

ЗМІСТ

РЕФЕРАТ	3
ВСТУП	5
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ ОБ'ЄДНАНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД	7
1.1 Питання інвентаризації земель в умовах децентралізації в країні	7
1.2 Проблеми забезпечення інвентаризації земель, як основної компоненти плати за землю	14
1.3 Аналіз нормативно-правової бази проведення інвентаризації земель.....	17
Висновки до розділу 1	20
РОЗДІЛ 2. ОЦІНКА СУЧАСНОГО СТАНУ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ В ОБ'ЄДНАНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАДАХ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ	21
2.1 Аналіз стану інвентаризації земель в об'єднаних територіальних громадах Одеської області	21
2.2 Інституційні аспекти забезпечення інвентаризації земель ОТГ Одещини	27
Висновки до розділу 2	28
РОЗДІЛ 3. ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ НА ПРИКЛАДІ ЛИМАНСЬКОЇ ОБ'ЄДНАНОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ	29
3.1 Шляхи вирішення системних проблем при інвентаризації земель в Лиманській об'єднаній територіальній громаді Одеської області	30
3.2 Пропонована модель забезпечення інвентаризації земель	34
3.3 Інвентаризація земель в Лиманській ОТГ.....	39
Висновки до розділу 3	41
ВИСНОВКИ	42
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	44
ДОДАТКИ	46

РЕФЕРАТ

Актуальність теми зумовлена проведенням децентралізації адміністративної влади та формуванням нових підходів до управління і розпорядженням основним ресурсом об'єднаних територіальних громад. Передача управління землею об'єднаним територіальним громадам вимагає якісно нового розуміння їх ефективного використання та обліку, укладання відповідних переліків цих земель та контролю за їх цільовим використанням. Важливим аспектом цього процесу є встановлення фактичного використання земель у відповідності до обліку земель громади. В перспективі інвентаризація землі, в розумінні комплексного підходу до її проведення, дозволить ефективно управляти основним ресурсом громади, забезпечити її сталий фінансовий дохід та задовольнити поточні та далекосяжні інтереси громади.

Об'єктом дослідження кваліфікаційної роботи є землі комунальної власності Лиманської об'єднаної територіальної громади Одеської області.

Предметом дослідження є інвентаризація земель, а саме проведення її первинного та вторинного етапу.

Метою роботи є розробка рекомендацій для вдосконалення організації інвентаризації земель комунальної власності Лиманської ОТГ, що потенційно дозволить ефективніше використовувати її наявні земельні ресурси.

У першому розділі роботи проаналізовано теоретичні основи забезпечення інвентаризації земель об'єднаних територіальних громад. В другому розділі зроблена спроба оцінювання сучасного стану справ при проведенні інвентаризації земель комунальної власності в об'єднаних територіальних громадах Одеської області.

В практичній частині роботи, розділ 3, розглянуте забезпечення інвентаризації земель на прикладі Лиманської ОТГ Одеської області. Визначені шляхи вирішення системних проблем, виявлених при інвентаризації земель зазначеної громади, та запропонована модель вдосконалення організації робіт з інвентаризації земель в ОТГ.

Ключові слова: децентралізація, об'єднана територіальна громада, земельні

ресурси, інвентаризація, землі комунальної власності.

ВСТУП

Актуальність теми. Оскільки Україна проводить децентралізацію державної адміністративної влади, у районі Одеси було створено 91 об'єднану територіальну громаду. Список земель у громаді є надзвичайно важливим, оскільки він є одним з ключових факторів успіху та розвитку кожного регіону.

У 2017 році Кабінет Міністрів України схвалив перенесення управління земельними та територіальними громадами до пункту врегулювання, за винятком захисту оборони Українського фонду захисту природи, що є важливим для країни. Передача землі до об'єднаних громад вимагає якісного переліку цих земель.

У переліку земельних ресурсів, що перебувають у володінні територіальної громади, має бути відображена їх доступність та умови земельних ділянок, проведена перевірка та підтвердження оцінки активів. Для ефективного управління землею необхідна інвентаризація громади. Ефективне управління земельними ресурсами дозволить поповнити місцевий бюджет, дотримуватися поточних вимог українського законодавства, задовольнити місцеві вимоги та забезпечувати найвищу якість та прозору інвентаризацію землі, враховуючи інтереси громади.

Метою кваліфікаційної роботи є розробка рекомендацій для вдосконалення організації інвентаризації земель комунальної власності. Лиманської ОТГ, що потенційно дозволить ефективніше використовувати її наявні земельні ресурси.

Для досягнення означеною мети визначені наступні **завдання**:

1. Вивчити та проаналізувати теоретичної основи ведення інвентаризації земель та її нормативно-правового забезпечення, як бази для вдосконалення порядку використання земельних ресурсів.
2. Використовуючи доступні дані Держгеокадастру по об'єднаним громадам Одеської області, отримати більш повну та точну інформацію про землі ОТГ та оцінити їх потенціал.
3. Визначити чинники, які дозволять удосконалити організацію з інвентаризації

земель на території Лиманської сільської громади з урахуванням даних регіонального департаменту розвитку уряду Одеської області. Це дозволить ефективніше використовувати земельні ресурси ОТГ та забезпечити їх сталий розвиток на довгострокову перспективу.

Об'єктом дослідження кваліфікаційної роботи є землі комунальної власності Лиманської сільської громади Одеської області.

Предмет дослідження є інвентаризація земель, а саме проведення її первинного та вторинного етапу.

Структура кваліфікаційної роботи. Робота складається з трьох розділів, містить шість рисунків, п'ять таблиць, 18 посилань, додатки та викладена на 50 сторінках.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ ОБ'ЄДНАНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИЙ ГРОМАД

1.1 Питання інвентаризації земель в умовах децентралізації в країні

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

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

Загалом, проведення державної інвентаризації земель забезпечує Держгеокадастр або його територіальний орган. Органи Держгеокадастру розробляють та оформлюють відповідний наказ про проведення державної інвентаризації земель. Площу земельної ділянки для проведення інвентаризації земель зазначають з точністю до 1 м², ураховуючи граничну похибку масштабу плану, коли координати поворотних точок меж визначаються з точністю до 0,01 метра.[17]

За підсумками проведеної інвентаризації земельних ресурсів розробники технічної документації:

- по-перше, розробляють технічну документацію відповідно до статті 57 Закону України "Про землеустрій" [15];
- по-друге, погоджують технічну документацію в порядку,

встановленому статтею 186 Земельного кодексу України [9];

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

В результаті аналізу законодавства України, яке регулює питання інвентаризації, була складена схема нормативно-правового забезпечення інвентаризації земель об'єднаних територіальних громад (Рис. 1.1.1).



Рис. 1.1.1 Схема нормативно-правового забезпечення інвентаризації земель об'єднаних територіальних громад.

На думку багатьох експертів з питань інвентаризації земель, якість земельних даних про земельні відносини України та зменшення конфліктного потенціалу земельних відносин України повинні бути пов'язані зі списком земель. Інвентаризація має на меті надати інформацію, яка надає відповідну інформацію. Інформація про поточне землекористування та власність на землю. Вважається, що перелік землі дозволить земельним відносинам перейти до нового рівня якості. Земельні відносини будуть позбавлені багатьох системних дефектів сучасної системи землекористування та забезпечать гарантію прав на земельні

ділянки. [2]

Проаналізувавши нинішнє управління земельними ресурсами об'єднаної територіальної громади, щоб сформулювати її стратегію територіального розвитку, і в плані необхідно надати багато інформації (рис. 1.1.2).

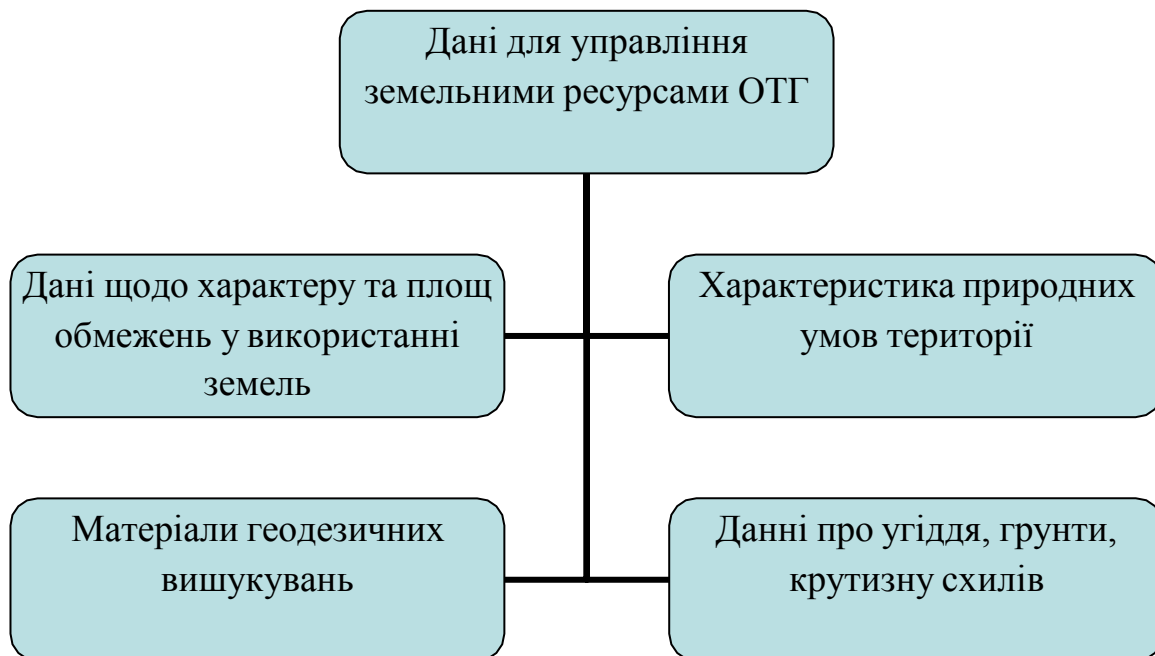


Рис. 1.1.2. Необхідні дані для управління земельними ресурсами ОТГ

У середині 2019 року уряд України № 476 вирішив оновити процедуру інвентаризації земель. Це порядок наказу провести реалізацію земельних ділянок та технічних документів, що підготуються до управління землею відповідно до його результатів.

Відповідно до Закону України «Про охорону навколишнього середовища», використання земельних ділянок та технологій та економічних доказів планування, захист громади узгоджується з територіальними інститутами Центральної установи адміністративної влади, а агентство впровадило національну політику в галузі земельних відносин. Земля культурної спадщини узгоджується з відповідними структурними одиницями регіонального уряду Одеси в галузі захисту культурної спадщини. [7]

Слід також зазначити, що введено новий міжнародний фінансовий звіт 16 "Оренда". Відповідно до правил нового стандарту, оренда відбудеться на рівновазі об'єднаної територіальної громади. І навпаки, це вплине на ОТГ, який

зберігає запис МСФЗ. Новий стандарт забезпечує обов'язкову поведінку щорічного списку за рік до формування фінансової звітності. Оскільки національна система бухгалтерського обліку настільки ж близька, як міжнародні стандарти, необхідно внести відповідні зміни на національному рівні.[5]

Для інвентаризації високої якості земельна категорія для очікуваної мети відіграє важливу роль. Відповідно до статті 19 "Земельного кодексу України" [9], було виділено 9 видів земельних категорій. Основна проблема видів земель полягає в тому, що власник землі не відображав їх на балансі. Перш за все, необхідно перевірити наявність надання документів, які надають оренду або інші види тимчасового використання, оскільки під час використання землі ви можете зареєструвати або орендувати на короткий термін або повний договір для тривалого використання.

Інвентаризація та нагляд за землею є основою для розробки спільних планів розвитку громади. Основним завданням моніторингу земель є прогнозування екологічних та економічних наслідків деградації земель для запобігання або усунення негативних земельних процесів. Інвентаризація земель передбачає підготовку до збору та аналізу даних та існує на рідкісній території малювання матеріалів, а також на впровадженні вимірювання на місці та утворення нових малюнків та поверхневої інформації, що відображає зміну ділянок земель кожної межі [9]. Тому для успішного розвитку території громади необхідно розглянути всі дані відповідної національної економіки, екології та захисту земель. Перспектива та напрямок раціональної організації території адміністративного департаменту базуються на детальному аналізі всіх вище зазначених частин [12].

Відповідно до Закону України "Управління землею", технічні документи щодо управління земельними ділянками у списку земель. Цей документ, який випускається на основі технічного завдання, списку земель та згоди підрядника та затвердженого замовником та рішення відповідної адміністративної влади або місцевих автономних агентств щодо впровадження власників земель або користувачів земельних ділянок та розробників земельних ділянок [15].



Рис. 1.1.3. Замовники технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель

Розробники технічних документацій щодо землекористування - це підрядники та природний персонал, які мають необхідну технологічну та технічну підтримку, та є сертифікованими інженерами з нерухомості, які відповідають за якість управління землею.

Відповідно до постанови КМУ від 5 червня 2019 року № 476 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України», початкові дані списку земель під час інвентаризації земель (рис. 1.1.4).[13]



Рис. 1.1.4. Вихідні дані при проведенні інвентаризації земель

У списку земель зазначені матеріали авіафотознімання, матеріали управління лісами, створення територіальних проектів та захисту земель природного фонду, плани формування екологічних мереж, формування поля планування та використання екологічних мереж.

Відповідно до робочого замовлення, компонента показує список земельного фонду ОТГ у плані (рис. 1.1.5).

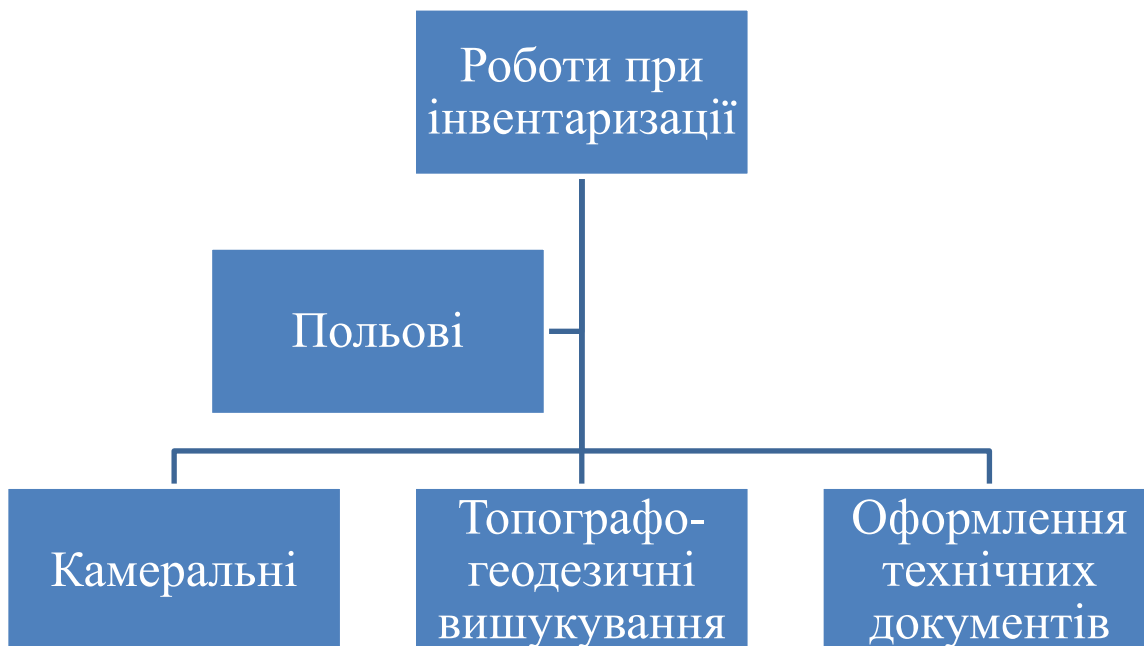


Рис.1.1.5. Схема робіт при інвентаризації земельного фонду ОТГ

Підготовча робота заснована на зборі та аналізі даних підрядника, а також початковій наземній геодезичній роботі та інформації про ділянки землі та план інвентаризації виробничих робіт. У випадку з інвентаризацією земель, плани робочих запасів не повинні бути сформульовані. Під час підготовчої роботи збираються всі файли, що включають початкові дані, необхідні у списку земель.

План інвентаризації роботи формується на основі наступного плану бухгалтерського обліку чи інших планів у місті - в умовах масштабу, не меншого за 1:5000, та сільських поселень – не меншого за 1:2000. У проектах на сільській місцевості, створеній території, масштаб на території, встановлений Комітетом поселення, становить не менше 1:10000, а масштаб 1:25000 - у регіоні.

Межа землі, яка була введена на державну землю, обмежується використанням та землею для зображеного масштабу ОТГ, що зараз перебуває на фазі розвитку в масштабі не більше 1:10000.[6]

Без даних про державну землю, визначений у проекті управління земельними ділянками або технічним документом (відновлення) управління землею (реставрація) в управлінні земельними ділянками, ці файли (реставрація) формуються наземною картою, визначаючи межі землі, землі та обмеження

(навантаження), і відображають цю інформацію про план робочого інвентаризації.

Огляд місцевості та землі використовується для визначення або уточнення меж земельних ділянок та обмеження у їх використанні. Обмеження, яке потрібно уточнити або не може бути визначений під час підготовки, виконується в одній державній системі координат.

У роботах інвентаризації земель ОТГ реєстр відповідної поведінки прийняття повинен бути зареєстрований для виправлення межі земельних ділянок для здійснення передачі граничного маркування меж землі.

Результатом стане порядок землі комунальної власності, та документи, що доводять, що право власності територіальної громади на землі, що знаходиться в межах територією ОТГ, також повинно звернути увагу. Однією з переваг реформи влади є порядок земельної громади. Усі списки земель та майна передаються на розпорядження сільськогосподарськими землями. Тому це також є величезною відповідальністю за прозорий розподіл цього майна та під контролем безперервного контролю громади.

1.2 Проблеми забезпечення інвентаризації земель, як основної компоненти плати за землю

Орендна плата за землю є важливим джерелом місцевого бюджету, оскільки вона повністю фіксує бюджет об'єднаної територіальної громади. Плата за землю належить до місцевого податку на власність та майно, який вводитьься Об'єднаною радою територіальної громади на різних територіях, тому важливо використовувати відповідні рішення місцевого самоврядування під час стягнення податку на землю від платників.

Інвентаризація земель громади надає надійну та повну інформацію про дані регіону, композицію земель, надійну та повну інформацію про користувачів та власників земельних ділянок та моніторинг сусідніх меж. Можливі дані меж регіону, складу земель та розподілу земельних ділянок можуть передбачити використання земель громади, забезпечити дохід від бюджету, захистити податок

на землю та сприяти формуванню розумної політики в цій галузі.

Важливо, щоб джерелом доходу громади була оплата землі, яка є частиною податку на нерухомість і включає в себе місцеві податки. У структурі доходів загального бюджету Об'єднаної території в Одеській області, виплата землі становить 30,9%. Станом на 10 січня 2019 року ОТГ в регіоні отримав 371,7 мільярда витрат на землю УАН. Порівняно з аналогічним періодом 2018 року, дохід виплати земель у цьому регіоні збільшився на 43,4%.

У таблиці 1.2.1 наведені дані про земельні збори та частку доходу їх громади.

Таблиця 1.2.1

Залежність бюджетів ОТГ від плати за землю*

Назва ОТГ	Доходи від плати за землю, млн. грн.	% від усіх доходів громади
Авангардівська ОТГ	26,90	25
Балтська ОТГ	36,70	34,3
Березівська ОТГ	7,60	22,40
Біляївська ОТГ	9,70	15,7
Великомихайлівська ОТГ	8,30	21,4
Вилківська ОТГ	5,60	25
Дальницька ОТГ	14,70	41,3
Затишанська ОТГ	28,10	82,2
Знам'янська ОТГ	6,0	33,3
Кілійська ОТГ	12,40	20,1
Коноплянська ОТГ	2,10	15,2
Красносільська ОТГ	13,80	24,7
Куяльницька ОТГ	80,30	66,8
Лиманська ОТГ	4,10	41,2
Любашівська ОТГ	10,40	28,5
Маразліївська ОТГ	4,20	24,3
Маяківська ОТГ	3,40	14,2
Мологівська ОТГ	3,10	19,1
Новокальчевська ОТГ	2,00	28,2
Окнянська ОТГ	16,20	30,2
Розквітівська ОТГ	3,30	28
Старокозацька ОТГ	5,70	26,8
Гаїровська ОТГ	27,80	18,3
Гузлівська ОТГ	4,60	53,5
Цебриківська ОТГ	8,10	50,3

Шабівська ОТГ	15,10	24,7
Ширяївська ОТГ	7,90	22,5
Ясківська ОТГ	3,60	28,1

*Складено за даними відділу з питань децентралізації та регіонального розвитку Одеської обласної державної адміністрації (темپ росту зазначений за аналогічний період 2018 року)[4].

Виходячи з аналізу таблиці, середня плата за землю принесла 371,7 млн. грн від усього доходу об'єднаної територіальної громади в ОДА. Однак у деяких громадах ця цифра перевищує 80%.

Отже, завершення списку земель збільшить дохід у бюджетах громади, оскільки оплата земель є важливим джерелом заповнення бюджету ОТГ.

Сума оплати землі залежить головним чином від влади Ради ОТГ. Комісія ОТГ має можливість прийняти рішення встановити земельні збори на території громади на основі переліку всіх земель, що використовується фактичним використанням. Інвентаризація земельного фонду ОТГ надається Головними управліннями Держгеокадастру в області для управління повноваженнями контрольної установи, яка керує витратами та забезпечує цілісність та оренду.

Очевидно, що земельні збори - це бюджетні результати територіальних громад, але місцеві органи влади повинні покращити управління територіальними земельними ресурсами. Перелік земельних ресурсів повинен повністю розкрити потенціал громад. Окрім запасів, необхідно вжити декількох заходів, таких як встановлення найкращої ставки оплати землі, своєчасний перегляд нагляду за оцінкою землі та валюти, покращення управління орендою землі та скасування необґрунтованих виплат та загальних обмежень на відсотки.

1.3 Аналіз нормативно-правової бази проведення інвентаризації земель

Щоб забезпечити належну інвентаризацію земель, необхідно мати належне розуміння нормативно-правової бази, яка регулює відносини в галузі

землепорядкування та землекористування. Важливою складовою цієї бази є законодавство, що регулює порядок проведення інвентаризації земель та встановлює вимоги до документів, які необхідно мати для її здійснення.

Аналіз кожного з досліджуваних нормативно-правових актів:

1. Земельний кодекс України :

- Сутність: Земельний кодекс України "Про землю" є основним правовим актом, що регулює використання, охорону та захист земель. Він встановлює загальні принципи проведення інвентаризації земель та вимоги до цього процесу.
- Об'єкти регулювання: Кодекс регулює використання всіх видів земельних ділянок, включаючи сільськогосподарські, промислові, житлові та інші.
- Права та обов'язки суб'єктів: Кодекс надає права та обов'язки суб'єктам, що здійснюють інвентаризацію земель, зокрема, право на доступ до земельної ділянки, право вимагати надання необхідної інформації від власників або користувачів землі.
- Порядок проведення інвентаризації: Кодекс встановлює вимоги до проведення інвентаризації, зокрема, щодо змісту та структури акта інвентаризації, використання геодезичних даних, процедури внесення змін до Державного земельного кадастру тощо.[9]

2. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність»:

- Сутність: Цей закон визначає загальні принципи оцінки майна, включаючи земельні ділянки, як важливий етап інвентаризації земель.
- Об'єкти регулювання: Закон регулює оцінку майна, у тому числі земельних ділянок, незалежно від їх виду та призначення.
- Права та обов'язки суб'єктів: Закон встановлює вимоги до оцінювачів, які проводять оцінку земельних ділянок, та їх кваліфікацію. Він також надає право на отримання необхідних даних для оцінки майна та засвідчення результатів оцінки.
- Порядок проведення оцінки: Закон встановлює правила та методи оцінки майна, включаючи земельні ділянки, та вимоги до оформлення оцінки, її зберігання та використання.[8]

3. Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Інструкції про порядок інвентаризації земель»:

- Сутність: Цей наказ містить детальні процедури та вимоги щодо проведення інвентаризації земель, що допомагає забезпечити єдність та однорідність процесу.
- Об'єкти регулювання: Інструкція регулює всі аспекти проведення інвентаризації земель, включаючи визначення об'єктів інвентаризації, вимоги до методів оцінки, порядок оформлення акта інвентаризації та інші документи.
- Права та обов'язки суб'єктів: Інструкція визначає права та обов'язки суб'єктів, що здійснюють інвентаризацію земель, включаючи право на отримання інформації та документів, що необхідні для проведення інвентаризації.
- Порядок проведення інвентаризації: Інструкція визначає процедуру проведення інвентаризації, включаючи вимоги до збору та обробки даних, порядок ведення звітності, контролю та зберігання документів.[11]

4. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру»:

- Сутність: Ця постанова встановлює порядок ведення Державного земельного кадастру, який є важливою складовою частиною інвентаризації земель.
- Об'єкти регулювання: Постанова регулює процес реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.
- Права та обов'язки суб'єктів: Постанова встановлює права та обов'язки суб'єктів, що залучені до реєстрації земельних ділянок, включаючи право на доступ до інформації, що міститься у Державному земельному кадастрі.
- Порядок проведення інвентаризації: Постанова визначає процедуру внесення змін до Державного земельного кадастру, включаючи вимоги до документації та порядку обміну інформацією між суб'єктами реєстрації.[14]

Висновки до розділу 1

Земельна реформа є важливим елементом розвитку сільського господарства та економіки в цілому. Україна має значні земельні ресурси, які потребують правильного управління та розвитку. Для цього необхідно вдосконалювати земельну політику, розробляти сучасні методики оцінки земель та вдосконалювати земельний кадастр. Також важливо здійснювати моніторинг земель та використовувати європейський досвід у галузі земельних відносин. Від цього залежить розвиток аграрного сектору, підвищення рівня життя населення та збільшення ВВП країни.

РОЗДІЛ 2

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

2.1 Аналіз стану інвентаризації земель в об'єднаних територіальних громадах Одеської області

У розвитку людського суспільства концепція інвентаризації - це перехід від найпростішої дії до найпростішої форми повторного розрахунку. Його перевага полягає в тому, щоб визначити власний капітал та фінансові результати економічної діяльності [1].

Протягом періоду інвентаризації його перевіряли та записували наявність майна, зобов'язань, землі, статусу та його оцінки.

Перш за все, після реформи технічна підтримка об'єднаної території громад та проблема методів інвентаризації земельних ділянок пов'язані. Слід зазначити, що в більшості випадків управління об'єднаною територіальною громадою не зацікавлене в ефективному контролі та надихає їх на контроль над земельною діяльністю громади без внутрішньої допомоги. Як правило, функція інвентаризації земель доручена до внутрішніх контрольних агентств, які можуть бути аудиторським комітетом, бухгалтерськими послугами, внутрішніми аудиторськими послугами тощо. Економічна структура виробництва громади демонструє велику залежність від сільського господарства [4].

Станом на 2019 рік, територіальні громади в Одеській області ще не надали країні земельних ресурсів, пов'язаних з комунальними землями, повну та оновлену інформацію про якісні та кількісні показники. Ця інформація не відповідає сучасним проблемам.

Негативні наслідки відсутності оновлених діаграм та достовірної інформації про земельні ресурси наведені в таблиці 2.1.1

Наслідки відсутності оновленої картографічної основи та інвентаризації

Наслідки	Опис
Втрати виробництва	Відсутність актуальної інформації про земельні ресурси може призвести до неправильного використання землі та зменшення виробництва
Судові позови	Відсутність достовірної інформації може стати причиною судових позовів за неправильне використання землі
Втрати доходу	Неправильне використання землі та відсутність актуальної інформації про земельні ресурси може призвести до втрат доходу для держави та громадян

Зустрічаючи проблему з економічним потоком об'єднаної територіальної громади, зменшення землі занадто велике, що призводить до зменшення кількості вироблених сільськогосподарських продуктів, тим самим зменшуючи обсяг виробництва, що негативно впливає на фінансові показники. Ця ситуація безпосередньо доводить, що вона може бути використана у власних цілях, і крадіжка пов'язана з виробництвом корпоративних ресурсів або викраденим з низькою ефективністю.

У сучасній національній інвентаризації в Україні є багато проблем, пов'язаних із невизначеністю юридичних умов та інформації, пов'язаних із бухгалтерськими процедурами. Це серйозний відсутність статусу літератури в електронних даних податкових даних [10].

Дані, які не були впроваджені, не були реалізовані, а контроль над його точністю не був здійснений. Поки що, не створюючи жодної інформаційної системи, можуть бути виконані деякі компоненти кадастру, що унеможливило контроль правильної інвентаризації.

На думку багатьох експертів та вчених, які займаються дослідженням земельних ресурсів, є важливим покращення якості та доступності інформації про земельні ресурси. Вони вважають, що це може суттєво сприяти зменшенню конфліктів у земельних відносинах в Україні. Для досягнення цієї мети необхідно провести асоціацію із загальним списком землі, який містить детальні

характеристики кожної земельної ділянки. Землевласник має можливість підвищити якість та розвиток сухопутних відносин, усунути системні дефекти поточної системи землекористування та поліпшити використання земельних ресурсів. За сприятливих змін в підходах та практиках землекористування це обов'язково трапиться.

У цьому випадку, відповідно до документів про землю від Державної служби земельних ресурсів, розглянуто питання щодо використання землі в Лиманській громаді. Здійснивши роботи, пов'язані з управлінням списком земельних ділянок, з метою збільшення державної та комунальної власності дозволить заповнити наявні порожнечі у земельному фонді та покращити його використання. (див.додаток Б)

Для досягнення цієї мети, можливі такі кроки:

- Проведення інвентаризації земельного фонду та уточнення даних про угоди оренди та використання землі в державній власності.
- Аналіз списку сільськогосподарських земель та земель державної власності з метою встановлення їх стану використання та раціональності використання.
- Формування нових земельних ділянок шляхом перерозподілу сільськогосподарських земель національної та державної власності. Цей процес передбачає встановлення меж та розмірів нових ділянок та їх внесення до державного реєстру земельних ділянок. Це дозволить раціонально використовувати наявні земельні ресурси та задовольняти потреби територіальних громад та громадян, зокрема ветеранів бойових дій (учасників АТО).

За даними державної географічної статистики [3], у 2018 році Кабінет Міністрів передав громаді понад 1,4 мільйона гектарів землі. Проте, права державної власності навіть не зареєстровані, а значна частина землі залишається юридично неохопленою.

Таким чином, необхідно перейти від ручної системи обліку земельних ділянок до систематичного підходу. Застосування такої системи є національною законодавчою вимогою і виключає можливість корупційних схем.

Для виконання розпорядження Кабінету Міністрів України 60-П від 2018 року "Про передачу земель сільськогосподарського призначення національної власності до спільної власності територіальних громад", включаючи район Одеси, об'єднана територіальна громада отримала 97 508,7 гектарів землі в державній власності громади. Передача землі в державну власність громади розпочалася в 2018 році. У таблиці 2.1.2 наведений список об'єднаних територіальних громад, які отримали у комунальну власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення. (див. додаток А)

Таблиця 2.1.2

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

Назва громади	Площа переданих земель, га
Авангардівська ОТГ	32,7261
Балтська ОТГ	15215,6325
Березівська ОТГ	2350,2912
Біляївська ОТГ	834,2873
Великомихайлівська ОТГ	9549,4753
Вилківська ОТГ	1234,7039
Затишанська ОТГ	6032,7257
Знам'янська ОТГ	7475,2703
Коноплянська ОТГ	3311,6288
Красносільська ОТГ	2141,555
Куяльницька ОТГ	17827,6493
Лиманська ОТГ	1260,6491
Маразлівська ОТГ	1352,7757
Маяківська ОТГ	286,8322
Мологівська ОТГ	665,5195
Новокальчівська ОТГ	2512,1504
Розквітівська ОТГ	2195,0922

Старокозацька ОТГ	1048,7205
Тузлівська ОТГ	461,6013
Щебриківська ОТГ	7660,9224
Шабівська ОТГ	648,4762
Ширяївська ОТГ	11094,2971
Яськівська ОТГ	2316,7689

За державним географічним станом, станом на 9 січня 2019 року, Національна компанія з геодезії України планує завершити інвентаризацію сільськогосподарських земель загальною площею 10,1899 мільйонів гектарів [3]. Основними етапами цього процесу є збір інформації на місцевості та складання земельних документів. Державна реєстрація земель та оформлення земельних ділянок у відповідних державних та технічних документах є важливим кроком у цьому процесі.

Аналізуючи стан незареєстрованих земель, варто відзначити, що в області Одеси вони є одними з найбільших усієї України (рис. 2.1.1).

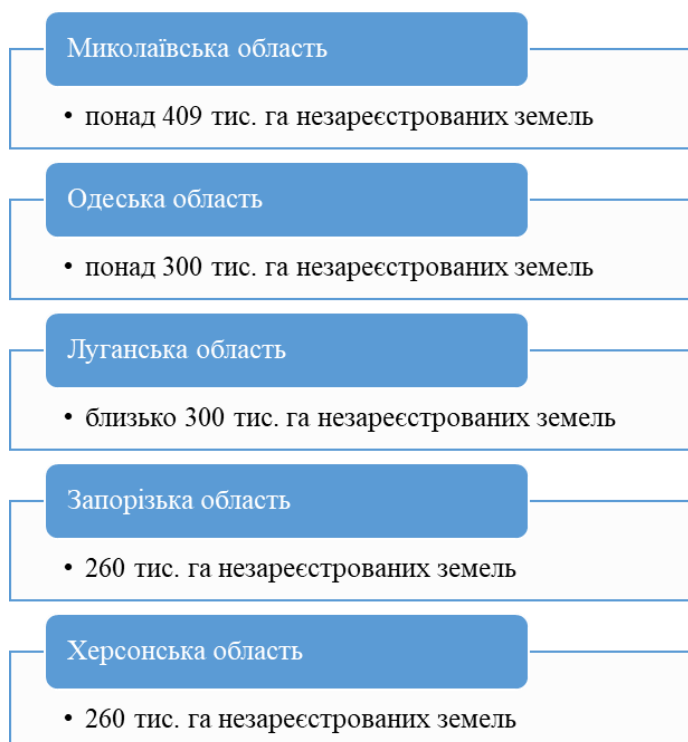


Рис.2.1.1 Схема незареєстрованих земель в проблемних регіонах

До кінця 2019 року Державний геокадастр планує завершити інвентаризацію сільськогосподарських земель національної власності загальною площею 1 мільйон гектарів. Основні етапи цього процесу включають проведення робіт на місцевості та складання земельних документів. Державна реєстрація земельних ділянок у Системі кадастрового забезпечення та затвердження технічних документів щодо землекористування є важливими кроками у цьому процесі.

Станом на 1 грудня 2019 року показники запасів України показані в таблиці 2.1.3.

Таблиця 2.1.3

Показники з проведення інвентаризації у 2019 році, по Україні*

Найменування робіт	Площа робіт, тис. га	% від виконаних робіт
Топографо-геодезичні роботи	800,9	79
Реєстрація земельних ділянок	500,0	61
Затвердження технічної документації	328,4	32

*Складена за даними Держгеокадастру [3]

Повний перелік сільськогосподарських земель 1 серпня 2020 року, а потім був виведений на ринок землі згідно з прийнятим законодавством. У 2018 році Держгеокадастр виявив 1 мільйон помилок у географічному кадастрі країни, і всі ці помилки були виправлені згідно з державними стандартами. Протягом поточного року також планується виявити ще 1 мільйон гектарів землі.

З урахуванням цих останніх даних, з 1 січня 2020 року введення ринку сільськогосподарських земель в Україні не може бути здійснено. Необхідно провести всебічний та якісний перелік сільськогосподарських земель для виявлення та виправлення помилок під час інвентаризації, щоб завершити процес визначення державної та приватної власності. Це вимагає реформи як на місцевому, так і на рівні уряду. Для забезпечення стабільності ринку необхідно розробити відповідні державні норми та правила.

Згідно з посиланням на Держгеокадастр [3], планується розподіл плану та

створення регіонального департаменту розвитку уряду та департаменту земельної інвентаризації для поліпшення якості інформаційних послуг на всіх сегментах ринку громади. Ці заходи суттєво впливатимуть на формування зони проекту інвентаризації. Жителі громади зможуть приймати важливі управлінські рішення в галузі містобудування, а область визначення стратегії соціального розвитку значно розшириться. Політичні фактори не матимуть впливу на реалізацію інвентаризації земельних ресурсів громади, а сама інвентаризація не буде залежати від політичних відносин. Інвентаризація дозволить керівництву об'єднаних територіальних громад (ОТГ) довести ефективність управлінських рішень мешканцям громади, тим самим збільшуючи прозорість та довіру населення до місцевих органів влади.

Аналіз стану запасів дозволяє зробити висновок, що для об'єднаних територіальних громад в районі Одеси інвентаризація земель - це не лише національний контроль та нагляд за умовами землі, але й один із методів бухгалтерського обліку. Наявність, статус та оцінка території громади дозволяють забезпечити реальні дані обліку земельних ділянок.

2.2 Інституційні аспекти забезпечення інвентаризації земель ОТГ Одещини

Інвентаризація земель допомагає регулярно перевіряти кількість та якість земельних ділянок, які використовуються у сільськогосподарському виробництві, і дозволяє визначати відповідність або розбіжності між даними про запаси та фактичною доступністю землі. Під час інвентаризації було виявлено помилки в технічних документах і підтверджено право власності на землю в сільськогосподарських підприємствах.

Земельне законодавство поєднує в собі різні аспекти юридичних систем, таких як сімейне право, процедури, адміністрація, договори та інші, і визначає, хто є власником та має право на землю.

З 1 січня 2019 року набув чинності закон № 2498-VII, який вносить поправки до колективної власності на землю, і Українська комісія переглянула до 10 стандартизованих юридичних дій.

Найважливіші зміни, що були внесені, сприятимуть більш ефективному використанню земельних ресурсів об'єднаними територіальними громадами починаючи з 2019 року.

Наступні стандарти юридичної поведінки були змінені:

1. Земельні норми України [9];
2. "Управління землею" в українському законодавстві [15];
3. Українське законодавство "Оцінка земель";
4. Українське законодавство "Про державну землю" [16];
5. Українське законодавство "Оренда земель".

Висновки до розділу 2

У розділі розглянуто стан інвентаризації земель в області Одеси та в Україні загалом. Держгеокадастр планує завершити список сільськогосподарських земель до кінця 2019 року, а потім доручити закон на ринку земель. До цього часу було виявлено 1 мільйон помилок у географічному кадастрі штату, які було виправлено.

Інвентаризація земель є важливим методом бухгалтерського обліку та дозволяє визначати відповідність або різницю між даними про запаси та фактичною доступністю землі. Вона також допомагає регулярно перевіряти кількість та якість конкретних громад, що використовуються у сільськогосподарському виробництві.

Зміни до стандартів юридичної поведінки України стосовно земельного законодавства зроблять об'єднану територіальну громаду більш ефективно використовують земельні ресурси на початку 2019 року.

РОЗДІЛ 3

ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ НА ПРИКЛАДІ ЛИМАНСЬКОЇ ОБ'ЄДНАНОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ

3.1 Шляхи вирішення системних проблем при інвентаризації земель в Лиманській об'єднаній територіальній громаді Одеської області

Земля – головне національне багатство, яка поступово стає більш децентралізованою [9]. Особлива увага приділяється сільськогосподарській землі, яка передбачена для громад поза поселеннями. На жаль, деякі громади зіштовхуються з проблемами, пов'язаними з отриманням землі або отримують лише формальну власність на папері. Враховуючи це, важливо вирішити організаційні та юридичні питання перед впровадженням нової моделі інвентаризації земель у об'єднаних територіальних громадах Одеської області.

Вимога "земельної потужності" не обмежується лише передачею землі, доріг та інфраструктури до територіальних громад. Це значно більше. Реформа влади вимагає розвитку самостійних та компетентних територіальних громад, які мають владу приймати рішення щодо якості та розвитку своєї громади. Суть полягає в тому, щоб розподілити функції державної влади та місцевої самостійності між центральними та місцевими органами влади.

Насамперед, через спільні зусилля і здатність населення громади буде забезпечено якісну інвентаризацію земельних ресурсів. Це важливий крок у напрямку покращення господарювання землею та розвитку громади. Нехай влада місцевих автономних інститутів оточує громаду якістю та прозорістю, допомагаючи зробити громадські рішення більш ефективними та націленими на розвиток.

Влада та народ разом зможуть забезпечити стабільне та справедливе використання земельних ресурсів та зробити громаду сильнішою і процвітаючою.

Земля, це дуже важливий ресурс для нас усіх. Більшість людей живуть та залежать від неї. Дивлячись на стан земельного сектору в ОТГ, можна зробити

висновки, що громада відстає. Розподіл земель та ефективне використання їх потужності залишають бажати кращого.

Влада планує провести реформу, яка передбачає, що земля громади буде належати самій громаді. Це означає, що громада зможе повністю контролювати та використовувати землю так, як вважає за краще. А головне, це принесе додаткові доходи до місцевого бюджету.

Ця зміна дасть можливість планувати та розвивати територію так, як громаді потрібно. Тоді наші громадяни стануть справжніми господарями своєї землі.

В громаді люди стикаються зі складною ситуацією, пов'язаною з розподілом електроенергії та правами на землю. Завдяки підтримці голови та Ради Громадської ради, наміри фермерів отримують підтримку, але проблема виникає з офіційними адресами та владою віддалених офісів. Часто такі рішення не сприяють інтересам місцевої громади, але приносять користь лише певним юридичним особам. Ці юридичні організації здатні використовувати землю на свій розсуд, наприклад, для вирощування соняшників або збереження права на оренду на тривалий період. Однак, контроль над використанням цих земель здебільшого існує лише на папері, а фактично місцева влада не може ефективно контролювати їх використання.

Якщо місцева громада бажає скаржитися на незаконні дії щодо земельного законодавства, їй доводиться звертатися до відповідних державних органів або звертатися до суду за надзвичайних обставин. Це стає необхідним, оскільки в сільському парламенті немає повного списку земельних ресурсів усієї громади. Комісія ОТГ повинна надіслати запит до державної геодезичної служби, і тільки через цю комунікацію з державою можна отримати необхідну інформацію. На жаль, у Лиманському органі управління є конфлікт між трьома функціями: управлінням та реєстрацією громадських земель та контролем їх використання. Цей симбіоз призвів до появи великої корупційної складової, яка впливає на ситуацію.

У 2019 році передача колективних господарств та землі комунальної

власності громаді була запланована. Однак на практиці процес передачі сільськогосподарських земель відбувається вручну та залежав від департаменту державної географії. В результаті, не всі сфери були повністю передані та використовуються громадою. Крім того, селективна передача та неповна інвентаризація земель ускладнюють можливість територіальних громад бачити всю територію та планувати майбутні розвиток.

Сутність проблеми полягає в тому, що передача земель не відбувається у повному обсязі, а виключає деякі «сформовані території». Більшість державних земель перебувають у власності держави, за винятком окремих випадків. Для вирішення таких проблем потрібен не тільки розпорядок уряду, але закон, що буде прийнятий Верховною Радою України. Цей закон повинен визначати, що всі землі, крім поселень, належать територіальним громадам. Він також має охоплювати не лише сільськогосподарські землі, але й ліси та водні ресурси, за винятком об'єктів національної оборони. Цей закон повинен вирішити питання щодо використання лісів та водних ресурсів та забезпечити рівні умови для всіх громад.

Загалом, неоднакове використання лісів та водних ресурсів не є справою національного значення, якщо одні громади мають доступ до них, а інші - ні. Це питання важливе для країни і вимагає уваги.

Питання передачі та управління різними видами земель та ресурсів в ОТГ дійсно стають проблемою в Україні. Сільськогосподарські землі, промислова земля та лісові землі підпадають під управління різних органів, таких як державна географія, відділ лісу та інфраструктури. Крім того, існують питання щодо охорони культурної спадщини, за винятком сфери національної оборони, яка має особливий статус з точки зору стратегічного значення.

У жителів громади виникають питання стосовно полювання, яке перебуває під контролем центрального уряду, і доходи від нього не децентралізуються. Також виникає питання про здатність місцевих жителів керувати ресурсами ОТГ і впливати на рішення, які стосуються їх території. Деякі центральні органи влади класифікують інформацію, що ускладнює доступ до неї, навіть якщо ця

інформація не має стосунку до державних таємниць. Це утруднює планування та розвиток громади, а також інвестиції в ці території.

Недоступність інформації супроводжується втратою можливості громади планувати та будувати об'єкти розвитку. Порушення прозорості та доступності інформації є проблемою в децентралізації влади, оскільки це ускладнює привабливість територій для інвестицій та розвитку.

Ці питання вимагають уваги та розв'язання для покращення системи управління земельними ресурсами та забезпечення більшої участі та впливу громади на прийняття рішень, що стосуються їх території.

Який пріоритет слід вирішити:

1. Перш за все, потрібно врегулювати передачу та управління землею, за винятком національно оборонної території. Принцип формування законодавчої бази для передачі сільськогосподарських земель є основним.
2. Другим пріоритетом є вирішення проблеми з орендованою землею. Цю проблему може вирішити географічна адміністрація держави, а в разі необхідності громада може звернутися до суду.
3. Необхідно забезпечити правильну передачу землі та реєстрацію її в географічній базі даних держави. Виникає питання, хто буде нести витрати на формулювання технічних документів.
4. Державна географічна адміністрація повинна виправити всі помилки, які були допущені під час інвентаризації. Зараз складно змусити державну географічну адміністрацію виправити ці помилки через діюче законодавство та війну в країні.
5. Функції управління землею в громаді та контролю над її використанням слід передати територіальній громаді, що дозволить повністю використовувати землю в межах громади.

Таким чином, помилка при інвентаризації є не лише результатом недбалості державної географічної адміністрації, але й свідчить про те, що значна кількість землі перебуває під контролем центральної влади, а не громади. Державна географічна адміністрація є однією з інституцій, і її функціональні можливості не

забезпечують процес децентралізації управління землею.

Створення списку земель у громаді має на меті стандартизацію земельних питань, що передаються об'єднаній територіальній громаді, для встановлення механізму контролю за інвентаризацією. ОТГ повинна отримати інформацію щодо статусу інвентаризації всієї землі. Усі ці питання стосуються земельного ринку, який є предметом реклами.

3.2 Пропонована модель забезпечення інвентаризації земель

Для того, щоб запровадити деякі рекомендації щодо вдосконалення списку земельної ділянки ОТГ, необхідно враховувати той факт, що всі ці завдання повинні бути виконані відповідно до законодавства та з використанням компетентних юридичних експертів. Земельне законодавство в Україні є нестабільним і містить деякі прогалини та суперечливі пункти, такі як:

1. Конфлікт між правами власності та інтересами загальної громадськості: Законодавство може надавати власникам право використовувати землю за їхніми потребами, однак, в той же час, існують загальні громадські інтереси, такі як охорона навколишнього середовища або збереження природних ресурсів. Виникають суперечки, коли інтереси власників земельних ділянок суперечать загальним інтересам суспільства.

2. Проблеми землекористування: Земельне законодавство може визначати правила і обмеження стосовно використання землі, такі як призначення ділянок під певні види діяльності (житлова, комерційна, сільськогосподарська тощо). Однак, іноді можуть виникати суперечності, коли правила неоднозначні або коли вимоги щодо землекористування конфліктують між собою.

3. Проблеми власності: Земельне законодавство визначає правила щодо набуття, передачі та захисту прав власності на землю. Однак, існують ситуації, коли власність на землю може бути спростована або коли різні сторони претендують на одну і ту ж ділянку землі. Це може призводити до суперечок та правових конфліктів.

4. Проблеми земельного планування: Земельне законодавство регулює земельне планування, включаючи призначення землі для різних цілей, зонування територій та встановлення умов використання землі. Однак, суперечливість може виникати, коли планування не враховує всі аспекти, такі як екологічні аспекти, потреби місцевих громад або інфраструктурні вимоги.

5. Конфлікт між різними рівнями влади: Земельне законодавство може включати положення, які передбачають розподіл влади між різними рівнями уряду (центральний, регіональний, місцевий). Конфлікти можуть виникати, коли правові положення конфліктують або коли немає чіткого розподілу компетенцій та повноважень.

Тому важливо, щоб лише фахівці займалися цими питаннями. Також потрібно враховувати можливі негативні наслідки при розрахунку протягом певного періоду та приділяти увагу навіть незначним проблемам, оскільки часто дрібні проблеми можуть призвести до серйозних наслідків. У контексті реформи децентралізації та реформи влади пропонується модернізувати список земель.

Для уникнення таких ситуацій, де місцеві автономні установи незаконно обробляють земельні ділянки громад або використовують їх для інших цілей (наприклад, у деяких випадках Рада ОТГ незаконно обробляє великі площі землі, які належать до спадщини), або неправомірно розподіляють права на землю, виділяючи її громадянам, потрібно вживати наступні заходи:

1. Посилити контроль та нагляд за діями місцевих автономних установ, зокрема шляхом залучення незалежних аудиторів або спеціальних комісій.
2. Вдосконалити процес розподілу прав на землю, забезпечити його прозорість та залучення зацікавлених сторін.
3. Запровадити ефективний механізм контролю за дотриманням земельного законодавства та накладати відповідні санкції на порушників.
4. Провести інформаційну кампанію серед громадян щодо їх прав та можливостей у відношенні до землі, щоб усі мешканці ОТГ були свідомими про свої права та обов'язки.
5. Залучити кваліфікованих юристів та фахівців земельної справи для

надання консультацій та підтримки громади у вирішенні земельних питань.

Ці заходи допоможуть запобігти незаконному використанню та обробці земельних ділянок та забезпечити їх відповідне та правомірне використання в інтересах громади.

Для проведення якісної та кількісної оцінки земельних ресурсів громади та досягнення мети шарування територій та збільшення доходу бюджету ОТГ, пропонується враховувати наведені етапи інвентаризації:

1. Основний перелік землі:
 - Визначення і каталогізація основних земельних ділянок на території громади.
 - Збір інформації про ці ділянки, включаючи їх розташування, площу, призначення та власників.
 - Встановлення принципів надійності та цілісності даних і створення доступного інформаційного фундаменту земельних даних.
 - Використання уніфікованих принципів та технологій для забезпечення узгодженості даних.
2. Вторинний список землі:
 - Розширення переліку земельних ділянок, включаючи менш важливі або невикористані ділянки.
 - Збір додаткових даних про ці ділянки, включаючи їх потенційну цінність та можливості використання.
 - Використання додаткових даних для більш детальної оцінки земельних ресурсів та визначення потенціалу розвитку.
3. Загальні земельні перегородки на території громади:
 - Визначення і обмеження територій з різним призначенням, наприклад, для сільськогосподарського використання, житлової забудови, промисловості тощо.
 - Розроблення планів розвитку та оптимізації використання земельних ресурсів з метою збільшення доходу бюджету ОТГ.
 - Врахування земельних законодавчих вимог та використання

професіоналів з юридичної та земельної сфер для забезпечення законності та ефективності розподілу та використання землі.

Процедура інвентаризації та реалізація наведених етапів повинна включати в себе розроблення плану, використання сучасних технологій збору та обробки даних, а також участь відповідних органів управління, які забезпечують контроль і здійснюють відповідні реєстраційні процедури.

Необхідно також врахувати земельне законодавство України та співпрацювати з відповідними установами та фахівцями для забезпечення правомірності та ефективності процесу інвентаризації.

Відповідно до нинішнього українського законодавства, вводиться наступна основна фаза інвентаризації, яка наведена в таблиці 3.1.1.

Таблиця 3.1.1

Етапи проведення первинної інвентаризації земель*

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

Врегулювання цін на проведення робіт з інвентаризації земель може бути доцільним і може базуватись на різних факторах, які впливають на обсяг та

складність робіт. На визначення цін впливають такі фактори:

1. Площа первинної інвентаризації земель: Більша площа земель вимагатиме більшого обсягу робіт і ресурсів, що може вплинути на ціну.

2. Населення громади: Велике населення громади може вказувати на більшу кількість земельних ділянок, що потребують інвентаризації, і може вплинути на ціну.

3. Термін виконання: Скорочення терміну виконання робіт може вимагати додаткових зусиль та прискореного графіку роботи, що може відобразитись у вартості.

4. Якість та повнота даних: Якщо громада надає вичерпні та якісні дані для інвентаризаційного органу, це може спростити процес та вплинути на ціну.

Важливо, щоб встановлення цін на проведення робіт було здійснене відповідно до законодавства та враховувало прозорість та справедливість. Рекомендується провести консультації з фахівцями з юридичної та фінансової сфер для визначення оптимальних тарифів та встановлення відповідних механізмів контролю за цінами.

Вторинна інвентаризація земель може бути важливим етапом для підтримки та актуалізації земельної інформації в громаді. Нижче наведено загальний порядок проведення вторинної інвентаризації:

1. Ініціювання та обговорення: Керівництво громади повинно започаткувати дискусію та обговорення зі всіма зацікавленими сторонами, такими як рада ОТГ, бізнес-громада та мешканці, щодо необхідності проведення вторинної інвентаризації земель.

2. Визначення обсягу та ресурсів: Встановлюється обсяг робіт, терміни виконання та необхідні ресурси. Формується робоча група, яка буде займатися вторинною інвентаризацією земель.

3. Затвердження рішення: Рада ОТГ приймає рішення щодо проведення вторинної інвентаризації земель.

4. Виконання робіт: Робоча група займається обробкою документів вторинної інвентаризації земель громади.

5. Звітність та подальші дії: Проводиться оцінка результатів робіт, складаються висновки з проведення вторинної інвентаризації земель, і приймаються рішення щодо подальших заходів.

Порядок проведення вторинної інвентаризації може варіюватися залежно від конкретних умов та потреб громади. Громада може обрати один із двох варіантів проведення вторинної інвентаризації: після завершення первинної інвентаризації або паралельно з нею. Кожен варіант має свої переваги та витрати, які потрібно врахувати.

Результати проведення первинної і вторинної інвентаризації земель мають значний потенціал для громади. Отримана повноцінна база даних про земельні ділянки дозволить громаді підвищити інвестиційну привабливість та спростити пошук потенційних земельних ділянок для інвесторів та мешканців. Додатково, така база даних надасть можливість організувати постійний контроль за використанням земель на території громади і встановити межі земельних ділянок.

Важливим результатом є змога виявляти земельні ділянки, що не використовуються або використовуються не за цільовим призначенням. Це дозволить громаді ефективніше управляти земельними ресурсами та здійснювати подальший розвиток в земельних питаннях. Також громада зможе зменшити витрати жителів на оформлення кадастрових номерів та приватизацію землі.

Отримані результати інвентаризації допоможуть громаді визначити напрямки розвитку в земельних питаннях і підготуватися до проведення загальної зональності території ОТГ. Такі дії покращують імідж об'єднаної територіальної громади та забезпечують її ефективне господарювання земельними ресурсами.

Після проведення інвентаризації громада може використовувати зібрані дані для оцінки вартості оренди землі та прийняття рішень, що найкраще відповідають потребам та можливостям громади. Враховуючи доступні інструменти та методи, громада зможе раціонально використовувати земельні ресурси та розвивати свою територію.

Завдання первинного та вторинного інвентаризації, які були описані, є важливими для правильного формування плану інвентаризації злиття. Підтримка

специфікаційних документів та перевірка прав власності на землю є необхідними етапами процесу. Також важливо перевірити, чи використовуються землі згідно з їх цільовим призначенням.

План розділу землі визначає умови та обмеження використання містобудівної землі в конкретних регіонах. Земельні розділи відповідають регіональним одиницям, таким як житлові, економічні, комерційні тощо. Кожна регіональна одиниця має свої функціональні цілі, і вимоги до використання землі встановлені для цих одиниць. Ці умови та обмеження впливатимуть на вартість та інвестиційну привабливість цих регіональних одиниць.

Таке рішення щодо покращення стану запасів в громаді і передбачає проведення земельної інвентаризації в об'єднаній територіальній громаді та подальшу бухгалтерську та аналітичну підтримку для бухгалтерського обліку та надання достовірної інформації. Це допоможе забезпечити належну документацію та аналіз для земельного господарства.

3.3 Інвентаризація земель в Лиманській ОТГ

Виконуючи рішення про проведення інвентаризації земель в Лиманській об'єднаній територіальній громаді Одеської області була здійснена інвентаризація земель с. Приморське безпосередньо рекреаційної зони «Расейка» Білгород-Дністровського району Одеської області (див. додаток В, Г). Рішення про проведення інвентаризації було прийнято 10 листопада 2021 року. Відповідно до пункту 34 частини 1 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статей 22, 25, 35 Закону України «Про землеустрій», Постанови Кабінету Міністрів України від 05 червня 2019 р № 476 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України», з метою встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нераціонально або не за цільовим призначенням, встановлення кількісних та якісних характеристик

земель, необхідних для ведення Державного земельного кадастру, виявлення та виправлення помилок у відомостях Державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування, Лиманської сільської ради було вирішено:

1. Провести інвентаризацію земель с. Приморське рекреаційної зони «Расейка» Білгород-Дністровського району Одеської області.

2. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з питань земельних відносин, природокористування, планування території, будівництва, архітектури, охорони пам'яток, історичного середовища та благоустрою (див. додаток В).

На сьогоднішній день інвентаризація продовжується, за планом Центру Розвитку Місцевого Самоврядування, стратегічний план розвитку якого розрахований на 2019-2025 роки, існуючі підприємства на території громади модернізуються та збільшують прибутки. Громада здійснює інвентаризацію земель та формує портфель привабливих інвестиційних пропозицій, активно просуваючи їх на інвестиційні ринки. Цей план був прийнятий Лиманською сільською радою 14.02.2019 року.[18]

Висновки до розділу 3

Виконання первинної та вторинної інвентаризації земель є важливим етапом для збору повної та точної інформації про земельні ресурси громади. Ця інформація є необхідною для ефективного управління земельними ресурсами та розвитку території. Важливо враховувати законодавство та прозорість та справедливість при встановленні цін на проведення робіт та розробці механізмів контролю за цінами.

Проведення вторинної інвентаризації може бути важливим етапом для підтримки та актуалізації земельної інформації, а також для виявлення земельних ділянок, що не використовуються або використовуються не за цільовим призначенням. Результати інвентаризації допоможуть громаді визначити напрямки розвитку в земельних питаннях та використовувати зібрані дані для оцінки вартості оренди землі та прийняття рішень, що найкраще відповідають потребам та можливостям громади.

Таким чином, проведення первинної та вторинної інвентаризації є важливим етапом для правильного формування плану інвентаризації злиття, покращення ефективності їх використання та забезпечення належного документування та аналізу використання земель комунальної власності.

ВИСНОВКИ

Проводячи дослідження по тематиці кваліфікаційної роботи та зосереджуючи увагу на важливості інвентаризації земель та проблематиці, яка виникає у процесі інвентаризації земель в новостворених об'єднаних територіальних громадах, можна зробити наступні узагальнюючі висновки:

1. У роботі проаналізовані теоретичні основи виконання інвентаризації земель та її нормативно-правового забезпечення, а саме дані Держгеокадастру, Земельний кодекс України, Закони України «Про землеустрій», «Про державний земельний кадастр», «Про державний контроль за використанням та охороною земель», «Про охорону навколишнього середовища», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність», Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Інструкції про порядок інвентаризації земель», Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України», «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» та інших.

2. Використовуючи доступні дані Держгеокадастру по об'єднаним громадам Одеської області отримана більш повна та точна інформація про землі ОТГ та оцінено їх економічний потенціал. Описано негативні наслідки відсутності оновлених даних та достовірної інформації про земельні ресурси ОТГ Одеській області. Представлено, яку кількість земель та якій громаді було передано в комунальну власність та розглянуто інституційні аспекти забезпечення інвентаризації земель в ОТГ.

3. Визначено чинники, які дозволять удосконалити організацію інвентаризації земель на території Лиманської сільської громади з урахуванням даних про її земельний фонд відповідно до даних регіонального департаменту розвитку Одеської області. Встановлено, що такий спосіб актуалізації даних дозволить ефективніше використовувати землі комунальної власності ОТГ забезпечуючи їх сталий розвиток на довгострокову перспективу. Розглянуто

порядок проведення первинної та вторинної інвентаризації, а також вивчені шляхи вирішення системних проблем при інвентаризації земель.

Висвітлені в роботі рекомендації мають на меті поліпшити організацію інвентаризації земель комунальної власності та сприяти ефективному використанню земельних ресурсів для сталого розвитку об'єднаних територіальних громад.

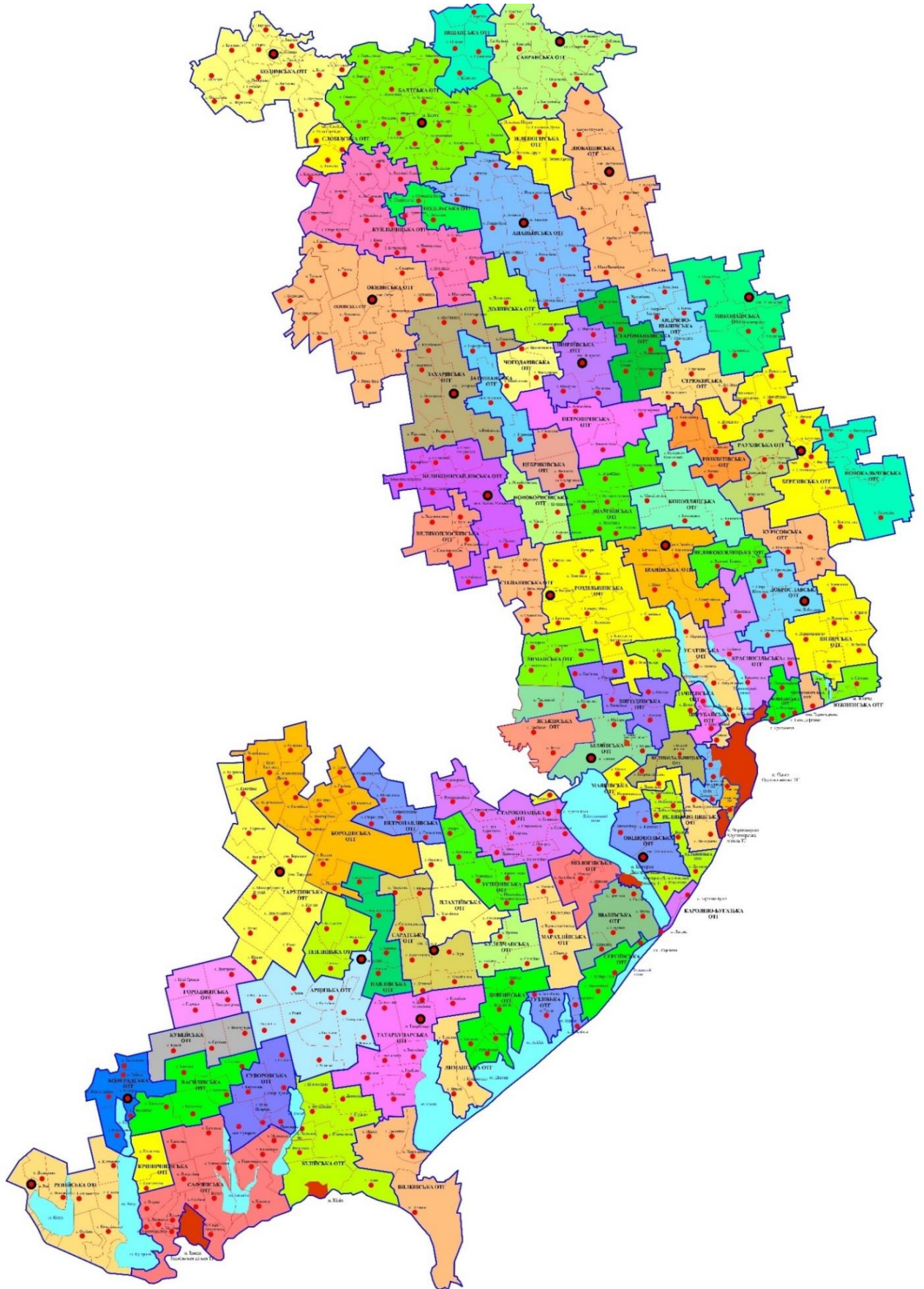
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Ступень М. Г., Курильців Р. М., Радомський С. С., Таратула Р. Б. Автоматизація державного земельного кадастру: підручник. - Львів, 2011. - 312 с.
2. Горбатюк В.М. Інвентаризація земель у системі управління земельними ресурсами. *Містобудування та територіальне планування*, 2008. №31
3. Дані Держгеокадастру. - Режим доступу: <https://land.gov.ua/>
4. Дані відділу з питань децентралізації і регіонального розвитку Одеської обласної державної адміністрації. - Режим доступу: <https://dair.odessa.gov.ua/>
5. Заноза О. Новий стандарт МСФЗ 16 «Оренда»: готуйтеся до змін задалегідь. *Консультації фахівців «Делойт»*. - Режим доступу: <https://www2.deloitte.com/ua/uk/pages/press-room/press-release/2018/ifrs-business-breakfast.html>.
6. Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель». - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/963-15#Text>.
7. Закон України «Про охорону навколишнього середовища». - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/1264-12#Text>
8. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність». - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>
9. Земельний кодекс України. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> .
10. Михасюк І., Косович Б. Регулювання земельних відносин : монографія.- Львів : Львів. нац. ун-т ім. І.Франка, 2002. - 264 с.
11. Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Інструкції про порядок інвентаризації земель». - Режим доступу: <https://minagro.gov.ua/npa/proekt-postanovi-kabinetu-ministriv-ukraini-pro-zatverdzhennya-poryadku-provedennya-inventarizatsii-zemel>
12. Ступень М.Г., Микула О.Я., Радомський С.С. Оцінка земель: підручник / за заг. ред. М.Г.Ступеня. - К.: Агроосвіта, 2014. - 373 с.
13. Постанова Кабінету Міністрів України від 5 червня 2019 року № 476 «Про

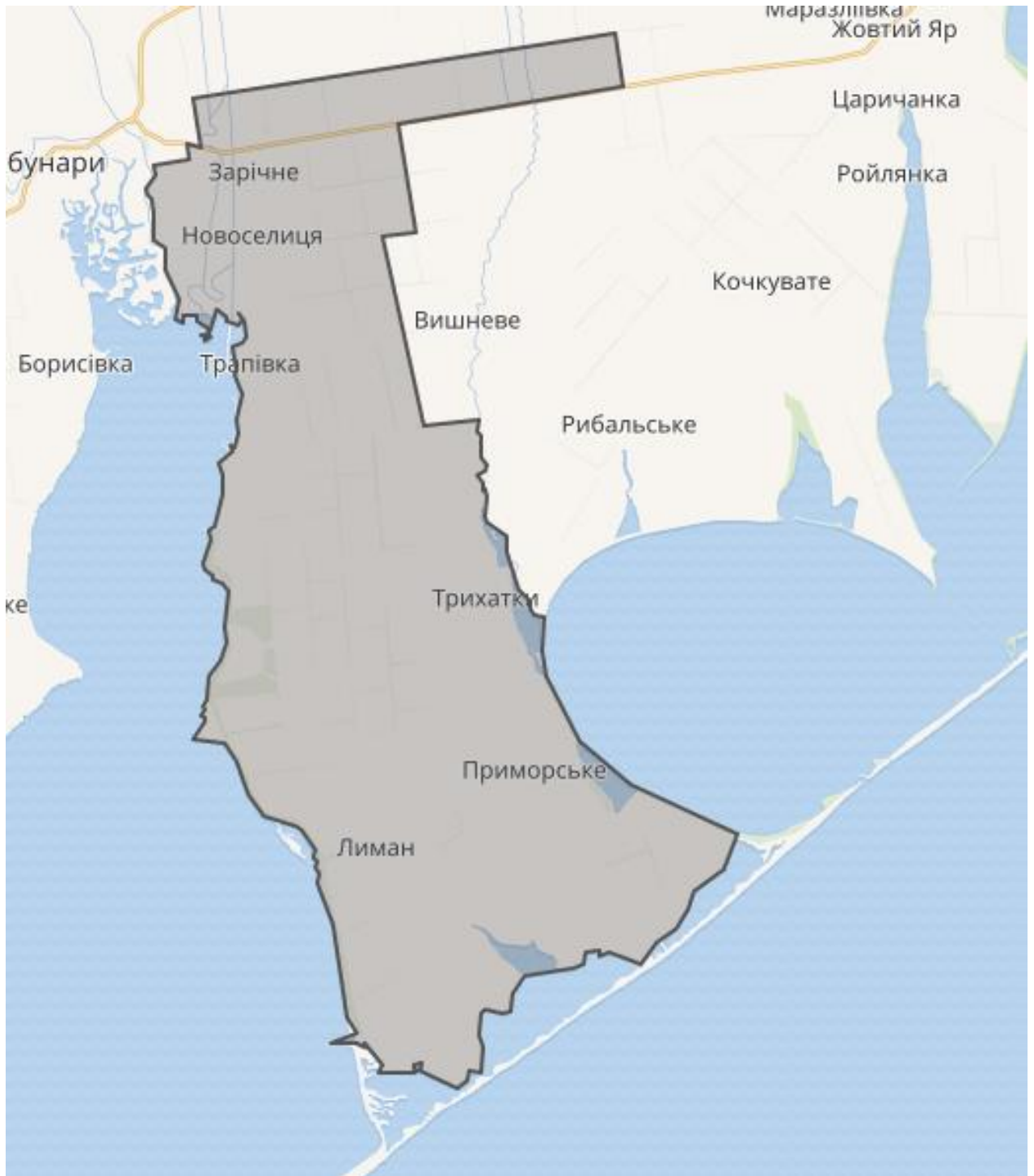
- затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України». - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/476-2019-%D0%BF#Text>
14. Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру». - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>
 15. Про Землеустрій : Закон України № 858-IV від 22 травня 2003 року. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>
 16. Про державний земельний кадастр : Закон України № 3613-17 від 04.06.2017 р. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>
 17. С.В. Тітова, Л.М. Даценко, М.В. Дубницька, С.П. Боднар Кадастр. Навчальний посібник – К., 2022. – 263 с.
 18. Стратегічний план розвитку Лиманської громади на 2019-2025 роки. №372/0-VII. - Режим доступу: <https://lymanska-gromada.gov.ua/docs/158173/>

ДОДАТКИ

Межі ОТГ Одеської області



Межі Лиманської ОТГ Одеської області



Додаток В

Рішення сільської ради №424-VIII «Про проведення інвентаризації земель с. Приморське рекреаційної зони «Расейка» Білгород-Дністровського району Одеської області»



ЛИМАНСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА

БІЛГОРОД-ДНІСТРОВСЬКОГО РАЙОНУ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ

10 сесія VIII скликання

Р І Ш Е Н Н Я

**Про проведення інвентаризації земель
с. Приморське рекреаційної зони «Расейка»
Білгород-Дністровського району Одеської області**

Відповідно до пункту 34 частини 1 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статей 22, 25, 35 Закону України «Про землеустрій», Постанови Кабінету Міністрів України від 05 червня 2019 р № 476 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України», з метою встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення Державного земельного кадастру, виявлення та виправлення помилок у відомостях Державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування,

Лиманська сільська рада

ВИРІШИЛА:

1. Провести інвентаризацію земель с. Приморське рекреаційної зони «Расейка» Білгород-Дністровського району Одеської області.
2. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з питань земельних відносин, природокористування, планування території, будівництва, архітектури, охорони пам'яток, історичного середовища та благоустрою.

Лиманський сільський голова _____ Василь РЕЗНІЧЕНКО

10 листопада 2021 року

№ 424 – VIII

Рекреаційна зона «Росейка» Лиманської ОТГ Одеської області