МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

ТАВРІЙСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРОТЕХНОЛОГІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ІМЕНІ ДМИТРА МОТОРНОГО

Кафедра геоекології і землеустрою

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР ТА ЗЕМЛЕВПОРЯДНА ЕКСПЕРТИЗА. МОДУЛЬ 2. ЧАСТИНА 2.

Практикум
для здобувачів ступеня вищої освіти «Бакалавр»
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»
ОПП Геодезія та землеустрій

Запоріжжя
2025

УДК [332.334:528.44](072)
П58

Рекомендовано до друку рішенням вченої ради
факультету агротехнологій та екології
(протокол № 4 від 12.11.2025 р.)

Рецензенти:

Мединська Н. В. – доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри земельного кадастру Національного університету біоресурсів і природокористування України;

Мазикіна О. Б. – кандидат технічних наук, доцент, доцент кафедри геоекології і землеустрою Таврійського державного агротехнологічного університету імені Дмитра Моторного.

П58 **Державний земельний кадастр та землевпорядна експертиза. Модуль 2. Частина 2:** практикум для здобувачів вищої освіти «Бакалавр» спеціальності 193 Геодезія та землеустрій ОПП «Геодезія та землеустрій» / Укл. А.С. Попов. Запоріжжя : ТДАТУ, 2025. 69 с.

Висвітлено добірку практичних завдань, вправ, прикладів з курсу «Державний земельний кадастр та землевпорядна експертиза», а саме обліку кількості та якості земель, складанню кадастрового профілю територіальної громади, елементам ефективності земельно-реєстраційних систем та проведення SWOT-аналізу розвитку кадастрових систем. Наведені умови для закріплення теоретичних знань й контрольних перевірок, рекомендована література до засвоєння кожної теми, візуалізовані інструктивно-методичні матеріали, термінологічний словник.

Для роботи здобувачів ступеня вищої освіти усіх форм навчання за програмою підготовки бакалаврів зі спеціальності 193 Геодезія та землеустрій ОПП «Геодезія і землеустрій» Таврійського державного агротехнологічного університету імені Дмитра Моторного.

© Таврійський державний
агротехнологічний університет
імені Дмитра Моторного, 2025

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

ЗМІСТ

ВСТУП…… 4
Практичне заняття № 10.
СКЛАДАННЯ БАЛАНСУ ЗЕМЕЛЬ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ..... 6
10.1. Земельний баланс та облік земель: поняття та завдання…… 7
10.2. Текстовий та графічний способи ведення обліку земель…… 12
10.3. Складання балансу земель…… 17
Запитання і завдання для самоконтролю…… 29
Рекомендована література…… 30
Практичне заняття № 11.
СКЛАДАННЯ КАДАСТРОВОГО ПРОФІЛЮ
ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ……..…… 31
Запитання і завдання для самоконтролю…… 36
Рекомендована література…… 37
Практичне заняття № 12.
ЕЛЕМЕНТИ ЕФЕКТИВНОСТІ КАДАСТРОВО-РЕЄСТРАЦІЙНИХ
СИСТЕМ…… 38
12.1. Критерії ефективності кадастрово-реєстраційних систем…….. 40
12.2. Елементи, що впливають на ефективність кадастрово-
реєстраційних систем…….. 43
Запитання і завдання для самоконтролю…… 46
Рекомендована література…… 47
Практичне заняття № 13.
SWOT-АНАЛІЗ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ В УКРАЇНІ…… 49
13.1. Поточний стан Державного земельного кадастру…… 50
13.2. SWOT-аналіз кадастрово-реєстраційної системи…… 56
Запитання і завдання для самоконтролю…… 58
Рекомендована література…… 59
ТЕРМІНОЛОГІЧНИЙ СЛОВНИК…… 60
БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК…….. 62
ІНФОРМАЦІЙНІ РЕСУРСИ…… 64
ДОДАТКИ…… 65

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

ВСТУП

Метою практичних занять з дисципліни «Державний земельний кадастр та землевпорядна експертиза» є закріплення теоретичних знань, отриманих здобувачами на лекційних заняттях та набуття практичних навичок та компетенцій.

В результаті освоєння практичних завдань здобувач повинен:

– вміти аналізувати структуру земельних угідь у межах громади та адміністративно-територіальних одиниць;

– вміти формувати баланс земель за даними державного земельного кадастру та землевпорядної документації;

– вміти робити висновки щодо ефективності використання земель та резервів їх оптимізації;

– сформувати навички збору та систематизації кадастрових даних про земельні ділянки та інші об’єкти кадастру;

– сформувати навички відображення просторової структури земель громади у вигляді профілю;

– сформувати навички аналізу правової, економічної та екологічної інформації про землі;

– сформувати навички виявлення проблем у використанні земель;

– сформувати навички підготовки кадастрових профілів як інструменту прийняття управлінських рішень у громаді;

– оволодіти уміннями визначати ключові складові ефективності кадастрово-реєстраційних систем;

– оволодіти уміннями порівнювати ефективність різних моделей кадастрово-реєстраційних систем;

– навчитися застосовувати метод SWOT-аналізу для оцінки діяльності та потенціалу розвитку кадастрово-реєстраційної системи;

– навчитися будувати логічні матриці SWOT та формувати висновки щодо стратегічних напрямів розвитку кадастру;

– навчитися використовувати результати SWOT-аналізу для формування пропозицій із підвищення ефективності земельного адміністрування;

– навчитися критично оцінювати досвід інших країн та застосовувати його до українських реалій.

Для виконання практичних завдань здобувачу необхідно ознайомитися з теоретичною частиною роботи та порядком виконання практичних занять. Після чого здобувач отримує варіант завдання. Практичне завдання виконує індивідуально кожен здобувач, однак за вказівкою викладача окремі види робіт можуть виконуватись у групах. По закінченні виконання завдання здобувач або

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

група здобувачів надає викладачеві звіт за кожною темою практичних занять. Також здобувач (або група здобувачів) повинен підготувати і скласти захист звіту викладачеві, тобто дати пояснення щодо порядку розрахунку та відповісти на запитання за теоретичною частиною роботи. Контрольні запитання містяться у методичних вказівках.

Якщо у здобувачів виникають питання щодо виконання, оформлення або захисту практичних завдань, йому необхідно відвідувати консультації викладача в позааудиторний час, терміни яких визначені розкладом консультацій на кафедрі.

Звіт з виконання практичних завдань має бути оформлений за наступними вимогами:

– Титульна сторінка: ЗВО, дисципліна, тема практичного заняття, ПІБ, курс, група, рік.
– Зміст.
– Вступ: актуальність теми, мета, завдання.
– Основна частина: має відповідати визначеному порядку виконання завдання.
– Висновки: за темою виконаних завдань.
– Список використаних джерел: не менше п’яти нормативних і наукових джерел.
– Обсяг: 6–8 сторінок.
– Форматування: Times New Roman, 14 пт, інтервал 1,5, поля стандартні.
– Параметри сторінок: поля верхнє – 2 см, нижнє – 2 см, внутрішнє – 2,5 см, зовнішнє – 2 см.

Пропущені заняття відпрацьовують у консультаційний час викладача. Пропущене заняття вважають відпрацьованим, якщо здобувач самостійно виконав і захистив практичну роботу, на якій був відсутній. У випадку невиконання практичної роботи чи незадовільного її захисту, здобувач переробляє роботу та повторно її захищає. Здобувача, який не виконав вчасно всіх практичних робіт або не захистив їх до початку екзаменаційної сесії, не допускають до складання заліку з цієї дисципліни.

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

Практичне заняття № 10.
СКЛАДАННЯ БАЛАНСУ ЗЕМЕЛЬ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

Мета заняття: набути практичних навичок складання балансу земель на (частині) території територіальної громади; набути практичних навичок з класифікації земель за цільовим призначенням, категоріями, земельними угіддями, формами власності; ознайомитися з джерелами інформації, відомостями Державного земельного кадастру, методикою узагальнення та оформлення земельного балансу (звіту); навчитися інтерпретувати земельно-кадастрові відомості для цілей землеустрою, управління та планування землекористування.

Матеріали та обладнання: публічні відомості (текстові та картографічні) Державного земельного кадастру окремої територіальної громади, адміністративно-територіальної одиниці, землекористування. За необхідності використання AutoCAD, QGIS або іншого спеціалізованого програмного забезпечення для проведення обліку об'єктів ДЗК, аналізу земельно-кадастрової документації та візуалізації результатів; зразки документів Державного земельного кадастру з реальної практики або навчальних матеріалів.

Основні завдання:

1. Ознайомитися з нормативною базою щодо ведення обліку земель.
2. Визначити структуру та зміст балансу земель.
3. Зібрати вихідні дані про землі (обєкти ДЗК) в межах (частини) території територіальної громади (умовні або реальні).
4. Визначити (за потреби розрахувати) площі земель (обєктів ДЗК) за видами земельних угідь, формами власності, цільовим призначенням та категоріями.
5. Скласти підсумкову таблицю балансу земель, зробити висновки щодо структури земель в межах (частини) території територіальної громади та обґрунтувати перспективні напрями використання земель для потреб землеустрою, управління та планування землекористування.

Порядок виконання завдання:

Теоретична частина:

- ❖ Визначити поняття земельного балансу.
- ❖ Описати цілі складання балансу.
- ❖ Описати структуру балансу земель.
- ❖ Визначити відповідальних за складання балансу земель в межах адміністративно-територіальних одиниць і територій територіальних громад.

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

Практична частина:

❖ Вибрати (частину) територію громади на Публічній кадастровій карті та/або згідно отриманих навчальних матеріалів.

❖ Зібрати відомості та скласти відповідні таблиці.

❖ Побудувати діаграми структури використання земель (у таблиці або графіку).

❖ Сформулювати висновки щодо структури використання земель на (частині) території територіальної громади та запропонувати перспективні напрями їх використання.

Теоретичні пояснення:

10.1. Земельний баланс та облік земель: поняття та завдання

Земельний баланс – це систематизована зведена інформація про розподіл земель за категоріями, цільовим призначенням, складом земельних угідь, формами власності та користування, власниками землі і землекористувачами, якісною характеристикою та оцінкою землі у межах певної адміністративно-територіальної одиниці та території територіальної громади. Іншими словами – це своєрідна «картина» наявних земельних ресурсів, їх розподілу та потенціалу використання.

Складання земельного балансу окремої адміністративно-територіальної одиниці, території територіальної громади чи їх сукупності виконує низку важливих функцій, зокрема:

- забезпечує контроль за раціональним використанням земель;
- дозволяє виявляти дисбаланси у структурі використання земель (наприклад, надмірне розорювання, скорочення екологічно цінних територій, прояви деградаційних процесів ґрунтів тощо);
- слугує інформаційною основою для планування використання земель (наприклад, для розроблення схем землеустрою, комплексних планів просторового розвитку територіальних громад, проєктів землеустрою та ін.);
- використовується для проведення статистичної та економічної оцінки земельних ресурсів;
- є основою для прийняття управлінських рішень органами влади та місцевого самоврядування.

Складання земельного балансу можливе виключно на основі достовірних даних обліку земель. *Облік земель* – це діяльність спеціально уповноважених органів щодо збору, накопичення, оброблення, систематизації, зберігання та оновлення відомостей про земельні ділянки. Облік земель здійснюється

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

виключно на підставі рішень, ухвалених у межах чинного законодавства та відповідних процедур. Внесення відомостей до облікових документів без офіційного правового рішення є неприпустимим і не має юридичної сили. Таким чином, *облік земель є складовою частиною* (підсистемою) *Державного земельного кадастру*, як єдиної державної геоінформаційної системи відомостей про землі.

Як державний захід, облік земель виконує низку ключових завдань:

- забезпечує формування повної та достовірної інформаційної бази щодо кількості та якості земель;
- сприяє здійсненню контролю за використанням і охороною земель;
- забезпечує можливість оцінки ефективності землекористування та виявлення негативних тенденцій (деградація ґрунтів, надмірне розорювання, скорочення природоохоронних територій тощо);
- є інформаційним підґрунтям для складання земельного балансу, прогнозування розвитку земельних ресурсів, а також для планування землеустрою й просторового розвитку територій.

Отже, облік земель – це не лише технічне зведення відомостей про землі (земельні ділянки), а й комплексний державний інструмент, спрямований на забезпечення раціонального використання й охорони земельних ресурсів, формування кадастрової інформації та підтримку прийняття управлінських рішень.

Основними законодавчими актами, які на сьогодні регулюють питання щодо обліку земель у Державному земельному кадастрі – є Земельний кодекс України, Закон України «Про Державний земельний кадастр», Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Постанова КМУ «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17.10.2012 № 1051, Постанова КМУ «Про затвердження Порядку доступу державних реєстраторів прав на нерухоме майно та користування відомостями Державного земельного кадастру».

Об'єктом для проведення обліку земель є земельний фонд України, Автономної Республіки Крим, областей, адміністративних районів. У сучасних умовах ринкової економіки земельна ділянка незалежно від форм власності займає центральне місце у системі кадастрового обліку. Саме тому *земельно-обліковою одиницею є земельна ділянка* – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами, яка має ідентифікаційний (кадастровий) номер.

Земельна ділянка як основна земельно-кадастрова та облікова одиниця за своїм складом неоднорідна та може являти сукупність ділянок землі (землеволодіння / землекористування), які мають різноманітні природно-

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

історичні властивості і якості з різним характером використання та які відносяться до різних угідь. Тому, земельний облік у межах земельної ділянки ведеться за угіддями.

Отже, елементом обліку виступають *земельні угіддя* – земельні ділянки, що систематично використовуються або придатні до використання для конкретних господарських цілей та які відрізняються за природно-історичними ознаками. Це означає, що тимчасова зміна способу використання угідь не змінює їхнього виду. Наприклад, тимчасове використання сіножатей для випасання худоби не є підставою для переводу їх (сіножатей) у пасовище.

Головною ознакою, що покладена в основу виділення окремих видів угідь, є характер використання землі. Класифікація угідь базується на основному призначенні ділянок та систематичному їх використанні для певних виробничих або господарських цілей. Також при цьому обов'язково слід брати до уваги природні властивості, що відображають якісний стан окремих земельних ділянок.

Саме тому, статтею 33 Закону України «Про Державний земельний кадастр» передбачено, що облік земель у Державному земельному кадастрі здійснюється за кількістю та якістю земель і земельних угідь та ведеться щодо власників і користувачів земельних ділянок.

Облік кількості земель – відображення у відомостях і документах даних, які характеризують кожну земельну ділянку за площею та складом земельних угідь, розподіл земель за власниками, землекористувачами. Обсяг відображення цих відомостей визначається Законом України «Про Державний земельний кадастр».

Для обліку кількості земель використовуються дані Поземельних книг, Витягів з ДЗК та інших земельно-кадастрових документів щодо земельних ділянок, а також відомості, що надаються безпосередньо землевласниками та землекористувачами.

Облік якості земель – відображення у відомостях і документах даних, які характеризують земельні угіддя за природними і набутими властивостями, що впливають на їх продуктивність та економічну цінність, а також за ступенем техногенного забруднення ґрунтів.

У сучасних умовах облік якості земель, очевидно, необхідно проводити з урахуванням ДСТУ 4362:2004 "Якість ґрунту. Показники родючості ґрунтів". Згідно із цим нормативним документом, *для оцінювання родючості ґрунту повинні використовуватися:*

− матеріали великомасштабного обстеження ґрунтів і їх коригування (нариси, ґрунтові карти);

− матеріали детального агрохімічного обстеження ґрунтів;

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

– матеріали еколого-меліоративного моніторингу;

– результати тривалих стаціонарних польових дослідів наукових установ у конкретних ґрунтово-кліматичних умовах;

– дані агрохімічного паспорта земель сільськогосподарського призначення, які характеризують сучасний стан родючості ґрунту і ступінь його забрудненості токсичними агрохімікатами, важкими металами, радіонуклідами.

Положення про затвердження Порядку проведення моніторингу земель і ґрунтів, затверджене Постановою Кабінету Міністрів України від 23.07.2024 р. № 848, передбачає інформаційний обміну даними, одержаними під час проведення такого моніторингу, з Державним земельним кадастром у рамках функціонування національної інфраструктури геопросторових даних.

Звичайно, слід усвідомлювати, що здійснення обліку якості земель потребує актуалізації відомостей про стан ґрунтового покриву, але в сучасних умовах забезпечення фінансування відповідних обстежувальних робіт за традиційною технологією є малоймовірним.

Відомості щодо кількості та якості земель *узагальнюються* центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (Держгеокадастр). *Відповідальною особою* за узагальнення відомостей щодо кількості та якості земель (облік земель) в межах державного кордону, територій адміністративно-територіальних одиниць (Автономної Республіки Крим, областей, мм. Києва і Севастополя, районів, міст, селищ, сіл, районів у містах), території територіальних громад є Державний кадастровий реєстратор. Узагальнена інформація про кількість та якість земель безоплатно надається органам державної влади та органам місцевого самоврядування відповідно до Порядку ведення Державного земельного кадастру.

Дані обліку земель містять відомості, які мають практичну цінність не тільки для державних органів, які здійснюють ведення ДЗК, але й для інших органів управління у сфері використання та охорони земель, податкових органів тощо. Дані обліку земель необхідні для власників земельних ділянок (землекористувачів, орендарів та ін.), учасників торгів, аукціонів і конкурсів під час здійснення угод із земельними ділянками (купівлі-продажу, іпотеки та ін.). В усіх названих випадках органи, які здійснюють діяльність з ведення ДЗК, повинні надавати необхідну інформацію про землю зареєстрованим у них особам та організаціям.

Комплексність наданих відомостей, можливість проведення аналізу та прогнозування роблять інформацію про земельні ділянки більш витребуваною, що, у свою чергу, має суттєвий вплив на посилення ефективності управлінських рішень як структур влади та управління, так і суб’єктів, які здійснюють

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

підприємницьку діяльність, що сприяє підвищенню інвестиційної привабливості земель.

В Україні система доступу до земельно-кадастрової інформації базується на принципах прозорості та диференціації, визначених чинним законодавством. Правовий режим доступу регламентується законами «Про Державний земельний кадастр», «Про доступ до публічної інформації» та «Про захист персональних даних». Встановлено багаторівневу систему, а саме: загальнодоступний масив даних (відомості про об'єкти ДЗК), що оприлюднюється на Публічній кадастровій карті, та інформація з обмеженим доступом (персональні дані суб'єктів права). Доступ до розширених даних, включно з персональними, надається уповноваженим особам (нотаріусам, реєстраторам) та державним органам через систему електронної міжвідомчої взаємодії для виконання покладених на них функцій. Таким чином, забезпечується баланс між суспільним інтересом у відкритості даних та захистом права на приватність.

Дані кадастрового обліку земель мають важливе господарське і правове значення. Так, зафіксовані під час обліку площі сільськогосподарських угідь можуть бути змінені або переведені до інших видів угідь тільки в установленому законом порядку. У разі погіршення якості земель або неправильного їх використання дані державного обліку приймаються як вихідні. Відомості обліку кладуться в основу різних державних заходів щодо використання і охорони земель. Дані обліку земель є основою під час встановлення умов цивільно-правових угод із землею.

У світлі актуальності та вагомого значення обліку земель для ефективного регулювання земельних відносин слід підкреслити, що станом на 2025 рік в Україні *досі відсутнє чітке законодавче* визначення поняття «облік земель», а також єдиний нормативно-правовий порядок його проведення. На практиці це означає, що немає затвердженої методики, яка б визначала процедуру збору, перевірки, систематизації та зведення відомостей про кількісний і якісний стан земель.

Окремою проблемою є й відсутність уніфікованої форми державної статистичної звітності, яка б дозволяла здійснювати повноцінний облік земельних ресурсів на рівні громади, району чи держави. Після скасування статистичної форми № 6-зем «Звіт про наявність земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами, угіддями та видами економічної діяльності», а потім форм адміністративної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 11 зем, 12зем, 15 зем, 16 зем) та Інструкцій щодо їх заповнення, що раніше були основним джерелом кількісної інформації, у державі фактично виникла прогалина у веденні офіційної земельної статистики.

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

У результаті складання земельного балансу – одного з ключових інструментів раціонального використання та планування земель – значною мірою ускладнене. Наявні відомості ДЗК забезпечують лише базовий рівень відомостей про ділянки, але не формують у цілісному вигляді інформаційної основи для аналітичної оцінки структури земельних ресурсів та прогнозування тенденцій їхнього використання.

Таким чином, відсутність законодавчо закріпленого інституту обліку земель і статистичної звітності стримує розвиток системи державного управління у сфері землекористування та обмежує можливості органів місцевого самоврядування щодо прийняття обґрунтованих управлінських рішень.

10.2. Текстовий та графічний способи ведення обліку земель

Під час обліку земель застосовують два основних способи збору, накопичення, оброблення та систематизації відомостей про земельні ділянки:

1. *Текстовий спосіб* – полягає у фіксації облікових даних у вигляді числових або текстових показників. Інформацію заносять у спеціальні облікові документи, такі як книги обліку, відомості, таблиці або інші реєстраційні форми. Цей спосіб дозволяє систематизувати дані про площу, види угідь, власників, користувачів та інші характеристики земельних ділянок.

2. *Графічний спосіб* – передбачає відображення облікових даних у вигляді картографічних або графічних матеріалів. Кожна облікова одиниця, наприклад земельна ділянка або угіддя, показується на схемі чи плані з зазначенням її розмірів, меж, розташування та цільового призначення. Графічний спосіб наочно демонструє просторову організацію земель і полегшує аналіз їх використання.

Застосування обох способів одночасно забезпечує комплексний та наочний облік земель, дозволяючи отримати повну інформацію для управління земельними ресурсами, планування їх використання та прийняття обґрунтованих рішень у сфері землекористування.

При текстовому обліку чисельні показники земельного фонду дають характеристику земель довгострокового і короткострокового користування за цільовим призначенням, категоріями земель, угіддями, землевласниками та землекористувачами; ступенем зрошення та осушення земель; якісним станом основних сільськогосподарських угідь, включаючи бонітування ґрунтів і економічну оцінку земель. *Основним обліковим текстовим земельно-кадастровим документом є Поземельна книга*.

Графічний облік земель полягає в систематичному виявленні та віддзеркаленні на планово-картографічному матеріалі усіх (геодезичних, просторових) змін у межах земельних ділянок, у розмірах і змісті контурів земельних угідь і їх підвидів, у межах зрошуваних та осушуваних земель з таким

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

розрахунком, щоб ці зміни були враховані під час чергового внесення відомостей до Державного земельного кадастру. Графічний облік має важливе значення для здійснення правильного земельного обліку й обумовлює певну специфіку його ведення. *Основним графічним документом слід вважати індексний кадастровий план (карту)*, який дає наочне уявлення про просторове розміщення земельних ділянок.

Графічне відображення результатів обліку земель проводиться одночасно з текстовим обліком або значно його випереджає. Між текстовими та графічними документами існує *органічний і нерозривний взаємозв'язок*. Текстові матеріали формуються та заповнюються на основі планово-картографічних даних, які повинні забезпечувати точне та достовірне відображення меж і характеристик земельних ділянок, що підлягають обліку. У свою чергу, графічні документи (карти, плани, схеми) не лише ілюструють, але й підтверджують зміст текстових відомостей, створюючи єдину систему даних. Така взаємодоповнюваність гарантує узгодженість і повноту земельної інформації, необхідної для ведення Державного земельного кадастру, а відповідно й обліку земель, складання земельного балансу, а також для подальшого використання в землеустрої, кадастрових роботах та плануванні землекористування.

Облік земель на рівні села, селища, міста, території територіальної громади включає процедуру перевірки, збору, систематизації повноти і правильності відомостей про земельні ділянки.

Графічний облік земель

Картографічні документи є основою для постійного ведення земельного обліку. Проведення обліку земель без картографічних матеріалів неможливе, тому що вони забезпечують наочне зображення території, на якій ведеться кадастр, ліквідують можливість пропусків або дублювання площ під час здійснення обліку земель землевласників та землекористувачів, їх меж, площ, угідь тощо. *Картографічні матеріали дають вихідну інформацію для первинного заповнення текстових земельно-кадастрових документів*, а також внесення змін, що відбуваються у використанні.

Графічний облік полягає в систематичному виявленні та відображенні на планово-картографічному матеріалі усіх поточних змін у межах земельних ділянок (землеволодінь та/або землекористувань), у загальних площах земель переданих у приватну власність і постійне та тимчасове користування (у тому числі на умовах оренди), розмірах та змісті контурів угідь та їх підвидів, у стані меліоративних мереж з таким розрахунком, щоб ці зміни були враховані під час наступного внесення записів до поземельної книги (Державного земельного кадастру) та складання балансу земель. Іншими словами, графічний облік земель

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

полягає у просторовій візуалізації та перевірці відповідності даних обліку земель фактичному картографічному відображенню.

Правильність земельно-кадастрових даних та їх відповідність фактичному стану залежить від картографічного матеріалу, зокрема від його:

- повноти;
- детальності;
- точності.

Чим більше елементів місцевості відображено на карті (плані), чим вища точність їх нанесення, тим детальніші й точніші будуть земельно-кадастрові дані, які складатимуться на основі цієї карти (плану). Зміст і повнота відомостей картографічного матеріалу повинні відповідати сучасним вимогам ведення Державного земельного кадастру.

Картографічні матеріали, які містять земельно-облікову інформацію, поділяються на первинні та похідні.

До *первинних* картографічних матеріалів з обліку кількості земель належать:

- індексні кадастрові карти (плани) адміністративно-територіальних одиниць, територій територіальних громад;
- індексні кадастрові карти (плани) кадастрової зони і кварталу;
- кадастрові карти (плани) адміністративно-територіальних одиниць, територій територіальних громад, у т. ч. земельних ділянок.

Похідні матеріали з обліку кількості земель складаються на основі первинних. До них належать тематичні карти (плани) певного набору відомостей Державного земельного кадастру з метою їх кращої візуалізації та/або аналізу.

Облік якості земель використовує такі картографічні матеріали спеціальних обстежень та оцінки:

- ґрунтові плани;
- картограми крутизни схилів та еродованості ґрунтів;
- картограми оцінки земель;
- картограми меліоративного та геоботанічного стану земель;
- тематичні карти моніторингу земель і ґрунтів.

Таким чином, графічний облік земель – це ключовий етап перевірки достовірності даних обліку, який поєднує текстові відомості з картографічними матеріалами. Його результатом є точне просторове відображення земель громади, що забезпечує правову визначеність та можливість ефективного управління.

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

Текстовий облік земель

Повноцінний облік кількісних та якісних характеристик земель вимагає комплексного підходу, який не може обмежуватися виключно аналізом картографічних матеріалів. Сучасний Державний земельний кадастр – це симбіоз двох нерозривних компонентів: просторового (графічного) та атрибутивного (семантичного):

1. Просторова складова (карти, плани, ортофотоплани) відповідає на питання «де знаходиться земельна ділянка?» та «яку вона має форму і розмір?»: візуалізує межі земельних ділянок, їх конфігурацію, розташування відносно інших об'єктів. Однак без текстового наповнення карта є лише абстрактним зображенням території.
2. Атрибутивна складова (текстові дані) наповнює графічну основу юридичним та економічним змістом: відповідає на ключові питання «що це за земельна ділянка?», «чия вона?», «як її можна використовувати?» та «які на неї існують обмеження?». Ця семантична інформація включає:
    - ❖ Ідентифікаційні дані: кадастровий номер, адреса.
    - ❖ Правові дані: форма власності, відомості про власника/користувача, зареєстровані речові права (оренда, сервітут), обмеження, обтяження.
    - ❖ Експлуатаційні дані: категорія земель, цільове призначення, склад земельних угідь, бали бонітету агрофиробничих груп ґрунтів.
    - ❖ Економічні дані: нормативна грошова оцінка.
    - ❖ Технічні дані: відомості про документацію із землеустрою, на основі якої було зареєстровано ділянку.

Хоча кінцеві документи, такі як витяги з ДЗК чи кадастрові плани, можуть формуватися на паперових носіях, першоджерелом є саме електронна база даних ДЗК, де кожному графічному об'єкту відповідає унікальний набір атрибутів. Отже, аналіз кадастрової інформації – це завжди процес поєднання просторових та семантичних даних для отримання цілісного уявлення про земельну ділянку як про об'єкт права, природи та господарської діяльності.

Текстова документація, що супроводжує ведення Державного земельного кадастру та відповідно облік земель, *поділяється на дві основні групи*: документи суворо встановленої (нормативно затвердженої) форми та документи довільної (описово-технічної) форми.

Документи суворо встановленої (нормативно затвердженої) форми – це офіційні документи, форма та зміст яких чітко регламентовані законодавством. Вони створюються для юридичної фіксації та підтвердження відомостей про

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

земельну ділянку та права на неї. Стандартизація забезпечує уніфікований облік та юридичну визначеність у земельних відносинах. *До них належать*:

– Поземельна книга: основний документ про земельну ділянку, який є невід'ємною складовою ДЗК. На сьогодні ведеться виключно в електронній формі та містить вичерпний перелік кадастрових відомостей про ділянку, включаючи історію змін.

– Витяг з ДЗК: найбільш поширений документ, що офіційно підтверджує наявність та зміст відомостей про об’єкти ДЗК (у т. ч. земельну ділянку) в кадастрі на момент його видачі (площа, цільове призначення, обмеження тощо).

– Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: ключовий правовстановлюючий документ, який підтверджує, хто є власником чи користувачем земельної ділянки (фіксує саме право, а не технічні параметри об'єкта).

– Державний акт на право власності або право постійного користування: історичний правовстановлюючий документ. Слід заважити, що Державні акти не видаються з 1 січня 2013 року, проте ті акти, що були видані раніше і належним чином зареєстровані, залишаються чинними й досі є підтвердженням права власності чи користування.

– Довідки з Державного земельного кадастру: офіційні документи, які надаються на запит фізичних або юридичних осіб і містить специфічну, узагальнену або аналітичну інформацію з бази даних ДЗК, яка не вимагає повного викладу всіх відомостей про об'єкт кадастру, як це передбачено у Витязі з ДЗК (передбачена затверджена форма для конкретних видів довідок).

– Викопіювання з картографічної основи Державного земельного кадастру, кадастрової карти (плану): офіційний графічний документ, який є точною копією фрагмента кадастрової карти або плану відповідної території, засвідчений Державним кадастровим реєстратором.

Документи довільної (описово-технічної) форми включає матеріали, які не мають єдиної затвердженої форми, але є невід'ємною частиною землевпорядної, геодезичної чи оціночної документації. Вони слугують обґрунтуванням для внесення відомостей до ДЗК або для прийняття управлінських рішень, наприклад:

- пояснювальні записки до проєктів землеустрою, що розкривають мету, зміст та порядок виконання робіт.
- технічні звіти про виконані геодезичні вишукування або обстеження.
- акти обстеження земельних ділянок в натурі (на місцевості).
- довідки з Державного земельного кадастру (окрім тих, що мають затверджену форму згідно Порядку ведення ДЗК).

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

Ці документи містять важливу семантичну інформацію у текстовому та табличному вигляді, яка обґрунтовує та деталізує відомості, що пізніше вносяться до стандартизованих форм.

Отже, текстовий і графічний облік земель громади – це збір, аналіз, систематизація та співставлення графічних і текстових відомостей й показників про кількість і якість земель, яка проводиться на основі правоустановчих документів, відомостей ДЗК та статистики, з підсумковим результатом у вигляді зведеного земельного балансу адміністративно-територіальної одиниці, території територіальної громади.

10.3. Складання балансу земель

Складання балансу земель складання базується на відомостях ДЗК, матеріалах землеустрою, правовстановлюючих документах та статистичній звітності попередніх років. *Основними етапами та видами робіт якого є:*

1. Підготовчий етап. Збирається вся наявна інформація про земельні ділянки в межах території на яку складається баланс земель. Джерелами отримання інформації можуть бути:

– Державний земельний кадастр: Основне джерело, що містить відомості про всі зареєстровані земельні ділянки.

– Реєстр речових прав на нерухоме майно: Інформація про власників та користувачів.

– Документи із землеустрою: схеми, проєкти і технічні документації землеустрою тощо.

– Матеріали інвентаризації земель: дані про невраховані або нерозмежовані землі.

– Інформація від органів місцевого самоврядування: дані про земельні ділянки комунальної власності, передані в оренду тощо.

2. Класифікація та систематизація відомостей про землі. Зібрані дані систематизуються, класифікуються та групуються за певними критеріями, зокрема:

– за цільовим призначенням земельних ділянок;
– за категоріями земель;
– за формами власності;
– за земельними угіддями;
– землевласниками та землекористувачами;
– за природними і набутими властивостями.

На основі систематизованих і згрупованих даних формуються таблиці та графічні матеріали (карти, плани, схеми).

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

3. Зведення відомостей. Виявлення співпадінь і розбіжностей між даними кадастру, документів і фактичного стану; складання таблиць і підсумкових балансів у текстовій формі; звіряння площ за окремими категоріями земель з їх загальною територією.

Підготовчий етап

В навчальних умовах підготовчий етап розпочинається з отримання актуальних матеріалів кадастрової карти (або іншого планово-картографічного матеріалу) адміністративно-територіальної одиниці чи (частини) території територіальної громади (видається викладачем). Використовуючи графічний спосіб:

❖ наносяться (або здійснюється перевірка нанесення) меж адміністративних одиниць, території громади, окремих земельних ділянок;

❖ планово-картографічний матеріал перевіряється на наявність топологічних помилок (незімкнутих полігонів, дублювання ліній або об'єктів, перетину полігонів, зміщення вузлів, наявність «висячих» вузлів, прогалин між ділянками);

❖ уточняється (перевіряється) конфігурація земельних ділянок;

❖ здійснюється ідентифікація земельних ділянок (за відсутності відображення кадастрових номерів) через здійснення їх нумерації;

❖ узгоджуються графічні дані із відомостями правовстановлюючих документів текстового обліку земель (площі, категорії, цільове призначення, земельні угіддя, власники/користувачі тощо), який видається викладачем;

❖ виявляються невідповідності та за потреби здійснюється уточнення даних (корекція меж, виправлення розбіжностей між площею за документами та фактичною площею на карті);

❖ здійснюється підготовка узгоджених картографічних матеріалів для подальшого використання.

За результатами графічного обліку складається кадастрова карта та створюється актуальна контурна експлікація земельних угідь на територію на яку розробляється баланс земель (див. таблицю 10.1–10.4 та рис. 10.1).

Таблиця 10.1

Відповідність графічних даних правовстановлюючим документам

№ контуру / кадастр. номер	Категорія земель / вид угідь	Площа згідно:		Різниця, га	Виявлені невідповідності (накладання, прогалини, помилки тощо)	Примітки, пропозиції
		текстових документів, га	карти (плану), га			
…						
…						
…						

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

Таблиця 10.2

Контурна експлікація земельних угідь … на території … ... району ... області, га

Назва земельних угідь та умовні позначення	Номер контуру/ кадастровий номер	Площа контуру, га	Форма власності	Цільове призначення	Примітка
Рілля					
Всього рілля					
Пасовище					
Всього пасовище					
Сіножаті					
Всього сіножаті					
Багаторічні насадження					
Всього багаторічні насадження					
Всього с.-г. угідь					
Польова дорога					
Всього польова дорога					
Господарчій двір					
Всього господарчий двір					
Всього нес.–г. угідь					
Разом с.–г. земель					
Інші види земельних угідь заповнюються у порядку згідно Додатку А					
…					
…					
Всього земель:					
з них внесених до ДЗК					

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

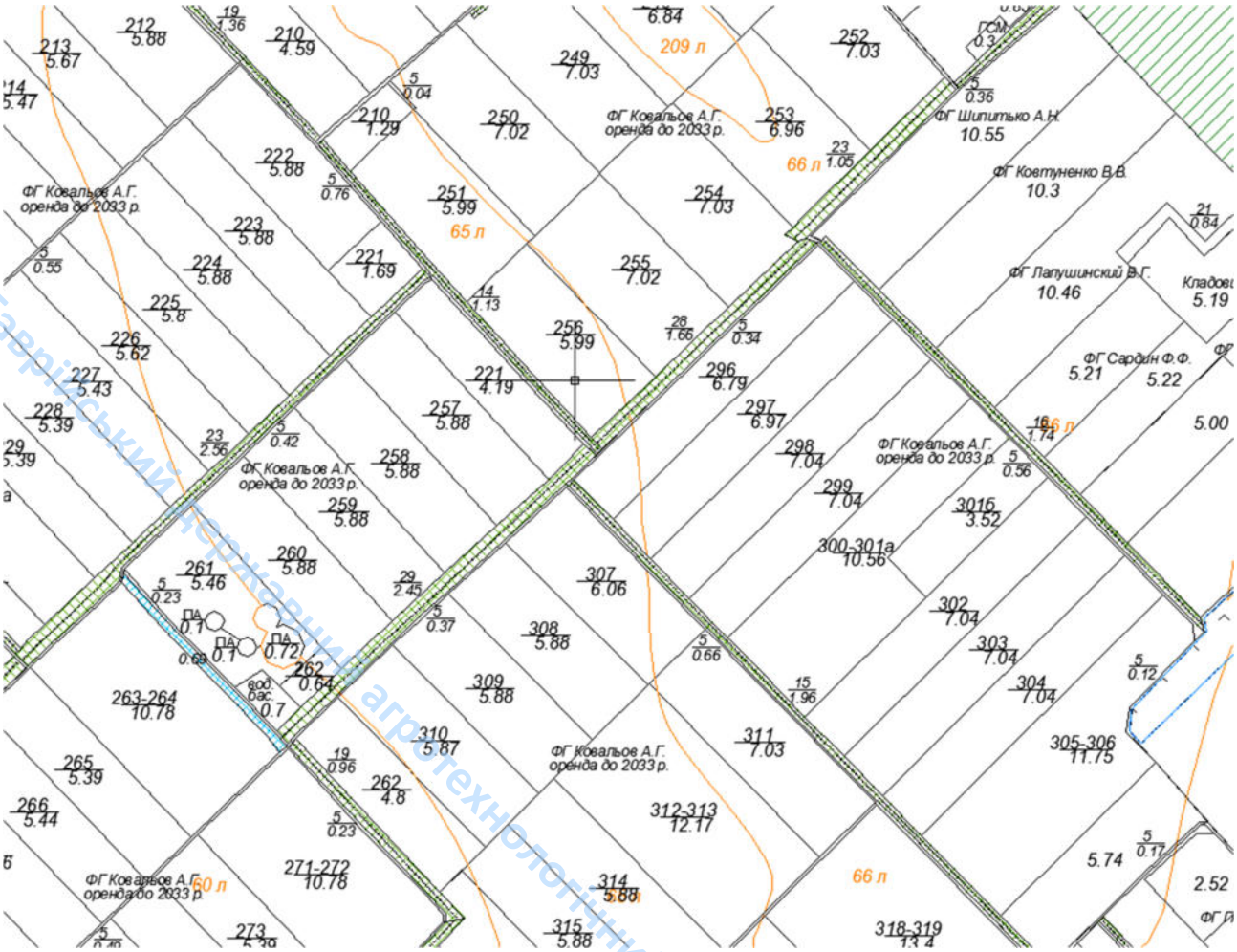

Рис. 10.1. Фрагмент (чергового) плану об’єкта досліджень

Таблиця 10.3

Контурна експлікація земель за формами власності та видами користування на території … ... району ... області, га

Назва землевласників і землекористувачів (*за прикладом табл. 10.5*)		Площа, га	Землі у власності:				
			державній	комунальній	приватній	з них у користуванні	
						постійному	на умовах оренди
ТОВ …							
ФГ …							
ОСГ …							
…							
…							
…							
Всього земель							

Таврійський науковий агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

Після проведеної кількісної характеристики земель, для наступного обліку якості земель, складається контурна експлікація агровиробничих груп ґрунтів за відповідними земельними угіддями за прикладом таблиці 10.4.

Таблиця 10.4

Розрахунок площ сільськогосподарських угідь за агровиробничими групами ґрунтів у межах (частини) території ... ... району ... області, га

Номер контуру / кадастровий номер земельної ділянки	Агрогрупа		Площа, га	У тому числі за угіддями				
	Шифр	Назва		Рілля	Перелоги	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
…								
…								
…								
Всього								

Класифікація та систематизація відомостей про землі

Метою цього етапу є переведення хаотичного масиву інформації з різних джерел (Витягів з ДЗК, документів на право власності та користування, документації землеустрою та ін.) у чіткі та логічні таблиці й схеми, що дозволяє визначити загальну площу земель, їх розподіл за категоріями, формою власності та цільовим призначенням, землевласниками та землекористувачами. Таким чином, на основі зібраних і уточнених первинних даних під час підготовчого етапу вноситься згрупована за класифікаційними ознаками інформація до відповідних таблиць.

На основі розробленої контурної експлікації земельних угідь (табл. 10.1) складається загальна експлікація угідь в межах об’єкта дослідження (див. додаток А). Скорочену форму експлікації отримують шляхом видалення стовпців, які не заповнені або дані в яких повторюються. В такому вигляді експлікацію розміщують на кадастровому плані з правої сторони.

Наступним кроком є складання експлікації земель в розрізі землевласників і землекористувачів за існуючим використанням земель (табл. 10.5). Вона систематизує дані про площі земельних угідь (рілля, пасовища, ліси, забудовані території тощо) в розрізі кожного власника або користувача, а також дозволяє перевірити чи відповідає фактичне використання земельних ділянок їх цільовому призначенню, зазначених у правоустановчих документах.

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

Таблиця 10.5

Експлікація земель в розрізі землевласників і землекористувачів за існуючим використанням земель на території … ... району ... області, га

№№ з/п	Назва землевласників і землекористувачів	Форма власності	Загальна площа, га	Всього с.-г. земель	Зокрема								Лісовкриті площі	Забудовані площі	З них		Відкриті заболочені землі	Відкриті землі без рослинного покриву	Під водою
					всього с.-г. угідь	З них				господарські будівлі	під шляхами	інші			Під житловою забудовою	Землі, що ви корит. для транспорту і зв'язку			
						рілля	баг. насадження	сіножаті	пасовища										
1	Сільгосп. підприємства																		
	в т.ч. не державні																		
1.2	державні																		
2	Землі громадян																		
2.1	Селянські (фермерські) г-ва																		
2.2	Ведення товарного с.-г. виробництва																		
2.3	ОСГ																		
2.4	Ділянки для садівництва																		
2.5	Ділянки для сінокосіння та випасання худоби																		
3	Землі організацій і установ																		
4	Промислові підприємства																		
5	Під-ва транспорту, зв'язку																		
5.1	Автомобільного транспорту																		
6	Землі оборони																		
7	Природоохоронні, рекреаційні, організації																		
8	Лісогосподарські підприємства																		
9	Водогосподарські підприємства																		
10	Спільні підприємства																		
11	Іноземні інвестори																		
12	Землі запасу та інші землі																		
12.1	Землі запасу																		
12.2	Землі резервного фонду																		
12.3	Землі загального користування																		
Всього за межами нас. пунктів																			
13	Землі інших територіальних одиниць																		
14	Землі нас пунктів																		
Всього земель																			

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

Таким чином, експлікація за землевласниками та землекористувачами є зведеною таблицею, яка не тільки перераховує площі угідь, але й пов'язує їх з конкретними суб'єктами права (власниками, орендарями тощо), що є надзвичайно важливим для прозорого та ефективного управління земельними ресурсами.

Форми власності, як економічні категорії системи відносин власності, також доцільно розглядати під час складання балансу земель, насамперед, співставляючи їх з існуючими організаційно-правовими формами господарювання та видами економічної діяльності. Це допомагає в аналізі земельних відносин і плануванні майбутніх змін. Саме тому, на основі розробленої таблиці 10.3 складаємо таблицю 10.6.

Таблиця 10.6

Структура форм власності на землю на території … ... району ... області

Форма власності	Площі земель, га	Питома вага, %
Державна форма власності		
Комунальна форма власності		
Приватна форма власності		
Всього		

При аналізі сучасного стану використання земель розглядається теперішній стан і тенденції розподілу земель за категоріями на території об’єкта земельного балансу. Сучасний розподіл земель за категоріями рекомендується здійснювати згідно з державним обліком земель за формою таблиці 10.7.

Знання площ земель кожної категорії дозволяє розрахувати потенційні доходи місцевого бюджету від земельного податку та орендної плати, адже ставки залежать від категорії землі та її нормативної грошової оцінки. Експлікація за категоріями земель дозволяє здійснювати моніторинг змін у структурі земельного фонду на різних рівнях: від громади до країни в цілому.

Наступним кроком є всебічна оцінка якісного стану земельних угідь. Цей аналіз виходить за межі простої констатації площ і конфігурації та заглиблюється в агрономічні та екологічні властивості земель, що є ключовим для визначення їхньої цінності, потенційної продуктивності та потреби в охороні. *Джерелами інформації для такого аналізу слугують:*

– Матеріали ґрунтових обстежень: історичні та сучасні дані про поширення ґрунтів на території, їх генезис та основні властивості.

– Агрохімічна паспортизація земель: регулярні обстеження, що визначають актуальні агрохімічні показники: вміст гумусу, рухомих сполук азоту, фосфору, калію, кислотність (pH) та інші.

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

– Відомості ДЗК: картографічні шари ДЗК містять контури агровиробничих груп ґрунтів та їх характеристики.

– Матеріали моніторингу земель: дані спостережень за динамікою деградаційних процесів, таких як ерозія, засолення, підтоплення, забруднення.

– Дані дистанційного зондування Землі: аналіз супутникових знімків дозволяє оперативно оцінювати стан рослинності (індекси NDVI), рівень зволоження та ідентифікувати осередки ерозії.

Таблиця 10.7

Розподіл земель за категоріями на території … ... району ... області

Назва категорії земель, землевласників, землекористувачів	Загальна площа,	Питома вага, %	у тому числі в межах населених пунктів, га
Землі сільськогосподарського призначення			
…			
Землі житлової та громадської забудови			
…			
Землі промисловості, транспорту, зв'язку та іншого призначення			
…			
Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення			
…			
Землі історико-культурного призначення (пам'ятки археології)			
…			
Землі оздоровчого призначення			
…			
Землі рекреаційного призначення			
…			
Землі лісогосподарського призначення			
…			
Землі водного фонду			
…			
Всього земель			

За результатами вище наведених джерел складається експлікація ґрунтового покриву за прикладом таблиці 10.8 та таблиця агрохімічних показників агровиробничих груп ґрунтів (див. табл. 10.9) на території об'єкта дослідження.

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

Таблиця 10.8

Характеристика агровиробничих груп орних земель за ступенем їх змитості та еродованості на території … ... району ... області

Пор. №	Шифр агрогрупи	Назва агрогрупи	Площа, га	З них еродовані	У тому числі за ступенем змитості		
					Слабозмиті	Середньозмиті	Сильнозмиті
…							
…							
…							
Всього							

Таблиця 10.9

Характеристика агрохімічних показників агровиробничих груп ґрунтів на території … ... району ... області

Шифр агрогрупи	Площа, га	Властивості ґрунтів				
		P_2O_5 мг/100г	K_2O мг/100г	Кислотність Ph	Потужність гумусового горизонту	Вміст гумусу, %
…						
…						
…						
Всього						

Також, проводять аналіз щодо наявності на території об’єкта досліджень ґрунтів, які згідно закону України «Про охорону земель» віднесені до особливо цінних груп ґрунтів.

За результатами класифікації та систематизації відомостей про землі, окрім табличного матеріалу та пояснювальних записок до них, складаються тематичні планово-картографічні матеріали з метою перетворення складних наборів текстових та числових даних у наочний, візуальний формат. У свою чергу, це дозволяє швидко аналізувати інформацію, розуміти просторові взаємозв'язки та приймати обґрунтовані рішення щодо управління земельними ресурсами. Приклад такого тематичного плану наведено на рис. 10.2.

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

Етап класифікація та систематизація відомостей про землі – це не просто механічне занесення даних у таблиці, а аналітична робота з уніфікації, перевірки та впорядкування земельної інформації, без якої неможливе об’єктивне складання балансу земель.

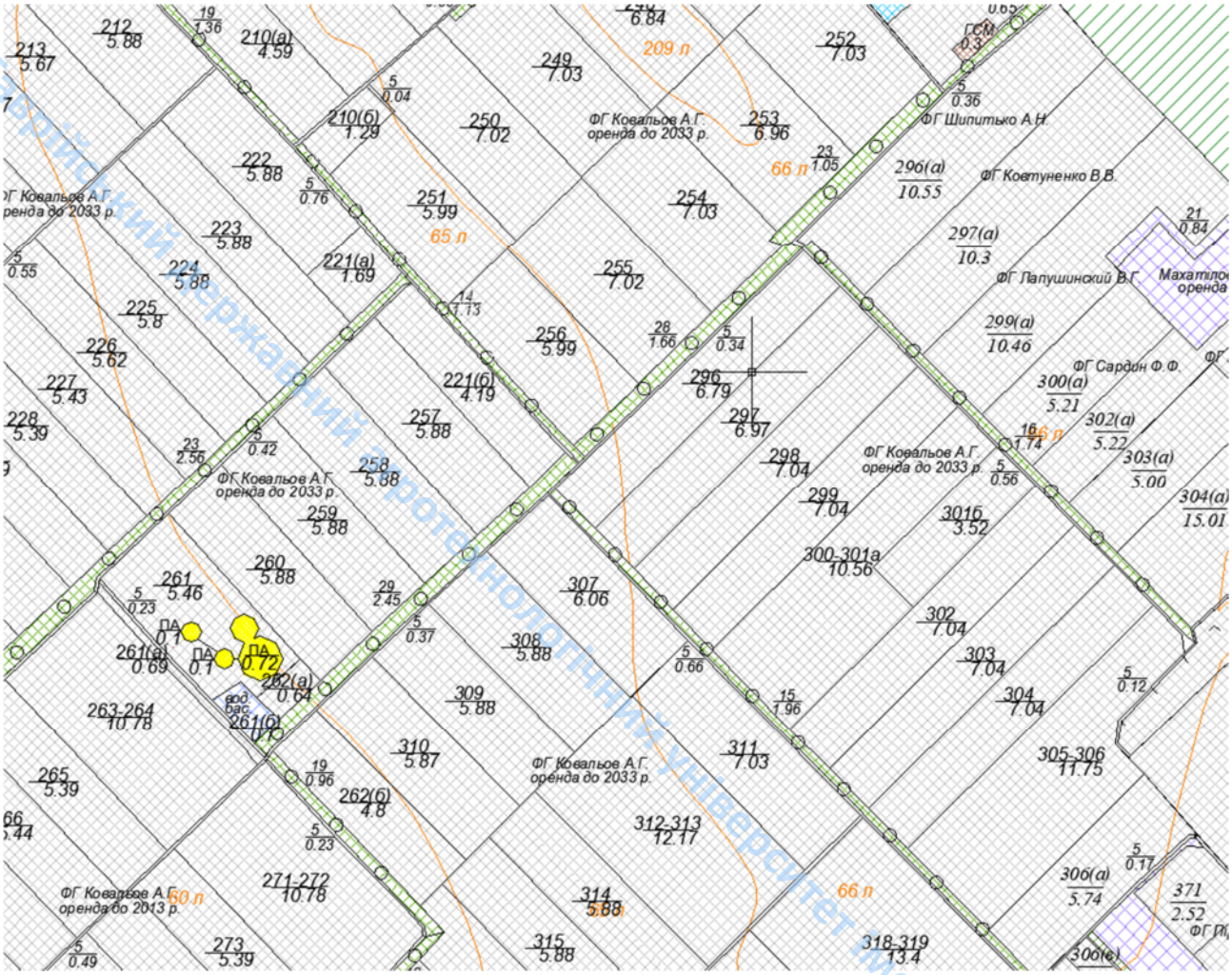

Рис. 10.2. Фрагмент плану цільового призначення земельних ділянок об’єкта досліджень

Зведення відомостей

Оскільки баланс земель є узагальненою формою представлення інформації, у переважній більшості зібраної у ДЗК, метою етапу зведення відомостей є *написання аналітичної довідки* (стислого опису результатів) з висвітленням:

- ❖ кількості земельних ділянок, які використовуються не за цільовим призначенням;
- ❖ кількості земельних ділянок, фактичне використання яких не відповідає правоустановчим документам;

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

❖ виявленого дисбалансу (наприклад, надмірного розорювання, скорочення екологічно цінних земель, деградації ґрунтів, деградації земель тощо);

❖ виявлених тенденцій у використанні земель (наприклад, збільшення площ еродованих земель, зменшення площі природоохоронних земель, зростання забудованих територій тощо);

❖ економічної оцінки земельних ресурсів та потенціалу їх використання;

❖ пропозицій з раціонального використання й охорони земель;

❖ пропозицій для управлінських і планувальних рішень.

Для виявлення тенденцій наводять динаміку змін у структурі земельного фонду об'єкта досліджень (Додаток Б) або за іншими кількісними та якісними показниками.

Аналітична довідка про використання земель має містити планово-картографічні матеріали, які не просто показують поточний стан, а й візуалізують проблеми та досягнення у сфері землекористування. Завдяки цим картам можна наочно побачити:

– позитивні тенденції (наприклад, розширення лісових насаджень, рекультивація порушених земель).

– негативні тенденції (наприклад, ерозію ґрунтів, несанкціоноване захоплення земель, хаотичну забудову).

Складання таких графічних матеріалів слугує основою для розробки обґрунтованих пропозицій щодо подальшого управління земельними ресурсами. Замість сухого тексту, вони надають візуальний аналіз, який допомагає владним структурам та землевпорядникам ефективно планувати заходи для поліпшення ситуації. Наприклад, на рис. 10.3 наведений фрагмент плану щодо раціонального використання й охорони земель на території об'єкта дослідження на якому червоним кольором відображенні пропозиції з трансформації земельних угідь, залуження та заліснення.

Етап «Зведення даних» завершується розробкою земельного балансу громади у вигляді таблиць, графічних матеріалів і аналітичних висновків, які є інструментом як для управління, так і для планування землекористування.

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

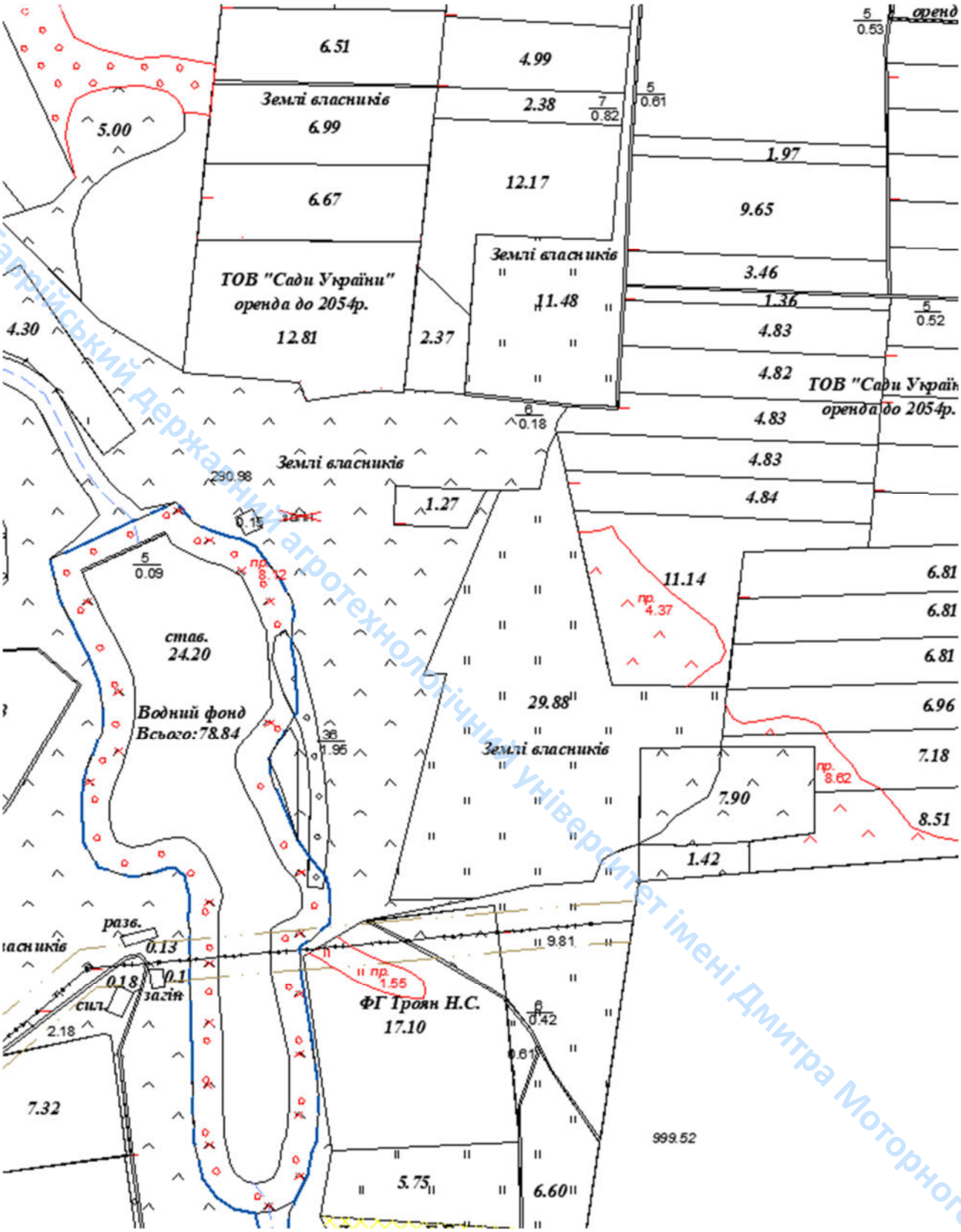

Рис. 10.3. Фрагмент плану щодо раціонального використання й охорони земель

Таврійський Державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

Запитання і завдання для самоконтролю:

1. Що таке земельний баланс та яку інформацію він відображає?
2. Які основні функції виконує складання земельного балансу?
3. Чому облік земель вважається складовою частиною Державного земельного кадастру?
4. Які ключові завдання виконує облік земель як державний захід?
5. Які законодавчі акти регулюють порядок обліку земель в Україні?
6. Яка одиниця є основною в земельному обліку та кадастрі?
7. У чому полягає відмінність між земельною ділянкою та земельними угіддями?
8. За якою головною ознакою проводиться класифікація земельних угідь?
9. Що таке облік кількості земель і які дані при цьому відображаються?
10. Які матеріали та документи використовуються для обліку кількості земель?
11. Що таке облік якості земель і які його основні завдання?
12. Які джерела інформації застосовуються для визначення якості земель?
13. Чому у сучасних умовах проведення обліку якості земель є складним завданням?
14. Які основні способи ведення обліку земель виділяють?
15. У чому полягає специфіка текстового обліку земель?
16. Яке значення має графічний облік земель і які його основні документи?
17. Яким чином текстовий та графічний способи обліку земель взаємодоповнюють один одного?
18. Що таке первинні картографічні матеріали і які з них ви можете назвати?
19. Які документи належать до похідних картографічних матеріалів?
20. Які основні етапи складання земельного балансу виділяють?
21. У чому полягає підготовчий етап складання балансу земель?
22. Які типові помилки можуть виникати під час підготовчого етапу складання балансу земель (наприклад, топологічні)?
23. Що таке контурна експлікація земельних угідь та яку інформацію вона відображає?
24. Як здійснюється класифікація та систематизація відомостей про землі?
25. Для чого складається експлікація земель у розрізі землевласників та землекористувачів?
26. Чому важливо враховувати форми власності під час складання земельного балансу?
27. Які джерела використовуються для оцінки якісного стану земельних угідь?

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

28. Що таке тематичні планово-картографічні матеріали і для чого їх складають?

29. У чому полягає етап зведення відомостей під час складання земельного балансу?

30. Які проблеми можуть виникати у сучасних умовах при складанні земельного балансу в Україні?

31. Чому відсутність єдиної методики обліку земель ускладнює роботу органів місцевого самоврядування?

Рекомендована література:

1. Мартин А. Г., Тихенко О. В. Земельний кадастр. Частина ІІ : навч. посіб. Київ: Компрінт, 2018. 452 с.

2. Мартин А. Г., Тихенко О. В., Паламарчук Л. В. Земельний кадастр: навч. посіб. К.: Медінформ, 2015. 550 с.

3. Попов А. С. Земельний кадастр: Облік кількості та якості земель: практикум. Харк. нац. аграр. ун-т. ім. В.В. Докучаєва. Х.: ХНАУ, 2013. 160 с.

4. Порядок ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text (дата звернення: 29.09.2025).

5. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 р. №3613-VI. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text (дата звернення: 29.09.2025).

6. Про затвердження Порядку доступу державних реєстраторів прав на нерухоме майно та користування відомостями Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 12.07.2017 р. № 509. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/509-2017-%D0%BF#Text (дата звернення: 29.09.2025).

7. Про затвердження Порядку проведення моніторингу земель і ґрунтів: Постанова Кабінету Міністрів України від 23.07.2024 р. № 848. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/848-2024-%D0%BF#Text (дата звернення: 29.09.2025).

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

Практичне заняття № 11.
СКЛАДАННЯ КАДАСТРОВОГО ПРОФІЛЮ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

Мета заняття: набути практичних навичок формування кадастрового профілю як комплексної характеристики об’єкта дослідження (адміністративно-територіальної одиниці, громади); набути практичних навичок роботи з різними відомостями Державного земельного кадастру, їх просторовим та аналітичним представленням; розвинути вміння інтерпретувати кадастрову інформацію для потреб планування, управління та землекористування.

Матеріали та обладнання: публічні відомості (текстові та картографічні) Державного земельного кадастру окремої територіальної громади, адміністративно-територіальної одиниці, землекористування з попередніх практичних занять. За необхідності використання AutoCAD, QGIS або іншого спеціалізованого програмного забезпечення для інтерпретації відомостей ДЗК та візуалізації результатів.

Основні завдання:

1. Вивчити зміст поняття «кадастровий профіль» як аналітичного інструмента.
2. Визначити основні складові кадастрового профілю громади.
3. Зібрати та згрупувати основні характеристики земель на обраному об’єкті дослідження.
4. Представити інформацію у формі таблиць, діаграм, картосхем, аналітичної записки.
5. Сформулювати висновки щодо поточного кадастрового профілю об’єкта дослідження.

Порядок виконання завдання:

Теоретична частина:

- ❖ Дати визначення кадастрового профілю об'єкта дослідження.
- ❖ Навести та охарактеризувати основні функції кадастрового профілю.
- ❖ Визначити структурні компоненти профілю та від чого залежить їх зміст.

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

Практична частина:

❖ Обрати умовну або реальну територіальну громаду для аналізу (бажано з попереднього практичного заняття).

❖ Створити таблицю основних кадастрових показників, що впливають на управління земельними ресурсами та планування землекористування відповідного об'єкта дослідження.

❖ Побудувати графіки або діаграми, що інтерпретують кадастрову інформацію для потреб планування, управління та землекористування.

❖ Створити (за можливості) схематичну карту або просторову візуалізацію кадастрового профілю об'єкта дослідження.

❖ Написати аналітичну записку (довідку) щодо кадастрового профілю об'єкта дослідження.

Теоретичні пояснення:

Кадастровий профіль територіальної громади (адміністративно-територіальної одиниці) – це систематизований опис і візуалізація відомостей Державного земельного кадастру, що містять комплексну характеристику всіх земельних ресурсів на певній території (населеного пункту, громади, району, області). По суті, це аналітична довідка з кадастровими картами, таблицями та показниками, що узагальнює інформацію про земельні ресурси конкретної території.

Основною метою складання кадастрового профілю є надання системної та структурованої інформації про стан земельних ресурсів, що необхідна для:

- створення цілісного уявлення про земельні ресурси громади;
- забезпечення органів місцевого самоврядування та громадськості достовірними кадастровими даними;
- надання інформаційної основи для планування територій та розроблення стратегій розвитку;
- підвищення прозорості у сфері земельних відносин і довіру до ринку земель.

Складання кадастрового профілю дозволяє вирішити такі *завдання*:

- оцінити наявність та стан земельних ресурсів: визначити кількісні та якісні показники, що дозволяє зрозуміти, які земельні ресурси доступні для розвитку;
- виявити проблемні земельні ділянки: ідентифікувати землі, що використовуються неефективно, деградовані ґрунти, або ділянки, що мають неврегульований правовий статус;

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

- формування інвестиційної привабливості: швидке отримання інвесторами достовірної інформацію про потенційно вільні земельні ділянки, їх призначення та можливі обмеження;
- планування територіального розвитку: на основі кадастрового профілю слід розробляти стратегії розвитку, містобудівну та землевпорядну документації, що сприяє раціональному використанню земель та підвищенню їхньої цінності.

Таким чином, правильно складений кадастровий профіль на певну територію є не просто зведенням відомостей про земельні ділянки, а комплексним інформаційним інструментом. Він дозволяє отримати цілісне уявлення про структуру земельного фонду, їхній кількісний і якісний стан, правові особливості та обмеження у використанні. Такий профіль забезпечує можливість аналізу існуючих проблем землекористування, контролю за достовірністю кадастрових даних, а також прогнозування напрямів подальшого розвитку території. Окрім того, він підтримує ухвалення управлінських рішень органами місцевого самоврядування та створює основу для інвестиційної привабливості громади. Таким чином, складений кадастровий профіль для певної території виконує цілу низку взаємопов'язаних функцій, що мають практичне, юридичне та наукове значення (див. табл. 11.1).

Таблиця 11.1

Функції кадастрового профілю

Функція	Характеристика
Інформаційна	Забезпечує доступ до узагальнених відомостей про земельні ресурси громади (кількість ділянок, категорії земель, угіддя, якість ґрунтів тощо).
Обліково-аналітична	Узагальнює дані з Державного земельного кадастру, дозволяє аналізувати структуру земельного фонду, зміни у землекористуванні та тенденції розвитку.
Контрольно-наглядова	Сприяє виявленню невідповідностей у кадастрових даних, «білих плям», накладок меж та випадків неефективного або нецільового використання земель.
Планувально-прогностична	Використовується для прогнозування змін у структурі земель, визначення резервів територій та моделювання сценаріїв розвитку громади.
Управлінська	Слугує основою для прийняття рішень органами місцевого самоврядування щодо використання, розподілу та охорони земель.
Юридична (правова)	Відображає правовий статус земельних ділянок, їх цільове призначення та обмеження у використанні, що забезпечує прозорість земельних відносин.
Інвестиційна	Надає інвесторам інформацію про земельні ділянки, придатні для реалізації проєктів, знижує ризики при прийнятті інвестиційних рішень.
Освітньо-наукова	Використовується для проведення наукових досліджень з питань землекористування.

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

Отже, кадастровий профіль виконує комплексну роль: від інформаційно-аналітичної бази до практичного інструменту управління територіями, планування розвитку та забезпечення прозорості земельних відносин.

Приклад систематизованого опису відомостей ДЗК, що містить комплексну характеристику всіх земельних ресурсів на певній території, як складову частину кадастрового профілю наведено у таблиці 11.2.

Таблиця 11.2

Основні земельно-кадастрові показники території … ... району ... області

№ п/п	Техніко-економічні показники проекту	Одиниці виміру	Значення показників
1.	Кодифікатор адміністративно-територіальної одиниці та території територіальної громади	код	
2.	Загальна площа:	га	
3.	Категорії земель:		
	…	га	
	…	га	
4.	Форми власності на землю:		
	…	га	
	…	га	
5.	Площа земель з невизначеною формою власності на землю	га	
6.	Площа зареєстрованих земельних ділянок у ДЗК	га	
7.	Площа незареєстрованих земельних ділянок у ДЗК	га	
8.	Площа земельних ділянок, на які відсутні правоустановчі документи		
9.	Обмеження у використанні земель, що внесені до ДЗК:		
	…	га	
	…	га	
10.	Обмеження у використанні земель, що потребують внесення до ДЗК:		
	…	га	
	…	га	
11.	Агровиробничі групи ґрунтів:		
	…	бал бонітету/га	
	…	бал бонітету/га	
12.	Площа еродованих ґрунтів	га	

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

Продовж. табл. 11.2

№ п/п	Техніко-економічні показники проекту	Одиниці виміру	Значення показників
13.	Характеристика змитості ґрунтів:		
	…	га	
	…	га	
14.	Нормативна грошова оцінка земель:		
	…	грн	
	…	грн	
15.	Нормативна грошова оцінка земель:		
	…	грн/м^2	
	…	грн/м^2	
16.	Виявлені невідповідності (накладання, прогалини, помилки тощо)		
	…	шт/га	
	…	шт/га	
17.	…		

Важливо розуміти, що наведений перелік відомостей ДЗК у табл. 11.2 не є вичерпним. Він може розширюватися та змінюватися залежно від законодавчих нововведень, технологічного розвитку та конкретних завдань, що стоять перед громадою чи окремою адміністративно-територіальною одиницею.

Ключовим принципом роботи з кадастровими даними є їхня обов'язкова просторова прив'язка. Саме тому, усі відомості, наведені в аналітичній записці кадастрового профілю, зокрема й у таблиці 11.2, є неповними без їх візуального підтвердження. Кожен факт та показник має бути проілюстрований відповідними графічними матеріалами, такими як кадастрові та/або тематичні карти, що забезпечує достовірність та наочність даних.

На рис. 11.1 наведений фрагмент кадастрової карти певної території на якому підтверджені наявність накладань земельних ділянок одна на одну, прогалин між ділянками та незареєстрованих земельних ділянок (так звані «білі плями»).

Таким чином, кадастровий профіль громади – це практичний інструмент, що поєднує відомості ДЗК у вигляді узагальненої характеристики земельного фонду, допомагає ефективно управляти територією та приймати обґрунтовані управлінські рішення.

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

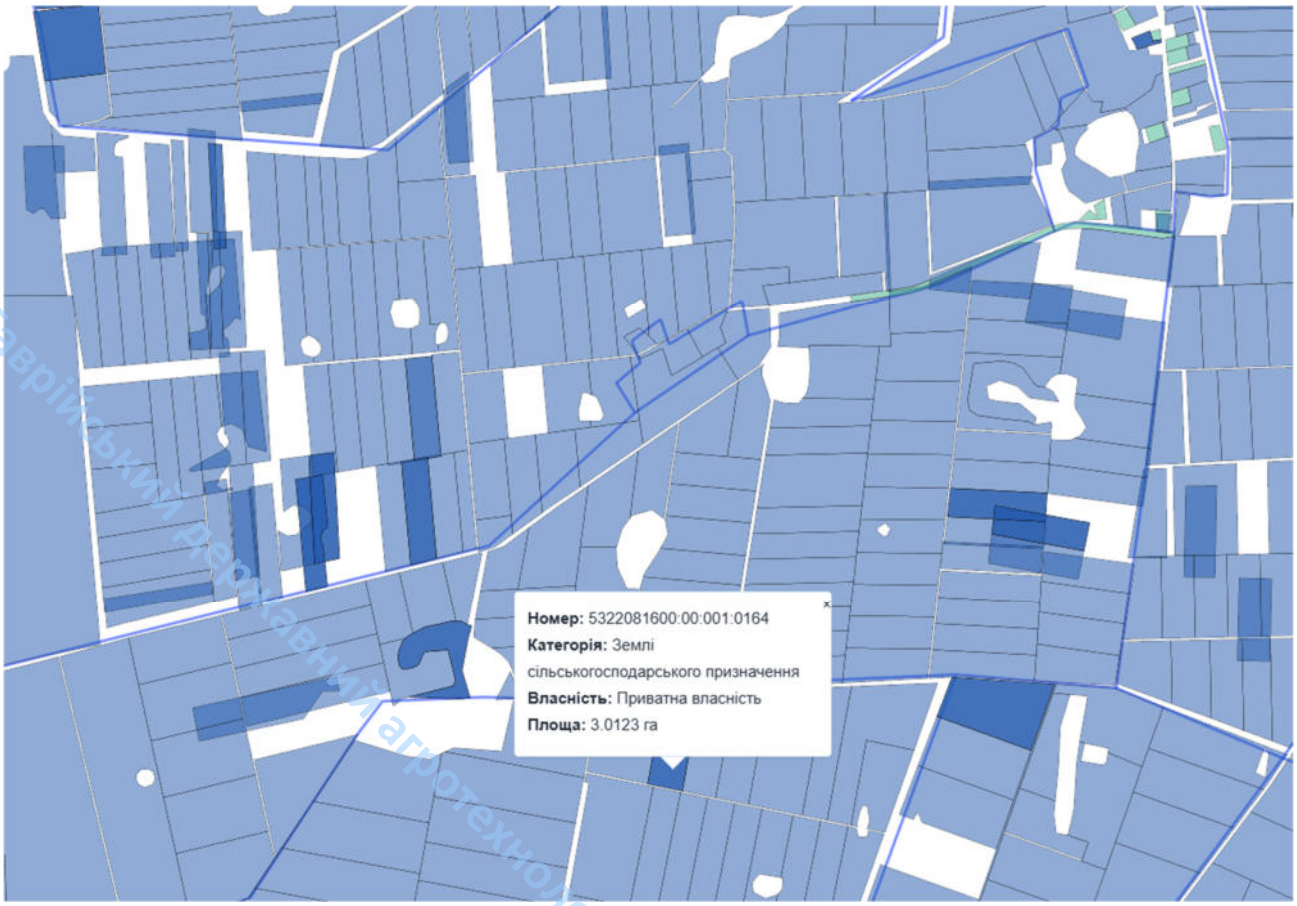

Рис. 11.1. Фрагмент кадастрової карти певної території, як складової кадастрового профілю

Запитання і завдання для самоконтролю:

1. Що таке кадастровий профіль громади чи адміністративно-територіальної одиниці?
2. Яка основна мета складання кадастрового профілю?
3. Які завдання вирішує складання кадастрового профілю?
4. Які функції виконує кадастровий профіль? Наведіть приклади.
5. Чому кадастровий профіль вважається не лише інформаційною довідкою, а й аналітичним інструментом?
6. Як кадастровий профіль забезпечує прозорість земельних відносин?
7. Яке значення кадастрового профілю для формування інвестиційної привабливості території?
8. Чому важливо супроводжувати відомості ДЗК у профілі картографічними матеріалами?
9. Які земельно-кадастрові показники громади можуть бути відображені у кадастровому профілі?
10. Як за допомогою кадастрового профілю можна виявити «білі плями» та накладання земельних ділянок?

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

11. Яку роль відіграють агровиробничі групи ґрунтів та їх бонітет у кадастровому профілі?

12. Чому дані про нормативну грошову оцінку земель включаються до кадастрового профілю?

13. Як профіль допомагає виявити проблемні земельні ділянки та неврегульовані правові статуси використання земель?

14. У чому полягає практичне значення планувально-прогностичної функції кадастрового профілю?

15. Як можна використати кадастровий профіль для підготовки містобудівної чи землевпорядної документації?

16. Яке значення має просторове відображення даних у кадастрових і тематичних картах профілю?

Рекомендована література:

1. Мартин А. Г., Тихенко О. В. Земельний кадастр. Частина ІІ : навч. посіб. Київ: Компрінт, 2018. 452 с.

2. Мартин А. Г., Тихенко О. В., Паламарчук Л. В. Земельний кадастр: навч. посіб. К.: Медінформ, 2015. 550 с.

3. Попов А. С. Земельний кадастр: Облік кількості та якості земель: практикум. Харк. нац. аграр. ун-т. ім. В.В. Докучаєва. Х.: ХНАУ, 2013. 160 с.

4. Порядок ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text (дата звернення: 29.09.2025).

5. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 р. №3613-VI. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text (дата звернення: 29.09.2025).

6. Про затвердження Порядку доступу державних реєстраторів прав на нерухоме майно та користування відомостями Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 12.07.2017 р. № 509. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/509-2017-%D0%BF#Text (дата звернення: 29.09.2025).

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

Практичне заняття № 12.
ЕЛЕМЕНТИ ЕФЕКТИВНОСТІ КАДАСТРОВО-РЕЄСТРАЦІЙНИХ СИСТЕМ (Україна vs. країни ЄС)

Мета заняття: дослідити ключові елементи ефективності кадастрово-реєстраційних систем; порівняти структуру, функції та якість функціонування систем України та країн Європейського Союзу; визначити сильні та слабкі сторони національної системи в контексті європейських практик; розвинути навички критичного аналізу інституційного і технічного забезпечення кадастрової діяльності.

Матеріали та обладнання: доступ до мережі Інтернет, нормативно-правової бази України та країн ЄС; директиви ЄС, зокрема INSPIRE, що стосується інфраструктури просторових даних в Європі; офіційні геопортали та веб-ресурси України та країн ЄС; наукова та аналітична література за темою практичного заняття.

Основні завдання:

1. Ознайомитися з базовими поняттями кадастрової та реєстраційної системи.
2. Дослідити модель функціонування кадастрово-реєстраційної системи у вибраній країні ЄС.
3. Проаналізувати основні показники ефективності (доступність, точність, інтегрованість, відкритість, час та вартість процедур).
4. Сформувати порівняльну таблицю за критеріями ефективності.
5. Підготувати висновки щодо напрямів вдосконалення української системи.

Порядок виконання завдання:

Теоретична частина:

❖ Визначити, що таке кадастрово-реєстраційна система та її елементи: кадастр, реєстр, технічна база, процедурна інтеграція, о нормативно-правове регулювання тощо.

❖ Описати критерії ефективності систем: повнота і точність даних; публічність і доступ; швидкість реєстраційних процедур; ступінь цифровізації; міжвідомча взаємодія; інституційна сталість тощо.

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

Практична частина:

- ❖ Обрати 2–3 країни ЄС для порівняння з Україною.
- ❖ Створити порівняльні таблиці (12.1–12.3) за ключовими критеріями.
- ❖ Зробити висновки, щодо сильних та слабких сторін кадастрово-реєстраційних систем України та країн ЄС.

Теоретичні пояснення:

Земля є важливим ресурсом і джерелом багатства у всьому світі. Земля як основний ресурс та засіб для виробництва ще більш важлива для ведення сільського господарства. Кадастрові дані необхідні для управління земельними ресурсами і саме тому, кадастр і реєстрація земельних ділянок й прав на них разом відіграють важливу роль у життєдіяльності та розвитку суспільства. Дані про землю динамічні і постійно міняються через зміну ставлення людей до землі (земельних відносин) в результаті зростаючої складності і гнучкості сучасного землеволодіння/землекористування.

Однак, як показують дослідження, зазвичай традиційні кадастри (кадастрові системи) за своєю природою досить повільно реагують на постійно мінливі потреби суспільства. Зважаючи на те, що в Україні взаємовідносини між людьми та землею стали більш динамічними за останні декілька років, набуває актуальності питання щодо комплексної оцінки ефективності сучасних систем ведення державного земельного кадастру та реєстрації прав на землю – кадастрово-реєстраціної системи – у сприянні розвитку ринкових земельних відносин та забезпеченні умов сталого розвитку країни.

Кадастрово-реєстраційна система – це система організації та ведення відомостей про земельні ділянки (об'єкти кадастру) та прав на них, яка поєднує два взаємопов'язані елементи: кадастр і реєстрацію прав. Разом кадастр і реєстрація формують єдину кадастрово-реєстраційну систему, де кадастр відповідає на питання «що це за ділянка?», а реєстр – «хто має на неї які права?». Таким чином, кадастрово-реєстраційна система забезпечує єдність інформації про земельну ділянку та права на неї, що є ключовим для:

- гарантії прав власників і користувачів землі;
- прозорості та стабільності ринку землі та нерухомості;
- здійснення ефективного управління земельними ресурсами держави;
- планування та оподаткування.

В українських реаліях кадастрово-реєстраційна система функціонує на основі взаємодії Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, що створює єдиний інформаційний простір для управління земельними відносинами.

Таврійський науковий агротехнічний університет імені Дмитра Моторного

Першим етапом практичного заняття є систематизація знань про національну кадастрово-реєстраційну систему. Для цього, використовуючи лекційний матеріал та результати попередніх практичних занять, заповніть таблицю 12.1 «Характеристика кадастрово-реєстраційної системи України», що дозволить створити цілісну картину функціонування української кадастрово-реєстраційну системи та стане основою для подальшого аналізу.

Таблиця 12.1

Характеристика кадастрово-реєстраційної системи України

Елемент системи	Об'єкти реєстрації	Перелік відомостей	Функції
Державний земельний кадастр	…	…	…
	…	…	…
	…	…	…
Державний реєстр речових прав на нерухоме майно	…	…	…
	…	…	…
	…	…	…

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

12.1. Критерії ефективності кадастрово-реєстраційних систем

Ефективність кадастрово-реєстраційних систем є одним із ключових чинників розвитку земельних відносин, забезпечення прозорості ринку землі, захисту прав власників та користувачів, а також формування надійної бази для управління територіями. У міжнародній практиці (FAO, UNECE, World Bank) виділяють низку критеріїв, які дозволяють оцінити рівень функціонування таких систем. Найважливішими серед них є: повнота даних, точність і достовірність інформації, доступність, оперативність, захищеність даних та узгодженість.

Повнота даних

Повнота даних означає, що в кадастрово-реєстраційній системі мають бути відображені всі земельні ділянки, незалежно від форми власності, цільового призначення чи фактичного використання, а також усі зареєстровані речові права на них. Неповна база даних призводить до «білих плям» у (земельному) кадастрі та реєстрі прав, що ускладнює управління земельними ресурсами, може створювати правову невизначеність і навіть сприяти корупційним ризикам. Наприклад, якщо земельна ділянка фактично використовується, але відсутня у кадастрі, органи влади не можуть правильно нараховувати податки або планувати використання території.

Отже, повнота даних є основою для прозорості земельних відносин, рівних прав усіх суб'єктів та справедливого оподаткування.

Точність і достовірність відомостей

Точність стосується насамперед визначення меж земельних ділянок (об'єктів кадастру та реєстрації прав) у натурі (на місцевості) з використанням геодезичних методів та сучасних технологій (GNSS, аерофотозйомка, дистанційне зондування Землі). Достовірність означає відповідність інформації, внесеної до (земельного) кадастру та реєстру прав, фактичному стану речей.

Помилки у визначенні меж можуть стати причиною земельних спорів між сусідами, оскаржень у судах, затримки угод із землею. Недостовірні відомості про права власності, обмежень чи обтяження підривають довіру до системи в цілому. У країнах ЄС високий рівень точності кадастрових даних є гарантією стабільності ринку нерухомості, тому цей критерій відносять до пріоритетних.

Для України це питання особливо актуальне в умовах відновлення земель після деокупації, коли потрібна перевірка достовірності даних, відновлення меж і підтвердження прав громадян.

Доступність

Ефективна система передбачає, що інформація має бути доступною для всіх зацікавлених користувачів: державних органів, органів місцевого самоврядування, бізнесу, громадян та науковців. Доступність означає не лише фізичну можливість отримати дані (через онлайн-сервіси, витяги, публічні карти), а й зручність користування ними, зрозумілість та прозорість процедур.

Відкриті дані кадастру дозволяють:

- громадянам перевірити межі власних ділянок та права на них;
- бізнесу – оцінювати інвестиційні можливості;
- органам влади – ефективно управляти територіями та планувати їх розвиток.

При цьому варто враховувати баланс між відкритістю та захистом персональних даних. У міжнародній практиці (наприклад, у Швеції чи Нідерландах) максимальна відкритість кадастрових даних розглядається як запорука довіри до держави.

Оперативність

Оперативність означає своєчасність внесення змін до кадастру та реєстру прав. Усі операції – реєстрація нових ділянок, зміна власників, накладення обмежень – повинні відображатися у базі даних без затримок.

Якщо інформація оновлюється повільно, це створює правову невизначеність. Наприклад, земельна ділянка може бути продана, але в реєстрі залишатиметься попередній власник, що унеможливлює нові угоди.

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

Швидкість і зручність процедур – важливий чинник інвестиційної привабливості. У багатьох країнах ЄС передбачено принцип «one-stop-shop» – коли всі кадастрові та реєстраційні дії здійснюються в одному місці і протягом короткого строку. Для України такий підхід є орієнтиром у процесі реформ.

Захищеність даних

Надійний захист даних – це гарантія стабільності системи. Захищеність включає:

– технічну безпеку баз даних (резервне копіювання, захист від кібератак);
– юридичний захист інформації (чітке визначення, хто має право доступу);
– захист від несанкціонованих змін.

Втрата чи підробка даних кадастру може мати катастрофічні наслідки: від рейдерських захоплень до втрати права власності громадян. У зв'язку з воєнними діями питання збереження та дублювання кадастрових даних (наприклад, у хмарних сервісах чи за кордоном) набуло особливої актуальності.

Узгодженість

Ефективність системи залежить від її узгодженості з іншими державними інформаційними ресурсами: реєстром нерухомості, податковими базами, містобудівним кадастром, екологічними інформаційними системами тощо.

Відсутність узгодженості призводить до дублювання чи суперечностей у даних. Наприклад, кадастр може вказувати одну площу земельної ділянки, а податкова служба – іншу, що створює проблеми у нарахуванні податків.

Узгодженість дозволяє створити єдиний інформаційний простір, де всі державні органи користуються ідентичними даними. Це полегшує управління територіями та підвищує довіру до держави.

Критерії ефективності кадастрово-реєстраційних систем відображають комплексні вимоги до їх функціонування та показують, наскільки система здатна забезпечувати правову визначеність, прозорість та стабільність земельних відносин:

❖ Повнота даних гарантує відсутність «білих плям» у земельному обліку.

❖ Точність і достовірність усувають земельні спори та забезпечують довіру до системи.

❖ Доступність робить дані корисними для всіх учасників земельних відносин.

❖ Оперативність дозволяє швидко відображати зміни та сприяє розвитку ринку землі.

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

❖ Захищеність даних забезпечує їх недоторканність та збереження.

❖ Узгодженість створює єдиний інформаційний простір для управління територіями.

Таким чином, ефективна кадастрово-реєстраційна система є не лише технічним інструментом, а й стратегічною основою сталого розвитку держави, економічної стабільності та гарантії прав громадян.

Оцінка за критеріями ефективності кадастрово-реєстраційних систем здійснюється за прикладом таблиці 12.2.

Таблиця 12.2

Порівняльна характеристика критеріїв ефективності кадастрово-реєстраційних систем

Критерії ефективності	Україна	Країна ЄС №1	Країна ЄС №2
Єдина система кадастру і реєстру			
Повнота даних			
Доступність онлайн			
Вартість реєстрації			
Середній час реєстрації			
…			

12.2. Елементи, що впливають на ефективність кадастрово-реєстраційних систем

Ефективність функціонування будь-якої кадастрово-реєстраційної системи залежить не лише від технічних параметрів чи якості даних, а й від цілого комплексу взаємопов'язаних елементів. Серед них ключове значення мають правове, організаційне, технічне, фінансово-економічне забезпечення та кадровий потенціал. Кожен з цих елементів формує своєрідний «фундамент», без якого система не може виконувати свої функції належним чином. Нижче розглянемо кожен з них більш детально.

Правове забезпечення

Правова база є основою для створення і функціонування кадастрово-реєстраційних систем. Вона визначає правила ведення кадастру, порядок реєстрації прав, розмежування компетенцій між органами влади, а також гарантії захисту прав власників і користувачів земельних ділянок. Наявність сучасного, узгодженого та стабільного законодавства забезпечує єдині підходи до формування й використання даних, а також мінімізує ризики правових колізій.

Важливо розуміти, що навіть найточніша технічна система буде малоефективною без чіткої правової основи. Наприклад, відсутність правових

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

норм щодо електронної взаємодії між кадастром та реєстром прав може призводити до дублювання або суперечливості даних. У міжнародній практиці (зокрема у країнах ЄС) спостерігається тенденція гармонізації земельного законодавства з метою підвищення прозорості ринку землі та залучення інвестицій. Україна також рухається в цьому напрямі, однак саме правове забезпечення часто виявляється «вузьким місцем» у реалізації реформ.

Організаційне забезпечення

Організаційний аспект охоплює структуру та взаємодію установ, відповідальних за ведення кадастру і реєстрацію прав. Сюди входить розподіл повноважень між державними органами, органами місцевого самоврядування, приватними структурами, а також механізми контролю та координації їхньої діяльності.

Ефективність системи значною мірою залежить від того, наскільки злагоджено працюють її учасники. Якщо обов'язки розмиті, а повноваження дублюються, це призводить до бюрократичних перепон, затримок і навіть корупційних ризиків. Натомість прозора організаційна модель з чітким розподілом функцій дозволяє уникнути хаосу, скоротити терміни розгляду заяв і підвищити довіру громадян.

Прикладом може бути інтеграція земельного кадастру та реєстру речових прав на нерухоме майно, яка в Україні триває з 2013 року. Повноцінна організаційна інтеграція цих систем дозволяє уникати дублювання інформації та забезпечує громадянам швидший доступ до послуг.

Технічне забезпечення

Сучасна кадастрово-реєстраційна система неможлива без відповідної технічної бази. До неї належать: програмне забезпечення, геоінформаційні системи (ГІС), бази даних, апаратне обладнання, системи захисту та резервного копіювання інформації.

Якість технічного забезпечення безпосередньо впливає на точність, повноту і швидкість обробки даних. Якщо система побудована на застарілих технологіях, це призводить до помилок у відображенні меж земельних ділянок, проблем із доступом до інформації та низького рівня інтеграції з іншими державними реєстрами. Навпаки, застосування сучасних цифрових рішень, наприклад блокчейн-технологій для фіксації прав власності, підвищує довіру до системи та мінімізує ризики підробки даних.

Важливо, щоб технічна інфраструктура розвивалася відповідно до потреб користувачів і міжнародних стандартів. Доступ до кадастрової інформації через

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

онлайн-сервіси є хорошим прикладом того, як технології роблять систему зручнішою та більш прозорою для суспільства.

Фінансово-економічне забезпечення

Фінансування є тим ресурсом, що визначає можливості розвитку кадастрово-реєстраційної системи. Створення й підтримка сучасної технічної бази, підготовка персоналу, оновлення програмного забезпечення – усе це потребує значних коштів.

Недостатнє фінансове забезпечення призводить до того, що система не може вчасно оновлювати дані, забезпечити належний рівень захисту інформації чи надавати якісні послуги користувачам. Водночас грамотна економічна модель дозволяє не лише покривати витрати на функціонування, а й робити систему самоокупною завдяки платним адміністративним послугам.

У міжнародній практиці фінансово стійкі системи часто формуються на засадах державно-приватного партнерства, де держава забезпечує контроль та правові гарантії, а приватний сектор – інноваційні рішення й інвестиції.

Кадровий потенціал

Жодна система не може працювати ефективно без кваліфікованих фахівців. Саме люди забезпечують правильність введення та обробки даних, здійснюють правову експертизу документів, розробляють програмне забезпечення, проводять навчання користувачів.

Кадровий потенціал передбачає не лише достатню кількість спеціалістів, а й їхню професійну підготовку, здатність працювати з новітніми технологіями та орієнтуватися у сучасних законодавчих реаліях. Для України ця проблема є особливо актуальною, адже постійні зміни у земельному законодавстві потребують від фахівців високого рівня гнучкості та здатності швидко адаптуватися.

Розвиток кадрового потенціалу можливий через систему підвищення кваліфікації, міжнародне стажування, участь у наукових і практичних конференціях. Від рівня підготовки персоналу залежить не лише якість роботи системи, а й довіра громадян, які користуються її послугами.

Таким чином, ефективність кадастрово-реєстраційних систем визначається сукупністю взаємопов’язаних елементів. Правове забезпечення формує основу для легітимного функціонування, організаційне – забезпечує чітку координацію дій, технічне – створює умови для сучасного управління даними, фінансово-економічне – гарантує сталість розвитку, а кадровий потенціал – наповнює систему професійним змістом. Недостатній розвиток хоча б одного з цих елементів може знизити ефективність усієї системи.

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

Саме тому під час оцінки кадастрово-реєстраційних систем необхідно враховувати комплексний підхід, розуміючи, що ефективність – це результат узгодженої дії всіх складових. Саме з використанням такого підходу заповнюється таблиця 12.3.

Таблиця 12.3

Порівняльна характеристика елементів, що впливають на ефективність кадастрово-реєстраційних систем

Елементи ефективності	Україна	Країна ЄС №1	Країна ЄС №2
…			
…			
…			

За результатами проведеного аналізу слід зробити висновки, щодо сильних та слабких сторін кадастрово-реєстраційних систем України та країн ЄС.

Запитання і завдання для самоконтролю:

1. Чому земля вважається ключовим ресурсом для розвитку суспільства та економіки?
2. Яку роль відіграють кадастрові дані в управлінні земельними ресурсами?
3. Що таке кадастрово-реєстраційна система і які два основні елементи вона об’єднує?
4. Які питання дозволяють з’ясувати кадастр та реєстр прав у кадастрово-реєстраційній системі?
5. Які основні функції виконує кадастрово-реєстраційна система в Україні?
6. У чому полягає значення повноти даних у кадастрово-реєстраційній системі? Які проблеми виникають при їх неповноті?
7. Чим відрізняються поняття «точність» та «достовірність» відомостей у кадастрі та реєстрі прав?
8. Як доступність кадастрових даних впливає на діяльність громадян, бізнесу та органів влади?
9. Чому оперативність внесення змін до кадастру та реєстру прав є важливим критерієм ефективності системи?

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

10. Які загрози можуть виникнути у разі недостатнього захисту даних у кадастрово-реєстраційних системах?

11. Що означає узгодженість кадастрово-реєстраційної системи з іншими державними інформаційними ресурсами?

12. Назвіть основні критерії ефективності кадастрово-реєстраційних систем згідно з міжнародною практикою.

13. Які елементи впливають на ефективність кадастрово-реєстраційної системи?

14. Чому правове забезпечення вважається фундаментом функціонування кадастрово-реєстраційних систем?

15. Як організаційна структура системи впливає на швидкість та якість надання послуг?

16. Яке значення має технічне забезпечення для розвитку сучасних кадастрово-реєстраційних систем?

17. Яким чином фінансово-економічне забезпечення визначає сталість розвитку системи?

18. Чому кадровий потенціал є критично важливим для ефективного функціонування кадастрово-реєстраційних систем?

Рекомендована література:

1. Cadastral Template 2.0. URL: https://cadastraltemplate.org/ (дата звернення: 29.09.2025).

2. Gross, M., Lin, C. (2020). Comparison of Real Estate Management System in China and Poland. *Real Estate Manag. Valuat,* 28, 13–27.

3. Gross, M., Źróbek, R., Špirková, D. (2014). Public Real Estate Management System in the Procedural Approach – A Case Study of Poland and Slovakia. *Real Estate Management and Valuation*, 2(3), 63–72. https://doi.org/10.2478/remav-2014-0028

4. Jurkiewicz, M., Hudecová, Ľ., Kyseľ, P., Klapa, P., Mika, M., Ślusarski, M. (2023). A Comparison of Cadastre in Slovakia and Poland. *Slovak J. Civ. Eng.*, 31, 1–9.

5. Popov, A. (2019). Land cadastre development in Ukraine: issues to be addressed. *Geodesy and Cartography*, Vol. 45(3), 126–136. https://doi.org/10.3846/gac.2019.7121

6. Popov, A., Kolodiy, P., & Zadorogniy, Y. (2023). An evaluation framework of the current cadastral system in Ukraine – A case study. Acta Scientiarum *Polonorum Administratio Locorum*, 22(4), 537–560. https://doi.org/10.31648/aspal.9044

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

7. Rajabifard, A., Steudler, D., Aien, A., Kalantari., M. (2014). The Cadastral Template 2.0, From Design to Implementation: In Proceedings of the FIG Congress, Kuala Lumpur, Malaysia. URL: https://fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2014/papers/ss31/SS31_rajabifard_steudler_et_al_7046_abs.pdf (дата звернення: 29.09.2025).

8. Попов А. С. Оцінка ефективності державного земельного кадастру: Управління земельними ресурсами в умовах проведення децентралізації та диджиталізації: матеріали наук.-практ. інтернет-конф., 23 вересня 2020 р., Харків, Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва. С. 78–82.

9. Попов А. С. Оцінка кадастрової системи України: Продовольча безпека України в умовах післявоєнного відновлення: глобальні та національні виміри. Міжнародний форум: доповіді учасників міжнародної науково-практичної конференції, 30–31 травня 2024, Миколаїв. С. 226–228. https://doi.org/10.31521/978-617-7149-78-0-71

10. Попов А. С. Кадастрові та реєстраційні системи світу: монографія. Х.: Вид-во ТОВ «Щедра садиба плюс», 2014. 216 с.

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

Практичне заняття № 13.
SWOT-АНАЛІЗ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ В УКРАЇНІ

Мета заняття: ознайомити здобувачів з методом SWOT-аналізу як інструментом стратегічного планування; визначити сильні й слабкі сторони, можливості та загрози функціонування та розвитку Державного земельного кадастру та або кадастрово-реєстраційної системи в Україні та країнах ЄС; розвинути аналітичне мислення та вміння формувати висновки для підвищення ефективності кадастрово-реєстраційної системи.

Матеріали та обладнання: доступ до мережі Інтернет, нормативно-правової бази України та країн ЄС; директиви ЄС, зокрема INSPIRE, що стосується інфраструктури просторових даних в Європі; офіційні геопортали та веб-ресурси України та країн ЄС; наукова та аналітична література за темою практичного заняття.

Основні завдання:

1. Засвоїти суть і структуру SWOT-аналізу.
2. Ознайомитися з поточним станом Державного земельного кадастру.
3. Проаналізувати нормативно-правову, технічну та організаційну складову функціонування кадастру.
4. Провести SWOT-аналіз з урахуванням даних з відкритих джерел.
5. Сформулювати пропозиції щодо розвитку кадастрової / кадастрово-реєстраційної системи.

Порядок виконання завдання:

Теоретична частина:

- ❖ Дати визначення SWOT-аналізу.
- ❖ Пояснити, як SWOT-аналіз застосовується в земельному адмініструванні.
- ❖ Визначити та вказати критерії оцінки:
  - внутрішні позитивні характеристики системи.
  - внутрішні недоліки чи обмеження.
  - зовнішні чинники, які відкривають перспективи.
  - зовнішні ризики чи перепони для розвитку.

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

Практична частина:

❖ Провести аналітичне опрацювання джерел (законодавство, звіти, дослідження) кадастрових / кадастрово-реєстраційних систем України та країни ЄС за вибором.

❖ Сформувати таблицю SWOT-аналізу за прикладом таблиці 13.1.

❖ Надати короткий опис кожного з пунктів та обґрунтувати включення до таблиці 13.1.

❖ Підсумувати які сфери кадастрових / кадастрово-реєстраційних систем потребують посилення та які можливості варто реалізувати.

Теоретичні пояснення:

13.1. Поточний стан Державного земельного кадастру

Наявність чітких цілей політики щодо ведення Державного земельного кадастру (ДЗК) та реєстрації прав на землю, як вже було з'ясовано, є одним із критеріїв її оцінки. Сучасне законодавче забезпечення діяльності кадастрово-реєстраційної системи України не лише регулює її нормативно-правову базу, але й деталізує процедуру (порядок) її ведення. Так, метою ведення ДЗК є інформаційне забезпечення органів державної влади та органів місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб при регулюванні земельних відносин; управлінні земельними ресурсами; організації раціонального використання та охорони земель; здійсненні землеустрою; проведенні оцінки землі; формуванні та веденні містобудівного кадастру, кадастрів інших природних ресурсів; справлянні плати за землю.

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) є центральним органом виконавчої влади, який відповідальний за ведення та адміністрування ДЗК та виконання понад 70 різноманітних завдань, ключовими з яких є реалізація державної політики у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності, земельних відносин, землеустрою, державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі в частині дотримання земельного законодавства. Наповнення ДЗК просторовими відомостями про земельні ділянки виконуються територіальними органами Держгеокадастру базового рівня та приватними організаціями або особами, ліцензованими (сертифікованими) Держгеокадастром. Запровадження електронного (цифрового) формату документації ДЗК та землеустрою розширило призначення просторових даних у земельно-інформаційних системах.

Права на земельні ділянки реєструються суб'єктами державної реєстрації, акредитованими Міністерством юстиції. Основною метою державної реєстрації

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (ДРП) є гарантування державою об'єктивності, достовірності та повноти відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження.

Проте, не існує цілісної державної політики (програми, концепції) щодо розвитку ДЗК та ДРП, а відповідно і бачення, якою має бути кадастрово-реєстраційна система у майбутньому через 10–20 років. Передовий досвід свідчить, що не можна створити ефективну кадастрову систему без міцної позитивної політичної волі та відданості. Політичні інститути країни повинні демонструвати свою волю і прихильність у досягненні поставлених цілей.

Зважаючи на історичне підґрунтя, рівень поінформованості (усвідомлення) суспільства та суспільне визнання систем ведення ДЗК та реєстрації прав на землю є задовільним. У переважній більшості кадастрово-реєстраційна система відповідає сьогоднішнім викликам і потребам суспільства. Розмежування політичного і адміністративного рівнів системи державного управління в Україні є відсутнім, що негативно впливає на якість підготовки і реалізацію управлінських рішень. У рамках реалізації політики відкритості, детінізації та запобігання і протидії корупції в сфері земельних відносин запроваджені електронні (онлайн) послуги для оперативного отримання найбільш затребуваних довідок та документів ДЗК і ДРП (наприклад, витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки).

Правове регулювання земельних відносин та ведення ДЗК є складним, розпорошеним та колізійним. Рівень правової визначеності останнім часом покращився, хоча ефективність реалізації норм законів могла б бути кращою. З правової точки зору, права власності на земельні ділянки (нерухоме майно) гарантуються та закріплений перелік способів її захисту. Однак, з кожним роком зростає кількість норм і обмежень публічного права, які можуть значно обмежити використання власної земельної ділянки (нерухомого майна). Земельне законодавство визнає набуття права на земельну ділянку за давністю користування (набувальна давність), що як показує передовий досвід є однією з передумов ефективності кадастрово-реєстраційних систем.

Держгеокадастр є п'ятим за величиною штату цивільним відомством країни, що представлений на рівні кожної області, району та/або міста. Утримання Держгеокадастру у 2018 році обійшлося платникам податків України в 1,9 млрд гривень бюджетних коштів (близько 71,2 млн дол. США), з яких 1,44 млрд гривень передбачено на керівництво і управління. Фінансове забезпечення ведення та функціонування ДЗК здійснюється за рахунок коштів Державного бюджету України, а перелік платних і безкоштовних послуг чітко регламентується законодавством. Внесення відомостей до ДЗК (просторова

Тавійський Державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

реєстрація земельних ділянок) та внесення змін до них здійснюються безоплатно. За виправлення технічних помилок у відомостях ДЗК, не з вини органу, що здійснює його ведення, та надання відомостей з ДЗК справляється адміністративний збір, але це не стосується органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування. На відміну від реєстрації земельних ділянок у ДЗК, державна реєстрація прав на землю є платною.

Ринкові земельні відносини можна охарактеризувати як досить активні. Попри дію мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, 89,5 % усіх трансакцій стосувалися саме цієї категорії. Із цих угод три чверті стосувалися оренди. На купівлю-продаж припадало близько 3 % земельних ділянок, що не підпадають під мораторій. Проте плата за послуги, що стягується в процесі здійснення правочинів, не спрямовується на ведення та функціонування ведення ДЗК.

Найбільш важливими завданнями управлінського рівня є визначення стратегій досягнення цілей із середньостроковим ефектом (від 1 до 5 років), встановлених на рівні політики. Наказом Держгеокадастру від 16 грудня 2019 року № 343 був прийнятий план заходів щодо реалізації Стратегічного плану діяльності «Кадастр 2.0 Прозорість. Доступність. Інновації.» до 2021 р., яким визначено наступні пріоритетні напрями: повна діджиталізація процесів та усунення контакту з чиновником, громадський контроль; скорочення та спрощення процедур; створення Департаментів сервісного контролю; максимальне відкриття інформації про земельний фонд і об’єкти нерухомості; дерегуляція та передача частини повноважень на місцевий рівень. Проте, цей документ відсутній у відкритому доступі.

На сьогодні, земельні відносини та ведення ДЗК за останні десятиріччя впевнено вважаються однією з найбільш корумпованих сфер державного управління, а система органів Держгеокадастру розглядається як привабливий організаційно-¬управлінський інструмент щодо розбудови різних способів та механізмів отримання корупційних доходів. Служба Держгеокадастру характеризується міцною централізованою управлінською вертикаллю, якій підпорядковано 47 державних землевпорядних та топографо-геодезичних і картографічних підприємств, які мають власні структурні підрозділи на обласному, районному та місцевому рівнях. Держгеокадастр має відомчу монополію на надання послуг з державної реєстрації вперше (нових) сформованих земельних ділянок та інші види послуг. Державна реєстрація прав на земельні ділянки та їх обтяжень здійснюється місцевими центрами надання адміністративних послуг чи нотаріусами.

За останні роки участь приватного сектора виявилася дуже корисною для розвитку всієї кадастрово-реєстраційної системи, оскільки ліцензовані

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

землевпорядні організації (сертифіковані інженери-землевпорядники) успішно адаптували процеси і технології, а також сучасні можливості, програми і методи організації кадастрової діяльності. Інноваційний потенціал співробітництва між державним і приватним секторами посилюється чітко визначеними та стійкими правилами співпраці, що приносить користь для всієї кадастрово-реєстраційної системи.

Штатна чисельність Держгеокадастру та його територіальних органів становить близько 4036 осіб, з яких 1436 державних кадастрових реєстраторів. Кадастрову діяльність у приватному секторі здійснюють близько 5511 сертифікованих інженерів-землевпорядників. Реєстрацію прав на земельні ділянки здійснюють 5760 приватних нотаріусів та близько 4000 державних реєстраторів, нотаріусів і реєстраторів в органах місцевого самоврядування.

Заробітна плата в державному секторі є відповідною і порівнянною з приватним сектором, проте нерідко у ліцензованих землевпорядних організаціях виплата чистини зарплати здійснюється неофіційно – «у конвертах».

Державний земельний кадастр є основою для ведення інших дванадцяти кадастрів. Ведення ДЗК засноване на чотирьох його об’єктах: землі в межах державного кордону України; землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць; обмеження у використанні земель; земельна ділянка. Першим трьом об’єктам присвоюються унікальні облікові номери, а земельним ділянкам – кадастрові номери. Кожній земельній ділянці присвоюється одне унікальне право власності, проте лише після її реєстрації у ДЗК (реєстрація просторових характеристик) та ДРП. Об’єкти нерухомості реєструються у Державному реєстрі прав. Державна реєстрація земельних ділянок та прав власності є обов'язковою, але здійснюється спорадично на добровільній основі.

Земельні ділянки, в теорії, повинні охоплювати всю територію країни без прогалин і перетинів. Станом на вересень 2025 р. близько 76 % території держави є зареєстрованою в ДЗК. Окремі відомості про зареєстровані земельні ділянки відображаються на публічній кадастровій карті України (ПККУ), яка є загальнодоступною в мережі Інтернет. До ДЗК внесено інформацію про офіційно встановлені адміністративні межі 6 060 населених пунктів – це 21% з-поміж 28 656 в Україні (без урахування АР Крим та тимчасово окупованих територій Донецької та Луганської областей).

ДЗК не відображає повного правового становища земельних ділянок, оскільки система не містить інформацію про зонування чи інші обмеження публічних прав. Це збільшує ступень непрозорості під час ринку землі. Публічна кадастрова карта України (ПККУ) має помилки як технічного (накладання меж земельних ділянок та їх місце розташування), так і правового характеру.

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

Цифровий формат кадастрових даних дає можливість їх використання за шарами, що додатково підвищує їхню гнучкість, адаптованість і зручність у використанні.

Система ДЗК в цілому орієнтована на надання послуг користувачам і за останні кілька років для цього були зроблені великі зусилля. Надання послуг з розробки проектної чи технічної документації із землеустрою в основному покладено на приватний сектор, в той час як контролюючі територіальні органи Держгеокадастру просто виконують свої безпосередні контролюючі обов'язки.

Створення добре функціонуючого ринку землі в Україні є першочерговим завданням, а тому основна увага повинна приділятися економічним результатам. Проте, на сьогодні розвиток кадастрово-реєстраційної системи не орієнтований на ринок нерухомості/земельних ділянок. Відсутнє чітке визначення користувачів, продуктів і послуг кадастрово-реєстраційної системи, хоча Держгеокадастр та Департамент нотаріату та державної реєстрації (ДДР) усвідомлюють, що основними бенефіціарами повинні бути громадяни, сертифіковані розробники документації із землеустрою та нотаріуси.

Кадастрово-реєстраційна система залишається недостатньо надійною. Кількість земельних спорів в порівнянні із спорами в інших галузях промисловості, становлять десять тисяч до одного. Тобто на десять тисяч земельних спорів припадає один спір в інших галузях економіки усіх разом взятих. Як показує практика, одними із найбільш розповсюджених земельних спорів є спори з приводу спільної межі сусідніх земельних ділянок. На сьогодні поширеною проблемою є подвійна реєстрація договорів оренди землі, яка нерідко використовується для заволодіння чужим майном. У містах реєструють в середньому 34,8 помилки у ДЗК на тисячу землевласників і землекористувачів; у сільській місцевості – 14,5.

Термін проведення державної реєстрації земельної ділянки у ДЗК становить до 14 календарних днів і є безкоштовною (в рамках реалізації пілотного проекту із запровадження здійснення державної реєстрації земельних ділянок за принципом екстериторіальності, строк державної реєстрації не перевищуватиме 7 робочих днів). Державна реєстрація прав проводиться у строк, що не перевищує п’яти робочих днів, за помірну платню. Процедура реєстрації земельної ділянки та прав на неї є простою, чіткою і зрозумілою. Проте, оренда сотень, а в окремих випадках тисяч, земельних ділянок вимагає великих фінансових (близько 11,20 USD/га) та часових (від 3-х місяців і більше) витрат на реєстрацію прав оренди.

ПККУ постійно вдосконалюються, що дозволяє покращити доступ до різноманітних даних забезпечуючи тим самим простий, але не повний доступ до інформації. Інтернет-рішення все частіше використовуються для удосконалення

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

доступу користувачів, а тому поступово збільшується кількість електронних послуг які надаються Держгеокадастром і ДДР. Під час внесення відомостей до ДЗК та їх оновлення здійснюється фізичне резервне копіювання даних, а сам процес є надійним.

У системі ДЗК існує гарний зв'язок між даними та інформацією, оскільки об’єктами ДЗК надається унікальний ідентифікатор (кадастровий і обліковий номери), а тому вся інформація, що відноситься до земельної ділянки та об’єктів ДЗК, може бути пов'язана з конкретною ділянкою.

Кадастрові дані представлені в цифровій формі із застосуванням технології XML, що забезпечує спільний обмін даними. Використання обмінного файлу у форматі XML дозволило підвищити якість документа (обмінного файлу), його наповненість, простоту у використанні та функціональну зручність. Інформаційно-комунікаційні технології все більше інтегруються до кадастрово-реєстраційної системи.

Результати кадастрових зйомок та картографування даних обов’язково приводяться до єдиної Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000. Охоплення даних в кадастровому картографуванні не дуже розвинене через спорадичний підхід до реєстрації земельних ділянок, прав та інших об’єктів ДЗК. Останнє оновлення ортофотопланів було в 2007–2011 рр. Аспекти інфраструктури просторових даних не мали великого значення протягом останніх 7 років існування сучасної "кадастрової системи", але повинні бути додані на подальшому етапі її розвитку.

Для безперервного навчання фахівців як державного, так і приватного сектору організовується велика кількість майстер-класів і семінарів. Існує достатній потенціал для навчання за спеціальністю 193 / G18 «Геодезія та землеустрій», хоча останнім часом спостерігається постійне скорочення контингенту студентів.

В Україні геодезичне обладнання майже не виробляється. Проте приватний бізнес є достатньо сильним, щоб забезпечити місцевий ринок геодезичним обладнанням та програмними ГІС-продуктами для проведення робіт із землеустрою та функціонування кадастрово-реєстраційної системи.

Існує декілька професійних асоціацій (наприклад, ВГО «Асоціація фахівців землеустрою України», Асоціація «Земельна спілка України», ГО «Всеукраїнська спілка сертифікованих інженерів-землевпорядників» та ін.), які займаються просуванням (лобіюванням) професійних інтересів. Професійні асоціації продуктивно взаємодіють з державним і приватним секторами. Членство у професійних асоціаціях має окремі обмеження.

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

13.2. SWOT-аналіз кадастрово-реєстраційної системи

У сучасних умовах розвитку земельних відносин особливого значення набуває оцінка ефективності кадастрово-реєстраційних систем, які є базою для регулювання земельного ринку, забезпечення прав власності та сталого управління земельними ресурсами. Як вже було з'ясовано, умови функціонування кадастрово-реєстраційних систем значно різняться залежно від рівня економічного розвитку, правової культури, технічного забезпечення та кадрового потенціалу тієї чи іншої держави. Для того щоб зрозуміти сильні та слабкі сторони таких систем, а також можливості їх вдосконалення та загрози їхньому стабільному функціонуванню, доцільно застосовувати метод SWOT-аналізу.

SWOT-аналіз (від англ. Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) – це метод стратегічного планування, що дозволяє комплексно оцінити як внутрішні, так і зовнішні чинники, які впливають на розвиток певної системи чи організації. В його основі лежить чотирьохкомпонентна модель:

- Сильні сторони (Strengths) – переваги та характеристики, що роблять систему ефективною. Наприклад, відкритість кадастрових даних чи наявність сучасних геоінформаційних технологій.
- Слабкі сторони (Weaknesses) – внутрішні недоліки, які знижують якість роботи системи. Наприклад, відсутність інтеграції з іншими державними реєстрами чи нестабільність законодавства.
- Можливості (Opportunities) – зовнішні умови, що сприяють розвитку системи. Серед них – міжнародні програми технічної допомоги, цифровізація або впровадження інноваційних технологій.
- Загрози (Threats) – зовнішні фактори, що можуть негативно вплинути на систему. Наприклад, економічна нестабільність, політичні кризи чи кіберзагрози.

Застосування SWOT-аналізу у сфері земельного адміністрування має кілька важливих переваг:

- *Комплексна оцінка.* Метод дозволяє одночасно враховувати як технічні й правові особливості кадастрово-реєстраційної системи, так і економічні та соціальні аспекти її функціонування. Наприклад, сильними сторонами можуть бути точність кадастрових даних та інтеграція з іншими державними реєстрами, тоді як слабкими – складність процедур чи бюрократичні перепони.
- *Порівняння міжнародного досвіду*. SWOT-аналіз надає можливість зіставляти кадастрово-реєстраційні системи різних країн за однаковими критеріями, що допомагає зрозуміти, чому в одних

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

країнах кадастрові системи працюють більш ефективно, ніж в інших, та які фактори сприяють цьому.

- *Виявлення напрямів реформування*. Аналіз дає змогу визначити, у яких напрямах необхідно здійснювати вдосконалення. Наприклад, у країнах, де кадастр базується на застарілих технологіях, головними можливостями буде цифровізація та впровадження електронних сервісів, тоді як загрозами – кіберризики або відсутність належного фінансування.
- *Практична орієнтація*. SWOT-аналіз є зручним інструментом, який допомагає зрозуміти складну багатофакторну природу кадастрово-реєстраційних систем, розділяючи проблеми на зрозумілі категорії, що сприяє формуванню аналітичного мислення та здатності оцінювати системи в різних контекстах.

Для зручності застосування у практичній роботі рекомендується проводити SWOT-аналіз за такою схемою:

- ❖ визначити сильні сторони системи (наприклад, точність даних, електронні сервіси, прозорість).
- ❖ встановити слабкі сторони (бюрократія, нестабільність законодавства, технічна відсталість).
- ❖ виявити можливості розвитку (цифровізація, інтеграція з міжнародними платформами, фінансова підтримка).
- ❖ окреслити загрози (економічна криза, кібератаки, політична нестабільність).

Результати такого аналізу зводять за прикладом таблиці 12.4, окремо по Україні та одній з обраної країни ЄС, що робить інформацію більш наочною та зручною для порівняння між різними країнами.

Таблиця 13.1

SWOT-матриця результатів оцінювання кадастрово-реєстраційних системи

Сильні сторони	Слабкі сторони
…	…
…	…
Можливості	Загрози
…	…
…	…

Отже, SWOT-аналіз є важливим інструментом, що дозволяє не лише оцінити ефективність кадастрово-реєстраційних систем, а й визначити напрями їх удосконалення. Цей метод має особливу цінність, оскільки сприяє

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

формуванню комплексного бачення функціонування земельних систем у світі, дозволяє критично мислити та робити практичні висновки. Використання SWOT-аналізу допомагає зрозуміти, як внутрішні та зовнішні фактори впливають на ефективність управління земельними ресурсами.

Запитання і завдання для самоконтролю:

1. Які ключові завдання виконує Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр)?
2. У чому полягає головна мета державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень?
3. Чому відсутність цілісної державної політики щодо розвитку ДЗК та ДРП є проблемою для їх ефективного функціонування?
4. Яким є рівень суспільного визнання та поінформованості про системи ведення ДЗК і реєстрації прав на землю в Україні?
5. Які онлайн-послуги у сфері земельних відносин стали доступними завдяки цифровізації?
6. Які основні проблеми правового регулювання земельних відносин та ведення ДЗК виокремлюються у документі?
7. Чим відрізняється внесення відомостей до ДЗК від державної реєстрації прав на землю у фінансовому плані?
8. Які категорії об’єктів є основою для ведення ДЗК?
9. Який відсоток території України станом на 2025 рік зареєстрований у ДЗК?
10. Які помилки та проблеми характерні для Публічної кадастрової карти України?
11. У чому полягає користь цифрового формату кадастрових даних для користувачів?
12. Чому створення ефективного ринку землі неможливе без надійної кадастрово-реєстраційної системи?
13. Які типові земельні спори найчастіше виникають в Україні?
14. Який термін проведення державної реєстрації земельної ділянки у ДЗК та прав на неї?
15. Які напрями були визначені Стратегічним планом «Кадастр 2.0»?
16. Яку роль відіграє приватний сектор у розвитку кадастрово-реєстраційної системи?
17. Які сучасні інформаційні технології застосовуються у веденні ДЗК?
18. У чому полягає практична цінність SWOT-аналізу кадастрово-реєстраційних систем?

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

Рекомендована література:

1. Cadastral Template 2.0. URL: https://cadastraltemplate.org/ (дата звернення: 29.09.2025).
2. Gross, M., Lin, C. (2020). Comparison of Real Estate Management System in China and Poland. *Real Estate Manag. Valuat,* 28, 13–27.
3. Gross, M., Źróbek, R., Špirková, D. (2014). Public Real Estate Management System in the Procedural Approach – A Case Study of Poland and Slovakia. *Real Estate Management and Valuation*, 2(3), 63–72. https://doi.org/10.2478/remav-2014-0028
4. Jurkiewicz, M., Hudecová, Ľ., Kyseľ, P., Klapa, P., Mika, M., Ślusarski, M. (2023). A Comparison of Cadastre in Slovakia and Poland. *Slovak J. Civ. Eng.*, 31, 1–9.
5. Popov, A., Koshkalda, I., Kniaz, O., Trehub, O. (2019). Land fragmentation of agricultural enterprises in the context of administration of land. *Economic Annals-XXI, 176*(3–4), 80–90. doi: https://doi.org/10.21003/ea.V176-08
6. Popov, A., Kolodiy, P., & Zadorogniy, Y. (2023). An evaluation framework of the current cadastral system in Ukraine – A case study. Acta Scientiarum *Polonorum Administratio Locorum*, 22(4), 537–560. https://doi.org/10.31648/aspal.9044
7. Popov, A. (2019). Land cadastre development in Ukraine: issues to be addressed. *Geodesy and Cartography*, Vol. 45(3), 126–136. https://doi.org/10.3846/gac.2019.7121
8. Rajabifard, A., Steudler, D., Aien, A., Kalantari., M. (2014). The Cadastral Template 2.0, From Design to Implementation: In Proceedings of the FIG Congress, Kuala Lumpur, Malaysia. URL: https://fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2014/papers/ss31/SS31_rajabifard_steudler_et_al_7046_abs.pdf (дата звернення: 29.09.2025).
9. Попов А. С. Оцінка ефективності державного земельного кадастру: Управління земельними ресурсами в умовах проведення децентралізації та диджиталізації: матеріали наук.-практ. інтернет-конф., 23 вересня 2020 р., Харків, Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва. С. 78–82.
10. Попов А. С. Оцінка кадастрової системи України: Продовольча безпека України в умовах післявоєнного відновлення: глобальні та національні виміри. Міжнародний форум: доповіді учасників міжнародної науково-практичної конференції, 30–31 травня 2024, Миколаїв. С. 226–228. https://doi.org/10.31521/978-617-7149-78-0-71
11. Попов А. С. Кадастрові та реєстраційні системи світу: монографія. Х.: Вид-во ТОВ «Щедра садиба плюс», 2014. 216 с.

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

ТЕРМІНОЛОГІЧНИЙ СЛОВНИК

SWOT-аналіз (від англ. Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) – це метод стратегічного планування, що дозволяє комплексно оцінити як внутрішні, так і зовнішні чинники, які впливають на розвиток певної системи чи організації.

Графічний спосіб обліку земель – це відображення облікових даних у вигляді картографічних або графічних матеріалів.

Документи суворо встановленої (нормативно затвердженої) форми – це офіційні документи, форма та зміст яких чітко регламентовані законодавством.

Елементи ефективності земельно-реєстраційної системи – це складові чи фактори, які забезпечують досягнення критеріїв ефективності системи. Елементи ефективності є ресурсвами та умовами, без яких система не зможе функціонувати якісно.

Земельний баланс – це систематизована зведена інформація про розподіл земель за категоріями, цільовим призначенням, складом земельних угідь, формами власності та користування, власниками землі і землекористувачами, якісною характеристикою та оцінкою землі у межах певної адміністративно-територіальної одиниці та території територіальної громади.

Земельні угіддя – земельні ділянки, що систематично використовуються або придатні до використання для конкретних господарських цілей та які відрізняються за природно-історичними ознаками.

Кадастровий профіль територіальної громади (адміністративно-територіальної одиниці) – це систематизований опис і візуалізація відомостей Державного земельного кадастру, що містять комплексну характеристику всіх земельних ресурсів на певній території (населеного пункту, громади, району, області).

Кадастрово-реєстраційна система – це система організації та ведення відомостей про земельні ділянки (об’єкти кадастру) та прав на них, яка поєднує два взаємопов’язані елементи: кадастр і реєстрацію прав.

Критерії ефективності земельно-реєстраційної системи – це показники або орієнтири (мірила оцінки), за допомогою яких оцінюється, наскільки добре функціонує система та відображають бажані результати та стандарти, які має досягати система.

Об’єктом проведення обліку земель є земельний фонд України, Автономної Республіки Крим, областей, адміністративних районів.

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

Облік земель – це діяльність спеціально уповноважених органів щодо збору, накопичення, оброблення, систематизації, зберігання та оновлення відомостей про земельні ділянки.

Облік кількості земель – відображення у відомостях і документах даних, які характеризують кожну земельну ділянку за площею та складом земельних угідь, розподіл земель за власниками, землекористувачами.

Облік якості земель – відображення у відомостях і документах даних, які характеризують земельні угіддя за природними і набутими властивостями, що впливають на їх продуктивність та економічну цінність, а також за ступенем техногенного забруднення ґрунтів.

Текстовий спосіб обліку земель – це фіксація облікових даних у вигляді числових або текстових показників.

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК

1. Popov, A., Koshkalda, I., Kniaz, O., Trehub, O. (2019). Land fragmentation of agricultural enterprises in the context of administration of land. *Economic Annals-XXI, 176*(3–4), 80–90. doi: https://doi.org/10.21003/ea.V176-08
2. Popov, A., Kolodiy, P., & Zadorogniy, Y. (2023). An evaluation framework of the current cadastral system in Ukraine – A case study. Acta Scientiarum *Polonorum Administratio Locorum*, 22(4), 537–560. https://doi.org/10.31648/aspal.9044
3. Popov, A. (2019). Land cadastre development in Ukraine: issues to be addressed. *Geodesy and Cartography*, Vol. 45(3), 126–136. https://doi.org/10.3846/gac.2019.7121
4. Гавриленко Р. Абетка землевласника. Перспективи української землі. URL: https://ngp-ua.info/2019/12/42887 (дата звернення: 29.09.2025).
5. Зануда А. Земля України: скільки її, кому належить і хто на ній працює. URL: https://www.bbc.com/ukrainian/features-50223336 (дата звернення: 29.09.2025).
6. Земельний кодекс : Кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text (дата звернення: 29.09.2025).
7. *Моніторинг земельних відносин в Україні 2016–2017*. Статистичний щорічник, 2018. URL: http://land.gov.ua/wp-content/uploads/2018/10/monitoring.pdf (дата звернення: 29.09.2025).
8. Попов А. С. Оцінка ефективності державного земельного кадастру: Управління земельними ресурсами в умовах проведення децентралізації та диджиталізації: матеріали наук.-практ. інтернет-конф., 23 вересня 2020 р., Харків, Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва. С. 78–82.
9. Попов А. С. Оцінка кадастрової системи України: Продовольча безпека України в умовах післявоєнного відновлення: глобальні та національні виміри. Міжнародний форум: доповіді учасників міжнародної науково-практичної конференції, 30–31 травня 2024, Миколаїв. С. 226–228. https://doi.org/10.31521/978-617-7149-78-0-71
10. Попов А. С. Земельний кадастр: Облік кількості та якості земель: практикум. Харк. нац. аграр. ун-т. ім. В.В. Докучаєва. Х.: ХНАУ, 2013. 160 с.
11. Попов А. С. Кадастрові та реєстраційні системи світу: монографія. Х.: Вид-во ТОВ «Щедра садиба плюс», 2014. 216 с.

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

12. Порядок ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text (дата звернення: 29.09.2025).

13. Пояснювальна записка до проекту Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин». URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/GI00557A.html (дата звернення: 29.09.2025).

14. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 р. №3613-VI. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text (дата звернення: 29.09.2025).

15. Про землеустрій : Закон України від 22 трав. 2003 р. № 858-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text (дата звернення: 29.09.2025).

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

ІНФОРМАЦІЙНІ РЕСУРСИ

1. Освітній портал ТДАТУ: http://op.tsatu.edu.ua.
2. Наукова бібліотека ТДАТУ: http://www.tsatu.edu.ua/biblioteka/
3. Методичний кабінет кафедри геоекології і землеустрою: http://www.tsatu.edu.ua/eons/korysne-dlja-studentiv/
4. Сайт кафедри геоекології і землеустрою: http://www.tsatu.edu.ua/eons/
5. Інформаційно-пошукова система законодавчих і нормативних документів, розробка інформаційного центру Верховної Ради України: http://zakon4.rada.gov.ua
6. Інформаційно-пошукова система Кабінету Міністрів України http://www.kmu.gov.ua/
7. Офіційний сайт Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України: https://mepr.gov.ua/
8. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру: http://land.gov.ua/
9. Офіційний сайт Державної екологічної інспекції України: https://www.dei.gov.ua/
10. Веб ресурс надання публічного та авторизованого доступу користувачам до інформації про ліси України: https://forestry.org.ua/accounts/signup_mod/
11. Офіційний сайт ДП «Центр Державного земельного кадастру»: http://www.dzk.gov.ua/
12. База даних кадастрів різних країн світу: Cadastral Template 2.0. URL: https://cadastraltemplate.org/

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

ДОДАТКИ

Додаток А

Загальна експлікація земельних угідь … на території …
... району ... області, га

Пор. №	Назва угідь	Номера контурів	Загальна площа, га	Питома вага, %
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКІ УГІДДЯ				
1	Рілля			
2	Перелоги			
3	Парники, оранжереї, теплиці			
4	Сіножаті			
5	Пасовища			
6	Багаторічні насадження			
Всього сільськогосподарських угідь:				
ЗЕМЛІ БЕЗ РОСЛИННОГО ПОКРИВУ АБО З НЕЗНАЧНИМ РОСЛИННИМ ПОКРИВОМ				
7	Кам'янисті місця			
8	Піски (включаючи пляжі)			
9	Болота			
10	Солончаки			
11	Яри			
Всього земель без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом:				
ЧАГАРНИКОВА РОСЛИННІСТЬ ПРИРОДНОГО ПОХОДЖЕННЯ				
12	Чагарникова рослинність природного походження			
Всього чагарникової рослинності природного походження:				
ЛІСИ ТА ІНШІ ЛІСОВКРИТІ ПЛОЩІ				
13	Земельні лісові ділянки, вкриті лісовою рослинністю			
14	Земельні лісові ділянки, не вкриті лісовою рослинністю			
15	Інші лісовкриті площі			
Всього земель, вкритих лісовою рослинністю:				
16	З усіх лісів та інших лісовкритих площ лісові насадження лінійного типу			
ВОДИ				
17	Природні водотоки			
18	Штучні водотоки			
19	Озера, прибережні замкнуті водойми, лимани			
20	Ставки			
21	Штучні водосховища			
Всього під водою:				

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

ЗЕМЛІ ПІД ЖИТЛОВОЮ ЗАБУДОВОЮ				
22	Малоповерхова забудова			
23	Багатоповерхова забудова			
Всього під житловою забудовою:				
ЗЕМЛІ ПІД ГРОМАДСЬКОЮ ЗАБУДОВОЮ				
24	Землі під громадськими спорудами, які мають історико-культурну цінність			
25	Вулиці та бульвари, набережні, площі			
26	Землі під соціально-культурними об’єктами			
Всього під громадською забудовою:				
ЗЕМЛІ, ЯКІ ВИКОРИСТОВУЮТЬСЯ ДЛЯ ТРАНСПОРТУ				
27	Землі під залізницями			
28	Землі під дорогами, зокрема підґрунтовими			
29	Землі під будівлями та спорудами транспорту			
Всього земель, які використовуються для транспорту:				
ЗЕМЛІ, ЯКІ ВИКОРИСТОВУЮТЬСЯ ДЛЯ ТЕХНІЧНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ				
30	Землі, які використовуються для технічної інфраструктури			
Всього земель, які використовуються для технічної інфраструктури:				
ЗЕМЛІ ПІД ПРОМИСЛОВОЮ ЗАБУДОВОЮ				
31	Землі під будівлями та спорудами промислових підприємств			
32	Землі під відкритими розробками, шахтами, кар’єрами, торфорозробками та відповідними спорудами			
33	Землі, які забруднені промисловими та іншими відходами			
Всього земель під промисловою забудовою:				
ЗЕМЛІ, ЗАЙНЯТІ ПОТОЧНИМ БУДІВНИЦТВОМ ТА ВІДВЕДЕНІ ПІД БУДІВНИЦТВО				
34	Землі, зайняті поточним будівництвом та відведені під будівництво			
Всього земель, зайнятих поточним будівництвом та відведених під будівництво:				
ЗЕМЛІ ПІД СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИМИ ТА ІНШИМИ ГОСПОДАРСЬКИМИ БУДІВЛЯМИ І ДВОРАМИ				
35	Землі під сільськогосподарськими та іншими господарськими будівлями і дворами			
Всього земель під сільськогосподарськими та іншими господарськими будівлями і дворами:				
ЗЕМЛІ, ЯКІ ВИКОРИСТОВУЮТЬСЯ ДЛЯ ВІДПОЧИНКУ ТА ОЗДОРОВЛЕННЯ				
36	Землі, які використовуються для відпочинку та оздоровлення			
Всього земель, які використовуються для відпочинку та оздоровлення:				

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

ЗЕМЛІ ПІД ОБ'ЄКТАМИ ТА СПОРУДАМИ СПЕЦІАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ				
37	Землі під військовими базами, об'єктами, фортецями, фортами укріплення			
38	Землі під кладовищами, крематоріями, меморіальними комплексами та пам'ятниками, скотомогильниками			
39	Землі, які перебувають у стадії меліоративного освоєння та відновлення родючості ґрунтів			
Всього земель під об'єктами та спорудами спеціального призначення:				
ОБМЕЖЕННЯ ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ТА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК				
40	Охоронна зона			
41	Зона санітарної охорони			
42	Санітарно-захисна зона навколо об'єкта			
43	Зона особливого режиму використання земель			
44	Водоохоронне обмеження			
45	Інше обмеження			
46	Земельні сервітути			
47	Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій)			
48	Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)			
ВСЬОГО ЗЕМЕЛЬ У МЕЖАХ ПЛАНУ				

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

Додаток Б

Розподіл земель за угіддями … на території …
... району ... області

Назва земельних угідь	Роки			У відсотках до 20__ р
	20__	20__	20__	
1	2	3	4	5
Сільськогосподарські землі:				
з них сільськогосподарські угіддя:				
у т.ч. рілля				
перелоги				
багаторічні насадження				
у т.ч. сади				
сіножаті				
пасовища				
несільськогосподарські угіддя:				
під господарськими будівлями та дворами				
під господарськими шляхами і прогонами				
землі, що перебувають в стадії меліорації				
Ліси та інші лісовкриті площі:				
у т.ч. лісові землі:				
з них вкриті лісовою рослинністю				
у т.ч. полезахисних лісосмуг				
інших захисних насаджень				
не вкритих лісовою рослинністю				
інші лісові землі				
чагарники				
Забудовані землі:				
у т.ч. під житловою забудовою -одно- та двоповерхові				
землі промисловості				
землі під кар’єрами				
землі, які використовуються у комерційних цілях				
громадського призначення				
інші змішаного використання				
Землі, які використовуються для транспорту та зв’язку:				
у т.ч. під дорогами				
інші землі				
під залізницями				

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного

Продовж. дод. Б

1	2	3	4	5
Землі, які використовуються для технічної інфраструктури:				
у т.ч. для водозабезпечення та очищення стічних вод				
у т.ч. для виробництва та розподілення електроенергії				
в т.ч. для видалення відходів				
Землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі:				
зелені насадження загального користування				
у т.ч. кемпінгами, будинками відпочинку або проведення відпусток				
вулиць, набережних, площ				
кладовищ				
Відкриті заболочені землі:				
в т.ч. низинні				
Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом:				
у т.ч. камянисті місця				
піски та пляжи				
інші				
яри				
Води:				
у т.ч. під ставками				
річками та струмками				
штучними водотоками				
штучними водосховищами				
Всього земельних угідь				

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного