь;

Зазначені переліки узагальнюються в експлікаціях складу угідь земель комунальної власності відповідно до Класифікації видів земельних угідь (КВЗУ) та у порівняльній таблиці, відповідно до якої готуються пропозиції щодо узгодження даних, отриманих за результатами проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься в документах, що посвідчують право на земельні ділянки та в Державному земельному кадастрі.

За даними проведення інвентаризації земель сільськогосподарського призначення загальна площа земель які не надані у власність або користування склала **212,9654** га, в тому числі:

- 13,0294 га ріллі (001.01);
- 110,5346 га з усіх лісів лісові насадження лінійного типу (полезахисні лісосмуги) - (005.03);
- 84,6262 га земель під дорогами, зокрема під ґрунтовими (009.02);
- 4,7752 га пасовищ (002.02).

Під час проведення інвентаризації земель були виявлені земельні ділянки (паї), які знаходяться у власності громадян на підставі державних актів на право власності на земельну ділянку але відомості про які не внесені до Державного земельного кадастру. Такі ділянки показані на зведеному інвентаризаційному плані та зазначені в переліку земельних ділянок наданих у власність (користування) без присвоєння кадастрових номерів. В подальшому рекомендовано громадянам звернутися до відділу у Миколаївському районі Головного управління Держгеокадастру у Миколаївській області для внесення інформації про земельні ділянки до Державного земельного кадастру, передбачених Законом відомостей про формування земельних ділянок та присвоєння їм кадастрового номера (ст. 1 ЗУ «Про державний земельний кадастр»).

На виконання 3 абзацу ст. 57 Закону України «Про землеустрій» за результатами виконаних робіт виготовлені кадастрові плани земельних ділянок, додано відомості вирахування координат кутів зовнішніх меж земельних ділянок, відомості про встановлені межові знаки, а також переліки обмежень щодо використання земельних ділянок.

Згідно Класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок (КВЦПЗ), приведеному в Додатку 59 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою КМУ від 17.10.2012 р. No

1051 земельні ділянки мають наступну кодифікацію цільового використання земельних ділянок:

01.17 Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами;

01.16 Земельні ділянки під полезахисними лісовими смугами;

01.18 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як польові дороги, прогони;

01.15 Земельні ділянки запасу під сільськогосподарськими будівлями і дворами.

В даній технічній документації міри ліній по окружних межах земельних ділянок зазначені з точністю до 0,01 м, а площі з точністю до 0,0001 га.

Обмеження щодо використання земельних ділянок.

Згідно Згідно додатку 6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України No 1051 від 17.10.2012 р., (в редакції Постанови Кабінету Міністрів України від 28.07.2021 р. No 821) на усі земельні ділянки встановлені обмеження на використання земель, відсутні.

Керуючись ст. 186 Земельного кодексу України технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель погодженню не підлягає, а відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу затверджується Первомайською селищною радою.

Технічна документація після виготовлення передається на розгляд та затвердження Первомайської селищної ради Миколаївського району Миколаївської області.

Затверджена документація із землеустрою подається до Державного фонду документації із землеустрою в паперовій та електронній формі.

3.3. Аналіз результатів інвентаризації та виявлені проблеми

Проведення інвентаризації земель на території Білозірського старостинського округу дозволило сформувати повну та достовірну картину сучасного стану землекористування, виявити значний обсяг проблемних питань, які потребують вирішення в контексті раціонального управління земельними ресурсами громади.

В результаті інвентаризаційних робіт було встановлено, що значна частина земельних ділянок у межах округу не має правовстановлюючих документів або ж інформація про них не внесена до Державного земельного кадастру. Зокрема, загальна площа земель, які не надані у власність або користування, склала **212,9654 га**. До цієї категорії належать:

- **13,0294 га** ріллі (код угідь 001.01);
- **110,5346 га** полезахисних лісосмуг (005.03);
- **84,6262 га** польових доріг (009.02);
- **4,7752 га** пасовищ (002.02).

Ці дані вказують на недостатню ефективність раніше проведеної реєстраційної роботи, а також на необхідність активізації зусиль зі сторони органів місцевого самоврядування щодо оформлення прав на земельні ділянки, особливо комунальної власності.

Крім того, виявлено низку **паїв**, які перебувають у приватній власності громадян на підставі державних актів, однак інформація про них відсутня у базі даних Державного земельного кадастру. Така ситуація створює юридичну невизначеність щодо правового статусу цих ділянок, ускладнює здійснення будь-яких правочинів із землею та потребує якнайшвидшого усунення шляхом ініціювання реєстраційних процедур зі сторони власників.

Ще однією проблемною категорією земель виявилися **земельні ділянки, які використовуються без правових підстав**, зокрема —

самовільно зайняті землі, випадки розширення меж землекористувань без відповідних рішень та погоджень. Подібні випадки порушують норми земельного законодавства України та створюють ризики для сталого розвитку території.

У ході інвентаризації також було встановлено, що на багатьох земельних ділянках **відсутні межові знаки**, що унеможлиблює однозначне визначення меж у натурі та є причиною потенційних конфліктів між суміжними землекористувачами. Відсутність польових меж є типовою проблемою для більшості сільських територій України та потребує вирішення шляхом винесення меж в натуру з подальшим закріпленням межовими знаками.

Крім того, виявлено, що **деякі земельні ділянки використовуються не за цільовим призначенням**, що свідчить про порушення законодавства у сфері землекористування. Наприклад, частина ріллі фактично використовується як пасовища або ділянки під будівництво господарських споруд. Подібні випадки мають бути окремо проаналізовані органами місцевого самоврядування з метою приведення фактичного користування у відповідність до задекларованого цільового призначення.

У результаті проведеної інвентаризації також було виявлено:

- **недостатній рівень обізнаності громадян** щодо необхідності реєстрації прав на земельні ділянки та їх обов'язків у сфері землекористування;
- **відсутність комплексної системи контролю** за станом землекористування;
- **недосконалість інформаційних ресурсів**, що використовуються органами місцевого самоврядування у сфері земельних відносин.

Таким чином, результати інвентаризації свідчать про наявність низки **системних проблем**, що мають організаційний, правовий та технічний характер. Вони потребують цілеспрямованих дій зі сторони як місцевих

органів влади, так і землевласників та землекористувачів. Насамперед це стосується:

- оновлення кадастрових відомостей та приведення їх у відповідність до фактичного стану землекористування;
- оформлення прав на землю, особливо комунальної власності;
- усунення порушень цільового використання земель;
- підвищення правової обізнаності населення щодо питань землеустрою та земельного законодавства;
- впровадження сучасних ГІС-технологій у процеси інвентаризації та моніторингу земель.

Підсумовуючи, можна зазначити, що інвентаризація земель у межах Білозірського старостинського округу стала важливим кроком до впорядкування землекористування, створення актуальної бази геопросторових даних і заклала підґрунтя для подальшої оптимізації управління земельними ресурсами територіальної громади.

Висновки до розділу 3

1. Загальна площа неоформлених земель, виявлених у процесі інвентаризації, становить понад 212 га. До них належать рілля, полезахисні лісосмуги, польові дороги та пасовища, які не перебувають у власності чи користуванні, що свідчить про недоотримання місцевим бюджетом потенційних податкових надходжень.
2. Основні виявлені проблеми мають організаційний, правовий та технічний характер. Вони включають необхідність оновлення кадастрової інформації, впровадження контролю за цільовим використанням земель, активізацію процесу оформлення прав на

комунальні землі, а також підвищення обізнаності населення у сфері земельного законодавства.

3. Інвентаризація створила актуальну базу геопросторових даних, яка може бути використана органами місцевого самоврядування для планування розвитку територій, контролю за землекористуванням та подальшої цифрової трансформації земельного управління на рівні громади.

ВИСНОВКИ

У процесі виконання роботи здійснено комплексне дослідження теоретичних, нормативно-правових та практичних аспектів інвентаризації земель сільськогосподарського призначення, зокрема із застосуванням сучасних ГІС-технологій.

1. **З'ясовано, що інвентаризація земель є важливим інструментом управління земельними ресурсами, оскільки забезпечує отримання актуальної, достовірної та повної інформації про правовий і фактичний стан земель, сприяє їх раціональному використанню, зменшенню кількості правових колізій і підвищенню ефективності землекористування.**
2. **Проаналізовано нормативно-правову базу, яка регулює процедуру інвентаризації в Україні. Встановлено, що законодавство має системний, але дещо фрагментарний характер, що потребує вдосконалення задля підвищення ефективності впровадження інвентаризаційних заходів.**
3. **Визначено ключові етапи організації та проведення інвентаризації, включно з підготовчими, польовими, камеральними роботами та формуванням технічної документації. Особливу увагу приділено ролі геоінформаційних технологій, які значно підвищують точність, ефективність і наочність результатів.**
4. **На прикладі Білозірського старостинського округу Первомайської ТГ Миколаївської області проведено практичну інвентаризацію земельних ділянок, виявлено проблеми з обліком, недостовірністю кадастрових даних, наявністю неоформлених земельних ділянок та земель, що використовуються не за призначенням.**

Отже, інвентаризація земель є не лише технічним, а насамперед стратегічним інструментом формування ефективною земельної політики, що відповідає викликам сучасності та сприяє сталому розвитку територій.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Що таке інвентаризація земель та технічна документація із землеустрою? [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://proectgenplan.com/shcho-take-inventaryzatsiya-zemel%CA%B9-ta-tekhnichna-dokumentatsiya-iz-zemleustroyu/>
2. Інвентаризація земель як інструмент формування Державного земельного кадастру. монографія / В.М. Заяць Н.М. Бавровська, Н.В.Мединська, О.В.Тихенко - К: ЦП «Компринт», 2016. - 280 с.
3. Закон України “Про землеустрій” № 858-IV від 22.05.2003 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>
4. Постанова Кабінету Міністрів України № 476 від 05 червня 2019 року «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/476-2019-п#Text>
5. Земельний кодекс України № 2768-III від 25.10.2001 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
6. Брехлійчук І.М., Лахоцька Н.Ю. Інвентаризація земель як складова обліково-аналітичного забезпечення управління земельними ресурсами. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://dspace.uzhnu.edu.ua/jspui/bitstream/lib/55846/1/Брехлійчук,%20Лахоцька%20.pdf>
7. Волкова Н.Є., Мушта А.І. Інвентаризація земель як інструмент управління земельними ресурсами територіальних громад. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://repo.btu.kharkov.ua/bitstream/123456789/1891/1/6_conference_URS ES_DBTU_22-343-345.pdf](https://repo.btu.kharkov.ua/bitstream/123456789/1891/1/6_conference_URS_ES_DBTU_22-343-345.pdf)

8. Пономаренко О.Г., Канцедал Н.А. Інвентаризація земель: обліково-контрольний аспект. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://magazine.faaf.org.ua/inventarizaciya-zemel-oblikovo-kontrolniy-aspekt.html>
9. Ярмолюк О.Ф. Інвентаризація земель сільськогосподарського призначення в ринкових умовах – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://ir.polissiauniver.edu.ua/bitstream/123456789/50/1/Yarmolyuk_O_The_inventory_of_farm_lands.pdf
10. Панас Р., Маланчук М. Порівняльна оцінка земельних кадастрів зарубіжних країн і України – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://science.lpnu.ua/sites/default/files/journal-paper/2017/may/1789/gka70200812.pdf>
11. Ігнатенко І.В., Федчишин Д.В. Аналіз закордонного досвіду щодо особливостей використання земель (на прикладі Великої Британії та Канади) – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.lsej.org.ua/1_2024/63.pdf
12. Трощук Т. Інвентаризація земель як одна з головних умов децентралізації та підвищення бюджету громади – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://afz.com.ua/writable/files/rfm_source/file.\[7\].pdf](https://afz.com.ua/writable/files/rfm_source/file.[7].pdf)
13. Роль інвентаризації земель в управлінні земельними ресурсами – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://itta.info/rol-inventarizacii-zemel-v-upravlinni-zemelnimi-resursami/>
14. Остапчук Т.П., Гавриловська Д.В. Інвентаризація земельних ділянок: обліково-практичний аспект – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://eztuir.ztu.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/7419/1/42.pdf>
15. Лакатош М.І. Необхідність проведення інвентаризації земель в Україні. Організаційно-правові передумови, 2013 р., 6 с.

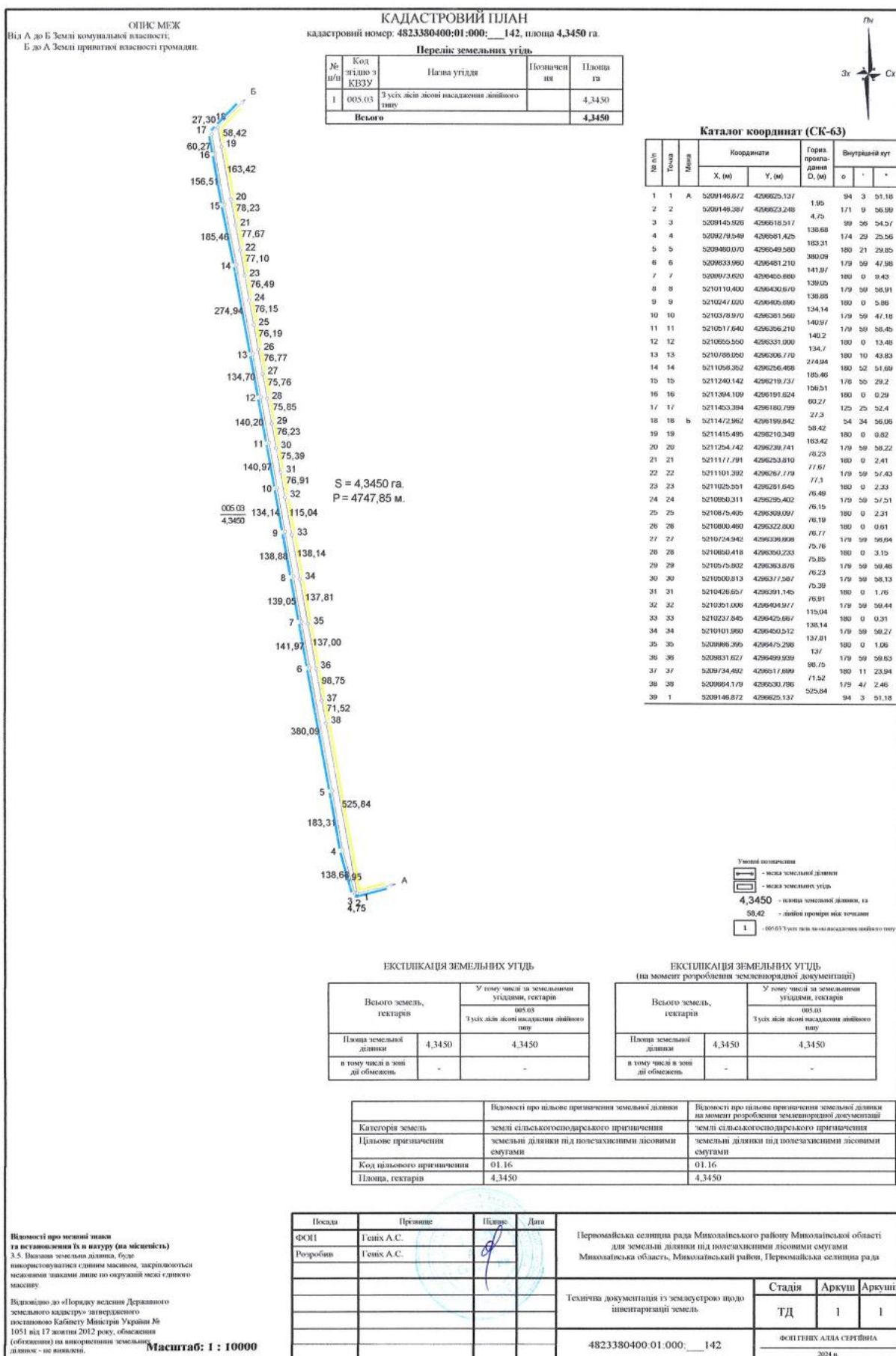
16. Патицька Х.О. Інвентаризація земель як інструмент управління активами територіальних громад – [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
https://repo.btu.kharkov.ua/bitstream/123456789/1891/1/6_conference_URS_ES_DBTU_22-343-345.pdf
17. Бозерат О.П. Зарубіжний досвід землекористування як крок до реалізації земельної реформи в Україні – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.investplan.com.ua/pdf/24_2016/26.pdf
18. Таратула Р.Б. Зарубіжний досвід розвитку земельно-кадастрових систем // Агросвіт – 2016 р. - №7 – 17-21 с. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.agrosvit.info/pdf/7_2016/4.pdf
19. Просторовий Аналіз ГІС Даних Та Його Застосування – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://eos.com/uk/blog/prostorovy-analiz/>
20. Географічні інформаційні системи / За ред. М. ван Мервіна та С.С. Кохан. – К, 2003. – 208.
21. Бурачек В.Г., Железняк О.О., Зацерковний В.І. Основи геоінформаційних систем. Ніжин: Аспект-Поліграф, 2011. – 512 с.
22. Шипулін В.Д. Основи ГІС-аналізу: навч. посібник / В. Д. Шипулін ; Харк. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Х. : ХНУМГ, 2014. – 330 с.
23. Толчевська О.Є., Коняєв Ю.Г. ГІС технології в землеустрої / Національний аерокосмічний університет ім. М.Є. Жуковського «ХАІ», м. Харків / 2014р. – 168-179 с.
24. Нестеренко Г.Б. Геоінформаційні технології у здійсненні інвентаризації земель населених пунктів / Науковий вісник НЛТУ України. – 2009 р. – Вип. 19.6 – 291-294 с.

ДОДАТКИ

Перелік земельних ділянок наданих у власність (користування) з присвоєнням кадастрових номерів (за даними інвентаризації станом на 18.07.2024 р.)

Масив І

№ п/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Землевласник/землекористувач земельної ділянки	Площа земельної ділянки, га	Код згідно з КВЗУ		Вид угіддя	Код згідно КВЦПЗ
				групи	підгрупи		
1	4823380400:01:000:0143	Бернікова Олександра Олександрівна	10,37	001	01	рілля	01.01
2	4823380400:01:000:0186	Бернікова Людмила Миколаївна	10,3702	001	01	рілля	01.01
3	4823380400:01:000:0160	Бернікова Олександра Олександрівна	10,3700	001	01	рілля	01.01
4	4823380400:01:001:0146	Барковський Борис Віталійович	10,3700	001	01	рілля	01.01
5	4823380400:01:000:0238	Проход Олена Анатоліївна	10,3664	001	01	рілля	01.01
6	4823380400:01:000:0208	Маринич Анатолій Іванович	10,3700	001	01	рілля	01.01
7	4823380400:01:000:0199	Маринич Валентина Герасимівна	10,3700	001	01	рілля	01.01
8	4823380400:01:000:0184	Борисенко Наталія Олександрівна	10,3700	001	01	рілля	01.01
9	4823380400:01:000:0158	Борисенко Тетяна Володимирівна	10,3700	001	01	рілля	01.01
10	4823380400:01:000:0172	Кравченко Валерій Павлович	10,3700	001	01	рілля	01.01
11	4823380400:01:001:0150	Грищенко Юрій Олександрович	10,3692	001	01	рілля	01.01
12	4823380400:01:000:0154	Борейчук Сергій Георгійович Борейчук Валерій Георгійович	10,3700	001	01	рілля	01.01
13	4823380400:01:000:0155	Борейчук Галина Іванівна	10,3686	001	01	рілля	01.01
14	4823380400:01:000:0153	Борейчук Валерій Георгійович	10,3700	001	01	рілля	01.01
15	4823380400:01:000:0195	Фетисова Катерина Георгіївна	11,1326	001	01	рілля	01.01
16	4823380400:01:000:0141	Фетисова Антоніна Василівна	11,0397	001	01	рілля	01.01
17	4823380400:05:000:0005	Жигалкін Сергій Іванович	11,1300	001	01	рілля	01.01
18	4823380400:01:000:0258	Жигалкін Сергій Іванович Жигалкін Юрій Іванович	11,0108	001	01	рілля	01.01
19	4823380400:01:000:0294	Лялюк Віталій Пестрович	11,1800	001	01	рілля	01.01
20	4823380400:01:000:0144	Лялюк Антоніна Степанівна	11,2119	001	01	рілля	01.01
21	4823380400:01:000:0272	Іванова Світлана Вікторівна	11,2500	001	01	рілля	01.01
22	4823380400:01:000:0311	Гандрабур Олександр Олександрович	2,0000	002	02	пасовища	01.03
23	4823380400:01:000:0310	Гандрабур Тетяна Георгіївна	2,0000	002	02	пасовища	01.03
24	4823380400:01:000:0022	Сушко Ігор В'ячеславович	10,3721	001	01	рілля	01.01
25	4823380400:01:000:0023	Сушко Ольга Анатоліївна	10,3713	001	01	рілля	01.01
26	4823380400:01:000:0271	Сушко Анатолій Костянтинівич	10,3700	001	01	рілля	01.01
27	4823380400:01:000:0270	Сушко Зинаїда Володимирівна	10,3700	001	01	рілля	01.01
28	4823380400:01:000:0256	Іванов Михайло Володимирович Іванов Віктор Володимирович Іванов Михайло Володимирович Іванов Віктор Володимирович Іванов Степан Володимирович	10,3700	001	01	рілля	01.01
29	4823380400:01:000:0269	Іванов Михайло Володимирович Іванов Віктор Володимирович Іванов Степан Володимирович	10,3700	001	01	рілля	01.01
30	4823380400:01:000:0145	Іванова Тетяна Анатоліївна	10,4468	001	01	рілля	01.01
31	4823380400:01:000:0220	Ширяєва Галина Василівна	10,6852	001	01	рілля	01.01
32	4823380400:01:000:0232	Ширяєва Юлія Володимирівна	10,5193	001	01	рілля	01.01
33	4823380400:01:000:0221	Ширяєва Галина Василівна	10,3854	001	01	рілля	01.01
34	4823380400:01:000:0231	Ширяєв Микола Васильович	10,3688	001	01	рілля	01.01
35	4823380400:01:000:0243	Іванов Олександр Валентинівич	7,2156	001	01	рілля	01.01
36	4823380400:01:000:0214	Іванов Олександр Валентинівич	10,3700	001	01	рілля	01.01
37	4823380400:01:000:0163	Тимчук Наталія Олександрівна	10,3720	001	01	рілля	01.01
38	4823380400:01:001:0147	Секрет Ірина Дмитрівна	10,3716	001	01	рілля	01.01
39	4823380400:01:001:0148	Секрет Ірина Дмитрівна	10,3722	001	01	рілля	01.01
40	4823380400:01:001:0149	Секрет Іван Кузьмич	10,3724	001	01	рілля	01.01
41	4823380400:01:000:0237	Тимчук Іван Іванович	20,9000	001	01	рілля	01.01



ВІДОМІСТЬ

виражування дирекційних і внутрішніх кутів, відстаней між точками повороту меж з контролем, координат та площі землекористування по Миколаївська область, Миколаївський район, Переомайська селищна рада
Землеволодіння: Переомайська селищна рада Миколаївського району Миколаївської області

Точка		Межа	Координати		Висота Н, (м)	Гориз. проєкція- данія С, (м)	Дирекційний кут			Внутрішній кут			№ точок межі
№	назва		X, (м)	Y, (м)			о	'	"	о	'	"	
1	1	А	5209150,759	4301030,593	0,000					90	32	27,81	1
2	2		5209327,902	4300997,992	0,000	180,12	349	34	19,56	180	0	1,65	2
3	3		5209386,621	4300987,185	0,000	59,71	349	34	17,90	179	59	58,33	3
4	4		5209504,173	4300965,551	0,000	119,53	349	34	19,57	180	0	0,06	4
5	5		5209681,419	4300932,931	0,000	180,22	349	34	19,51	179	59	59,37	5
6	6		5209858,304	4300900,378	0,000	179,86	349	34	20,14	180	0	1,50	6
7	7		5210035,247	4300867,813	0,000	179,91	349	34	18,65	179	59	59,28	7
8	8		5210212,313	4300835,226	0,000	180,04	349	34	19,36	179	59	59,59	8
9	9	Б	5210330,985	4300813,386	0,000	120,88	349	34	19,77	179	59	52,42	9
10	10		5210342,909	4300811,192	0,000	12,12	349	34	27,36	89	38	58,49	10
11	11		5210345,358	4300824,975	0,000	14,00	79	55	28,87	90	21	9,66	11
12	12		5209153,163	4301044,386	0,000	1212,22	169	34	19,20	89	27	31,84	12
13	1		5209150,759	4301030,593	0,000	14,00	260	6	47,37	90	32	27,81	13

1799 59 59,99

X_{min} = 5209150,759
X_{max} = 5210345,358
Y_{min} = 4300811,192
Y_{max} = 4301044,386

Периметр P = 2452,39 м
Площа S = 1,6970 га
(контрольне обчислення S = 1,6970 га)
Обчислив : 18 липня 2024 року Геній А. С.



ВИТЯГ
з Державного земельного кадастру про земельну ділянку

Номер витягу	НВ-4600536172025
Дата формування	06.02.2025
Строк дії	безстроковий
Надано на заяву (запит)	Первомайська селищна рада 28.01.2025, ЗВ-9700475722025

Дані, за якими здійснювався пошук інформації у Державному земельному кадастрі

Кадастровий номер земельної ділянки	4823380400:07:000:0444
Власник (користувач):	
Прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності)/найменування	-----
Податковий номер	-----
Унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності)	-----

Загальні відомості про земельну ділянку

Кадастровий номер	4823380400:07:000:0444
Місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця)	Миколаївська область, Миколаївський район, Первомайська селищна рада
Цільове призначення:	
Категорія земель	Землі сільськогосподарського призначення
Вид цільового призначення земельної ділянки	01.16 Земельні ділянки під полежащими лісовими смугами
Обліковий номер масиву, до складу якого входить земельна ділянка	-----
Обліковий номер території, на якій розташовані земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності, до складу якої входить земельна ділянка	-----
Обліковий номер функціональної зони, до складу якої входить земельна ділянка	-----