МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ
Відокремлений структурний підрозділ
«Інститут інноваційної освіти Київського національного університету будівництва і архітектури»

Кафедра економіки, менеджменту та управління територіями

ЗАТВЕРДЖУЮ:
Завідувач кафедри

_____В.А. Чудовська

«____»_____ 2026 р.

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА БАКАЛАВРА

АНАЛІЗ РОЗПОДІЛУ, ЗА ФОРМАМИ ВЛАСНОСТІ, ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД НА ПРИКЛАДІ СЕЛА ГРИЦІВКА ПРИЛУЦЬКОГО РАЙОНУ ЧЕРНІГІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ.

ANALYSIS OF THE DISTRIBUTION, BY FORMS OF OWNERSHIP, OF THE LAND FUND OF TERRITORIAL COMMUNITIES ON THE EXAMPLE OF THE VILLAGE OF HRYTSIIVKA, PRILUTSKY DISTRICT, CHERNIGIV REGION

Виконала:

студентка групи **ЗІК-23- П**

Геодезія та землеустрій

Землеустрій і кадастр

Видиш Аліна

Вікторівна

Vidish Alina Viktorivna

Керівник: Ланко В.М

Київ 2026 р.

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

Відокремлений структурний підрозділ

«Інститут інноваційної освіти Київського національного університету будівництва і архітектури»

Кафедра економіки, менеджменту та управління територіями

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

ЗАТВЕРДЖУЮ:

Завідувач кафедри

_____ В.А. Чудовська

«____»_____ 2026 р.

З А В Д А Н Н Я

ДО ВИКОНАННЯ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ БАКАЛАВРА

Видиш Аліна Вікторівна

Тема роботи: «Аналіз розподілу, за формами власності, земельного фонду територіальних громад на прикладі села Гриціївка Прилуцького району Чернігівської області.

1. », затверджена наказом директора №_____ від ___ _____ 20___ року.

2. Керівник роботи: Ланко Валентина Миколаївна

3. Строк подання студентом роботи до захисту _____

_____

_____

4. Зміст атестаційної роботи за розділами:

Р.1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ РОЗПОДІЛУ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ ЗА ФОРМАМИ ВЛАСНОСТІ

Р.2 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ’ЄКТА ДОСЛІДЖЕННЯ ТА СУЧАСНИЙ СТАН ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛА ГРИЦІЇВКА

Р.3 АНАЛІЗ РОЗПОДІЛУ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ ЗА ФОРМАМИ ВЛАСНОСТІ ТА КАТЕГОРІЯМИ ЗЕМЕЛЬ

Р.4 ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ОПТИМІЗАЦІЇ СТРУКТУРИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ В ТЕРИТОРІАЛЬНІЙ ГРОМАДІ

5. Графічний матеріал за розділами:

Р.2. 3 рисунка.

6. Календарний план виконання роботи

Види робіт та їх зміст	Дата виконання
Вступ	
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ РОЗПОДІЛУ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ ЗА ФОРМАМИ ВЛАСНОСТІ	
РОЗДІЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ДОСЛІДЖЕННЯ ТА СУЧАСНИЙ СТАН ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛА ГРИЦІЇВКА	
Розділ 3. АНАЛІЗ РОЗПОДІЛУ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ ЗА ФОРМАМИ ВЛАСНОСТІ ТА КАТЕГОРІЯМИ ЗЕМЕЛЬ	
Розділ 4. Проблеми та перспективи оптимізації структури земельної власності в територіальній громаді	
Висновки та список використаної літератури	
Графічні додатки	
Підготовка презентації	
Оформлення роботи, отримання рецензій, перевірка на плагіат	
Попередній захист роботи	
Захист роботи	

7. Консультанти розділів атестаційної випускової роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Перевірив	
		Дата	Підпис

Дата видачі завдання «_____»_____20___ р.

Керівник _____ Ланко В.М

(підпис) (прізвище та ініціали)

_____ Видиш А.В

(підпис) (прізвище та ініціали)

Студент

РЕЗЮМЕ (summary) до кваліфікаційної роботи бакалавра	Видиш Аліна Вікторівна
Назва ВНЗ	Інститут інноваційної освіти Київського національного університету будівництва і архітектури
Тема	Аналіз розподілу, за формами власності, земельного фонду територіальних громад на прикладі села Гриціївка Прилуцького району Чернігівської області.

Освітній ступень	бакалавр за освітньо-професійною програмою навчання		
Кафедра	Економіки, менеджменту та управління територіями		
Спеціальність	193 Геодезія та землеустрій		
Освітня програма	Землеустрій і кадастр		
Керівник	Ланко В.М		
Консультант	к.е.н., ст.досл. Чудовська В.А.		
Обсяг роботи:	пояснювальна записка, стор.	Розділів	креслень формату А4
Розділ 1			
Розділ 2			
Розділ 3			
Розділ 4			
Висновки по роботі:			
Ключові слова:	Земельний фонд, сільськогосподарське землекористування, державний земельний кадастр, агровиробничі групи ґрунтів, оренда землі, чорноземи типові, раціональне використання земель, інвентаризація земель..		
Keywords:	Land fund, agricultural land use, state land cadastre, agro-production groups of soils, land lease, typical chernozems, rational land use, land inventory.		

Укладач: _____/

Керівник: _____/

“__”_____20___ р.

ЗМІСТ

Вступ

Розділ 1. Теоретико-методологічні основи розподілу земельного фонду за формами власності

1.1. Склад та структура земельного фонду України в сучасних умовах.

1.2. Правові аспекти та форми власності на землю (державна, комунальна, приватна).

1.3. Особливості трансформації земельних відносин у сільській місцевості.

Розділ 2. Характеристика об'єкта дослідження та сучасний стан використання земель села Гриціївка

2.1. Фізико-географічна та адміністративна характеристика території села Гриціївка.

2.2.Характеристика природно-ресурсного потенціалу та топографо-геодезична вивченість території

2.3. Характеристика господарської діяльності на території громади.

Розділ 3. Аналіз розподілу земельного фонду за формами власності та категоріями земель

3.1. Динаміка розподілу земель села за суб'єктами права (приватна, державна та комунальна власність).

3.2. Розподіл земель за цільовим призначенням та видами угідь.

3.3. Особливості оренди земель сільськогосподарського призначення на території села.

Розділ 4. Проблеми та перспективи оптимізації структури земельної власності в територіальній громаді

4.1. Проблеми оформлення прав власності та інвентаризації земель.

4.2. Шляхи підвищення ефективності використання земель та збільшення надходжень до місцевого бюджету.

4.3. Охорона земель та сталий розвиток території.

Висновки

Список використаних джерел

ВСТУП

Актуальність теми. Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави [1]. В умовах завершення земельної

реформи в Україні, відкриття повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення та децентралізації влади, питання ефективного розподілу земельного фонду за формами власності набуває стратегічного значення для територіальних громад [6]. Трансформація земельних відносин вимагає від органів місцевого самоврядування не лише обліку ресурсів, а й розроблення стратегій їх раціонального використання.

Село Гриціївка Срібнянської селищної громади Прилуцького району є типовим прикладом сільської території Лівобережного Лісостепу, де процеси переходу земель із державної у комунальну власність та завершення оформлення прав на земельні частки (паї) безпосередньо впливають на наповнення місцевого бюджету. Актуальність дослідження підсилюється необхідністю цифровізації кадастрових даних та переходу на сучасні геодезичні системи координат, що є фундаментом для інвестиційної привабливості аграрного сектору [13, 15].

Ступінь наукової розробленості теми. Питання земельних відносин в Україні широко досліджуються у працях вітчизняних науковців у галузі землеустрою, економіки природокористування та аграрної політики, зокрема В. Горлачука [8], А. Мартина [9] та А. Третяка [12]. У їхніх роботах висвітлено концептуальні засади формування земельного ринку та еколого-економічного обґрунтування сівозмін. Водночас на рівні окремих територіальних громад Прилуччини залишається недостатньо вивченим практичний аспект подолання технічних помилок у кадастрі (накладок) та інвентаризації земель під польовими дорогами й лісосмугами, що обумовлює необхідність локальних досліджень.

Проблематика дослідження. Незважаючи на значні законодавчі кроки, у сільських територіях зберігаються проблеми неефективного використання земель, наявність значної кількості "білих плям" на публічній кадастровій карті, фрагментація масивів та недостатній контроль за збереженням родючості ґрунтів [11]. Окремою проблемою є завершення терміну оформлення невитребуваних

паїв, що вимагає від громад оперативного правового та землевпорядного реагування [14].

Мета роботи полягає у проведенні комплексного аналізу сучасного стану та структури земельного фонду села Гриціївка за формами власності, виявленні технічних і правових проблем у сфері земельних відносин та обґрунтуванні шляхів оптимізації використання земель для сталого розвитку громади.

Для досягнення мети поставлено такі завдання:

1. Розглянути теоретичні засади формування земельного фонду та сучасні методи його класифікації в Україні [8, 12];
2. Проаналізувати нормативно-правову базу, що регулює право власності та оренди в умовах воєнного стану та повоєнного відновлення [1, 2, 4];
3. Надати фізико-географічну характеристику об’єкта дослідження, акцентуючи на агровиробничих групах ґрунтів села Гриціївка;
4. Дослідити динаміку розподілу земель між державним, комунальним та приватним секторами за період 2021–2026 рр. [3, 15];
5. Визначити основні проблеми землекористування (зокрема технічні накладки) та запропонувати заходи щодо інвентаризації та діджиталізації управління ресурсами [14].

Об’єкт дослідження — земельний фонд територіальної громади в межах села Гриціївка Срібнянської селищної ради Прилуцького району Чернігівської області.

Предмет дослідження — структура, кількісні та якісні показники розподілу земель за формами власності, цільовим призначенням та видами угідь.

Методи дослідження. У роботі використано комплекс методів: статистичний (аналіз динаміки площ), порівняльний (оцінка змін у формах

власності), картографічний (візуалізація меж) та метод системного аналізу (для формулювання пропозицій).

Інформаційна база. Дані Державного земельного кадастру [15, 16], нормативно-правові акти, матеріали Срібнянської селищної ради, а також наукові праці у галузі землеустрою та агрономії [10, 11].

Наукова новизна. Полягає у системному аналізі трансформації структури земельного фонду села Гриціївка в умовах завершення децентралізації та впровадження системи координат УСК-2000 на місцевому рівні.

Практичне значення. Результати дослідження можуть бути використані для проведення інвентаризації земель, виправлення кадастрових помилок та підвищення орендних надходжень до бюджету громади [2].

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ РОЗПОДІЛУ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ ЗА ФОРМАМИ ВЛАСНОСТІ

1.1. Склад та структура земельного фонду України в сучасних умовах

Земельний фонд України є складною природно-економічною системою, що охоплює всі землі в межах державного кордону, включаючи острови, внутрішні водні об’єкти та інші території, які перебувають під юрисдикцією держави [8]. Відповідно до положень Земельного кодексу України, земля виступає основною територіальною основою суверенітету держави, головним засобом виробництва у сільському господарстві та просторовою базою для розвитку всіх галузей економіки [1].

Багатофункціональна роль земельних ресурсів У сучасній науковій літературі земельний фонд розглядається через призму трьох взаємопов’язаних функцій:

Екологічна функція — земля як базис існування біосфери, регулятор кліматичних та гідрологічних процесів.

Соціальна функція — забезпечення життєдіяльності людини, надання простору для проживання та відпочинку.

Економічна функція — використання землі як основного капіталу та об’єкта ринкових відносин [9, 12].

Загальна площа земельного фонду України становить 60,3 млн га. Унікальність вітчизняного земельного фонду полягає у надзвичайно високому рівні сільськогосподарської освоєності (близько 70% площі), що не має аналогів у більшості країн Європи [10].

Класифікація та цільове призначення земель Згідно зі ст. 19 Земельного кодексу України [1], земельний фонд поділяється на 9 категорій. Для

детального розуміння структури варто виділити особливості найбільш значущих категорій:

1. Землі сільськогосподарського призначення — надаються для виробництва продукції, проведення наукових досліджень та розміщення відповідної інфраструктури.
2. Землі житлової та громадської забудови — території в межах населених пунктів, що використовуються для розміщення житла, об'єктів культури, освіти та побутового обслуговування.
3. Землі водного фонду — включають території під морями, річками, озерами, а також прибережні захисні смуги та смуги відведення каналів [1, 16].
4. Землі промисловості, транспорту, зв’язку та оборони — об'єкти, що забезпечують функціонування технічної інфраструктури держави.

Особливе місце у структурі займають землі природно-заповідного фонду, частка яких в останні десятиліття поступово зростає в межах виконання стратегії сталого розвитку та європейської інтеграції України [11].

Якісна характеристика та структура угідь Трансформація складу земельного фонду найкраще простежується через аналіз угідь. У складі сільськогосподарських земель ключову роль відіграють:

Рілля — основа товарного виробництва. Рівень розораності в окремих регіонах Лісостепу (включаючи Чернігівську область) сягає 80-85%, що викликає занепокоєння через ризики деградації ґрунтового покриву.

Природні кормові угіддя (сіножаті та пасовища) — відіграють роль стабілізаторів агроландшафту та є базою для тваринництва.

Перелоги — землі, що тимчасово вилучені з активного обробітку для консервації або через економічну недоцільність використання [12, 13].

Цифровізація та моніторинг земельного фонду Сучасний стан земельного фонду неможливо аналізувати без врахування чинника інформаційних технологій. Створення Національної інфраструктури геопросторових даних (НІГД) та функціонування Публічної кадастрової карти дозволили перейти від паперового обліку до цифрового моніторингу. Це забезпечує прозорість розподілу земель між суб'єктами права та дозволяє оперативно відстежувати зміни у структурі власності внаслідок роботи ринку земель [3, 15].

Процеси децентралізації, що розпочалися у 2014 році та активно тривали до 2021 року, внесли корективи у суб'єктний склад розпорядників земель. Передача державних земель у комунальну власність територіальних громад змінила парадигму управління ресурсами, змістивши акцент на місцевий рівень [14].

Таким чином, сучасна структура земельного фонду України є динамічною системою, де економічні інтереси аграрного сектору мають балансувати з вимогами екологічної безпеки та правовими нормами ринкового обігу землі.

1.2. Правові аспекти та форми власності на землю

Правове регулювання земельних відносин в Україні є основою функціонування системи управління земельними ресурсами та визначає порядок володіння, користування і розпорядження землею. Відповідно до статей 13 та 14 Конституції України [17], земля є об’єктом права власності Українського народу та перебуває під особливою охороною держави. Основним нормативно-правовим актом, що регулює земельні відносини, є Земельний кодекс України [1], а також закони України «Про оренду землі» [4], «Про землеустрій» [2] та «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Зміст права власності та суб'єктний склад Право власності на землю передбачає сукупність трьох основних правомочностей: володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою [1, ст. 78]. Важливою особливістю сучасного етапу є те, що право власності вважається виниклим лише з моменту його державної реєстрації у відповідному Реєстрі.

Державна форма власності в умовах трансформації Державна форма власності охоплює земельні ділянки, які належать державі Україна та використовуються для забезпечення загальнодержавних функцій. Суб’єктом права виступають органи державної влади (КМУ, ОДА, Держгеокадастр) [3]. У 2020–2021 роках відбулася масштабна передача земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів у комунальну власність територіальних громад. Станом на 2026 рік у державній власності залишилися переважно землі:

оборони та прикордонної смуги;

природно-заповідного фонду загальнодержавного значення;

експериментальних господарств наукових установ та закладів освіти (зокрема дослідні поля аграрних інститутів) [13].

Комунальна форма власності та децентралізація Комунальна власність стала фундаментом фінансової спроможності громад. Суб’єктом права виступають територіальні громади, які реалізують повноваження через сільські, селищні та міські ради. До земель комунальної власності Срібнянської громади, зокрема в межах села Гриціївка, належать:

1. Землі під об’єктами соціальної інфраструктури та вулично-дорожньою мережею.
2. Землі запасу та резервного фонду, які є основним ресурсом для залучення нових орендарів.

3. Невитребувані паї (після завершення процедури визнання їх комунальною власністю відповідно до змін у законодавстві 2025 року) [13, 14].

Приватна форма власності та розвиток ринку земель Приватна власність є найбільш масовою формою землеволодіння у сільській місцевості. Важливою віхою став другий етап земельної реформи (з 1 січня 2024 року), згідно з яким юридичні особи отримали право купувати землі сільськогосподарського призначення (до 10 тис. га в одні руки). Це суттєво змінило структуру ринку в Прилуцькому районі, оскільки агропідприємства почали переходити від моделі чистої оренди до формування власного земельного банку [6, 9].

Правові режими використання та обмеження Як агроному та землевпоряднику, важливо враховувати, що право власності не є абсолютним і обмежується інтересами суспільства та природи. До ключових правових режимів належать:

Оренда**.** Найпоширеніша форма користування. В умовах 2022–2026 років законодавство було адаптовано для спрощеної реєстрації договорів оренди в умовах воєнного стану, що дозволило забезпечити безперервність посівних кампаній [4].

Обтяження та сервітути. Право прокладання комунікацій чи проїзду через ділянку, що має бути обов'язково відображено в ДЗК [1, ст. 98].

Охоронні зони. Наприклад, прибережні захисні смуги ставків у Гриціївці, де заборонено розорювання (ст. 61 ЗКУ), незалежно від форми власності на ділянку [1, 2].

Державний контроль та моніторинг Правові аспекти власності нерозривно пов'язані з державним контролем. Запровадження моніторингу земельних відносин у режимі реального часу дозволяє органам місцевого самоврядування відстежувати концентрацію земель в одних руках та контролювати сплату

земельного податку. Цифровізація процедур (отримання витягів онлайн, електронні торги) мінімізує корупційні ризики та пришвидшує обіг земель у громаді [15].

Таким чином, правові форми власності в сучасній Україні є фундаментом для інвестиційного розвитку. Чітке розмежування земель та реєстрація прав є необхідною умовою для раціонального використання аграрного потенціалу села Гриціївка та забезпечення сталого розвитку громади в цілому [14].

1.3. Особливості трансформації земельних відносин у сільській місцевості

Сучасний етап розвитку земельних відносин у сільській місцевості України характеризується глибокими структурними змінами, що зумовлені реформуванням системи управління земельними ресурсами, відкриттям ринку сільськогосподарських земель та впровадженням цифрових технологій у сферу землеустрою [3]. Ці процеси суттєво вплинули на формування сучасної структури земельної власності в територіальних громадах, зокрема і в сільських населених пунктах Прилуцького району [13].

Децентралізація та суб’єктність територіальних громад Одним із ключових етапів трансформації стала реформа децентралізації влади. До її впровадження значна частина земель за межами населених пунктів перебувала у розпорядженні держави в особі Держгеокадастру. Це створювало ситуацію "дистанційного управління", коли громада фактично не мала впливу на те, хто і на яких умовах обробляє землю навколо села [2]. У 2020–2021 роках передача земель у комунальну власність зробила Срібнянську громаду повноправним гравцем на земельному ринку. Це дозволило:

самостійно встановлювати ставки орендної плати (в межах закону);

формувати лоти для земельних аукціонів;

оперативно реагувати на запити місцевих фермерів щодо розширення господарств [13, 14].

Динаміка ринку земель та інвестиційна безпека Запровадження ринку земель з 1 липня 2021 року стало найбільш радикальною зміною за часи незалежності. Для сільських територій, таких як Гриціївка, це означає поступовий перехід від "моделі оренди" до "моделі власності".

1. Етап фізичних осіб (2021–2023): дозволив сформувати прошарок дрібних власників, що позитивно вплинуло на розвиток особистих селянських господарств.
2. Етап юридичних осіб (з 2024 року): активізував великий агробізнес. Можливість володіння до 10 тис. га стимулює агрохолдинги інвестувати в довгострокові проєкти (меліорація, будівництво елеваторів, багаторічні насадження), оскільки власність на землю гарантує захист капіталовкладень [1, 9].

Особливості регулювання в умовах воєнного стану Трансформація земельних відносин у 2022–2026 роках відбувалася з урахуванням викликів безпеки. Законодавство було оперативно адаптоване для забезпечення продовольчої безпеки:

впроваджено механізм автоматичного поновлення договорів оренди в критичні періоди;

спрощено процедури передачі земель для товарного сільськогосподарського виробництва;

цифровізація послуг дозволила уникнути зупинки реєстраційних дій навіть за умови обмеженого доступу до архівів на деокупованих чи прифронтових територіях [4, 15].

Проблеми деградації та агрономічний моніторинг Трансформація відносин має зворотний бік — ризик надмірної експлуатації ґрунтів новим власником заради швидкого прибутку. В умовах ринку особливої ваги набуває агрохімічний паспорт земельної ділянки. Право власності тепер невід'ємне від обов'язку підтримувати вміст гумусу та структуру ґрунту. Стабільність земельних відносин є фундаментом для впровадження точного землеробства (Precision Farming), де кожен квадратний метр поля обробляється з урахуванням його специфіки, що неможливо за умов короткострокової оренди [10, 12].

Впорядкування просторового базису Окремим аспектом трансформації є очищення кадастру від "історичних нашарувань":

реєстрація меж польових доріг та лісосмуг як об'єктів комунальної власності;

ліквідація накладок меж ділянок, що виникли через використання різних систем координат (від СК-63 до УСК-2000);

перехід до використання супутникових даних та БПЛА для ведення актуального обліку угідь [3, 16].

Таким чином, трансформація земельних відносин у сільській місцевості перейшла від стадії простого розподілу земель до стадії капіталізації та технологічного оновлення. Для села Гриціївка це відкриває шлях до створення прозорого земельного ринку, де земля є не просто територією, а стратегічним активом із чітко визначеним правовим статусом та економічною цінністю [14].

РОЗДІЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ДОСЛІДЖЕННЯ ТА СУЧАСНИЙ СТАН ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛА ГРИЦІЇВКА

2.1. Характеристика природно-ресурсного потенціалу та топографо-геодезична вивченість території

Село Гриціївка розташоване в південній частині Чернігівської області, у межах Прилуцького району. Географічне положення населеного пункту визначає його належність до Лівобережного Лісостепу України, що має важливе значення для формування природних умов землекористування та аграрної спеціалізації території [13].

Відстань від села Гриціївка до районного центру — міста Прилуки — становить орієнтовно 15–20 км, що забезпечує відносно сприятливу транспортну доступність. Відстань до обласного центру — міста Чернігів — є значно більшою, що підкреслює периферійний характер території в межах області.

Демографічна ситуація та соціальна інфраструктура Чисельність населення села Гриціївка становить близько 200 осіб (дані можуть уточнюватися відповідно до останнього перепису та реєстру громади). Демографічна структура характеризується переважанням населення старшого віку, що є типовим для сільських територій Прилуччини. Проте, близькість до міста Прилуки сприяє збереженню певної кількості працездатного населення, яке залучене в аграрному секторі або працює в районному центрі.

На території села функціонують об’єкти соціальної інфраструктури, зокрема фельдшерський пункт (або пункт надання первинної медичної допомоги) та заклади торгівлі. Соціально-культурна сфера забезпечується через інтеграцію із сусідніми великими населеними пунктами Срібнянської громади. Наявність цих об’єктів формує землі житлової та громадської забудови в структурі земельного фонду села.

Рельєф та гідрографічна мережа Рельєф території переважно рівнинний, оскільки село розташоване в межах Придніпровської низовини [13]. Поверхня місцевості місцями слабко хвиляста, з наявністю незначних понижень, балок та ярів, що є типовим для лісостепової зони. Такі особливості рельєфу мають безпосередній вплив на організацію сільськогосподарського виробництва, структуру посівних площ та протиерозійні заходи [10].

Гідрографічні умови представлені невеликими водоймами — ставками та меліоративними каналами, а також протіканням поблизу (або через територію) малих водотоків, що входять до басейну річки Удай. Наявність водних об’єктів впливає на формування прибережних захисних смуг, які мають обмежений режим використання відповідно до статті 60 Земельного кодексу України [1].

Господарська освоєність та інфраструктура Основою економічного потенціалу села є агропромисловий комплекс. На території функціонують господарські двори, складські приміщення та техбази агропідприємств, що орендують навколишні паї. Крім того, територія села газифікована, має стале електропостачання та мережу вуличного освітлення, що підвищує інвестиційну привабливість земельних ділянок для присадибного господарства та житлового будівництва.

Транспортна доступність села є задовільною. Населений пункт має зв’язок із районним центром через автомобільні дороги місцевого значення, а також через наближення до регіональної траси державного значення Н-07 Київ — Суми — Юнаківка. Це забезпечує ефективну логістику для вивезення врожаю зернових та технічних культур до елеваторів Прилуччини [14].

Господарська спеціалізація та основні землекористувачі Економічний профіль села Гриціївка визначається діяльністю агропромислових підприємств, що спеціалізуються на рослинництві. Основними суб’єктами господарювання,

які орендують значні масиви земельних часток (паїв) на території села, є великі агрохолдинги та місцеві сільськогосподарські товариства. Зокрема, значну частину ріллі обробляють підрозділи таких підприємств, як ТОВ «Прилуки-ГарантБуд», ТОВ «Агрокім» або СТОВ «Дружба-Нова» (залежно від актуальних договорів оренди у вашому кадастровому кварталі).

Діяльність цих господарств орієнтована на інтенсивне вирощування високорентабельних культур: кукурудзи на зерно, соняшнику, озимої пшениці та ріпаку. На території села збереглися елементи виробничої інфраструктури — колишні токи, складські приміщення та майданчики для зберігання сільськогосподарської техніки, що наразі використовуються орендарями для забезпечення виробничого циклу.

Крім великих підприємств, частину земель обробляють фермерські господарства (ФГ), які створені місцевими жителями. Вони зазвичай орієнтовані на більш диверсифіковане виробництво, включаючи вирощування овочевих культур та розвиток тваринництва в межах приватних домогосподарств. Наявність потужних орендарів забезпечує стабільне надходження земельного податку та орендної плати до бюджету Срібнянской селищної ради, що дозволяє фінансувати заходи з благоустрою та утримання соціальної сфери села [14, 17].

Рис 2.1 Карта-схема села Гриціївка



2.2. Характеристика природно-ресурсного потенціалу та топографо-геодезична вивченість території

Територія села Гриціївка розглядається як просторовий об’єкт землеустрою, що має визначені межі, природні характеристики та кадастрову структуру. Її аналіз базується на даних Державного земельного кадастру [15], матеріалах топографо-геодезичних знімань та нормативно-правових актах у сфері земельних відносин [1, 2].

Топографо-геодезична вивченість території Територія села забезпечена картографічними матеріалами різних масштабів, зокрема топографічними картами масштабу 1:10 000 та 1:25 000, які використовуються для планування землекористування та ведення кадастрових робіт [3]. Основою геодезичного забезпечення виступає Державна геодезична мережа України, яка забезпечує

єдину систему координат і висот для точного визначення меж земельних ділянок.

На території Прилуцького району функціонують пункти державної геодезичної мережі, що забезпечують прив’язку меж земельних ділянок до національної системи координат УСК-2000, яка використовується в сучасному Державному земельному кадастрі [15, 16]. Для забезпечення високої точності при виконанні знімальних робіт застосовуються сучасні GNSS-технології у режимі реального часу (RTK). Це дозволяє досягти середньоквадратичної помилки положення межового знака не більше 0,1 м, що відповідає вимогам нормативно-технічних документів для населених пунктів.

Рельєф та гідрографічні умови (геодезичний аспект) Рельєф території села Гриціївка є переважно рівнинним, що значно спрощує виконання землевпорядних та геодезичних робіт. Середні абсолютні висоти коливаються в межах 120–150 м над рівнем моря [13]. Створення цифрових моделей місцевості (ЦММ) на основі топографічних планів дозволяє автоматизувати проектування та точно обчислювати площі ділянок зі складною конфігурацією меж.

Гідрографічні об’єкти представлені ставками та водотоками. Відповідно до статті 60 Земельного кодексу України [1], вздовж них встановлюються прибережні захисні смуги, які виносяться в натуру (на місцевість) для дотримання обмеженого режиму господарювання.

Якісна характеристика ґрунтового покриву Якісний стан земель території села визначається переважанням високородючих ґрунтів, типових для Прилуцького плато. Відповідно до агровиробничих груп (див. рис. 2.2), основний масив ріллі представлений такими типами:

Чорноземи типові малогумусні середньосуглинкові (агрогрупи 52г, 55г) — характеризуються глибоким гумусовим профілем (до 100-120 см) та вмістом гумусу 3,5–4,2% [10].

Чорноземи опідзолені (агрогрупи 41г, 49г) — залягають на підвищеннях, мають виражений елювіальний горизонт і вимагають періодичного контролю рівня кислотності (pH).

Лучно-чорноземні та лучні ґрунти (агрогрупа 133г) — зосереджені в долинах, мають вищий рівень зволоження, що робить їх придатними для кормових угідь.

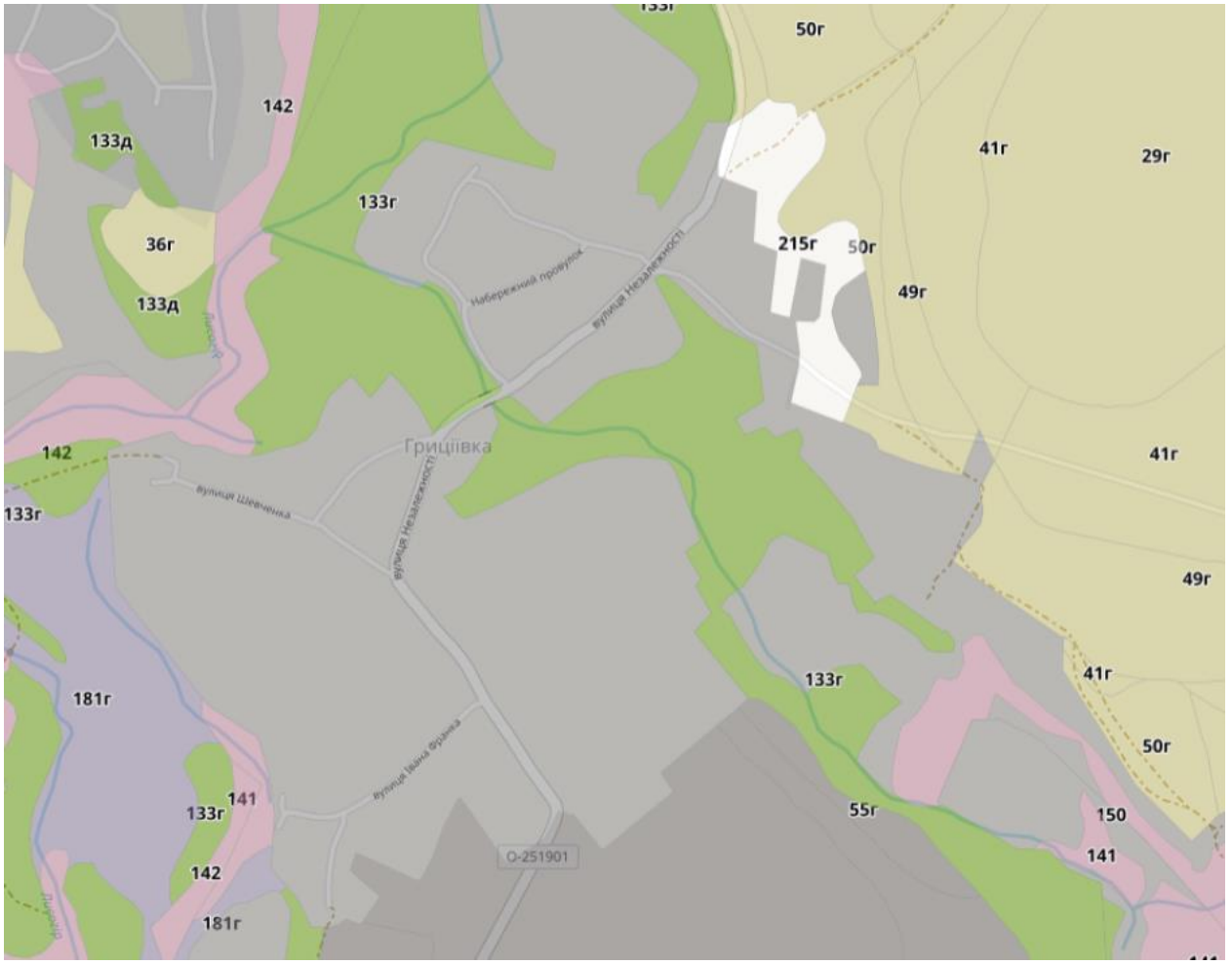
Бонітування ґрунтів та дані агрохімічної паспортизації є базою для розрахунку нормативної грошової оцінки земель [12]. Територія входить до Прилуцького земельно-оціночного району з високими коефіцієнтами продуктивності.

Обмеження у використанні земель та кадастрова основа У структурі земельного фонду наявні обмеження та обтяження [2]:

1. Охоронні зони ліній електропередач та зв’язку;
2. Санітарно-захисні зони господарських об’єктів;
3. Прибережні захисні смуги водних об’єктів.

Сучасне ведення кадастру здійснюється в електронній формі з використанням Публічної кадастрової карти України [16]. Перехід від застарілої системи СК-63 до УСК-2000 дозволив уніфікувати просторові дані, хоча в окремих випадках це потребує польового уточнення меж для уникнення технічних накладок. Використання супутникових даних та ГІС-технологій дозволяє здійснювати моніторинг стану земель та контролювати їх цільове використання в режимі реального часу [14, 15].

Рис.2.2 Картосхема агровиробничих груп ґрунтів території с. Гриціївка



2.3. Характеристика господарської діяльності на території громади

Господарська діяльність на території села Гриціївка формується під впливом природно-ресурсного потенціалу, структури земельного фонду та сучасних земельних відносин. Провідною галузню економіки є сільськогосподарське виробництво, яке визначає основні напрями використання земельних ресурсів та формує просторову організацію території [13, 14].

Просторова структура та встановлення меж села

Важливим аспектом землевпорядного забезпечення господарської діяльності є чітке встановлення меж населеного пункту. Межа села Гриціївка визначає поділ земель на дві категорії: землі в межах населеного пункту (де переважно зосереджені ОСГ та громадська забудова) та землі за межами населеного пункту (масиви ріллі, що перебувають в оренді великих агропідприємств).

Рисунок 2.3 — Картосхема меж населеного пункту та проектного встановлення меж землекористувань с. Гриціївка

(Сюди вставляй карту, де видно червону лінію межі села та контури полів)

З точки зору геодезії, межі населеного пункту закріплені межовими знаками та переведені в цифрову основу системи УСК-2000. Це дозволяє уникати накладок при відведенні ділянок під індустріальні об'єкти або фермерські господарства.

Сільськогосподарський профіль території

Основним видом господарської діяльності є вирощування сільськогосподарських культур. Структура посівних площ включає переважно зернові та технічні культури: озиму пшеницю, кукурудзу, сою та соняшник [10]. Інтенсивний характер землеробства передбачає використання понад 80% ріллі, що вимагає розроблення проєктів землеустрою щодо еколого-економічного обґрунтування сівозмін [2, 11].

Основні землекористувачі території

Система землекористування в межах села Гриціївка є змішаною. Детальні дані щодо розподілу площ наведені у таблиці 2.1.

Таблиця 2.1 — Структура основних землекористувачів села Гриціївка

№	Категорія землекористувачів	Форма господарювання	Орієнтовна площа, га	Частка, %	Характер використання земель
1	Агропідприємства (ТОВ)	Оренда паїв	1500–2500	60–70%	Товарне виробництво зернових
2	Фермерські господарства (ФГ)	Власність + оренда	300–800	15–25%	Змішане рослинництво
3	Особисті селянські господарства	Приватна власність	100–300	5–10%	Городництво, присадибні ділянки
4	Комунальні землі	Комунальна власність	100–200	5–10%	Резерв, громадські пасовища

Виробнича інфраструктура та орендні відносини

У структурі землекористування наявні об’єкти виробничої інфраструктури (склади, господарські двори). Орендні відносини є базою наповнення бюджету Срібнянскої громади. Орендна плата розраховується як відсоток від нормативної грошової оцінки (НГО), дані про яку інтегровані в цифрову кадастрову базу села [12, 15].

Землевпорядний супровід господарської діяльності включає контроль за дотриманням обмежень в охоронних зонах ЛЕП та прибережних смугах, що відображені на картографічних матеріалах громади [1, 14].

Земельним ресурсам села Гриціївка притаманна висока природна родючість, що зумовлено їх генезисом у зоні Лівобережного Лісостепу. Основними ґрунтоутворюючими породами тут є леси та лесоподібні суглинки, на яких сформувалися чорноземи типові малогумусні та темно-сірі опідзолені ґрунти.

Морфологічні та фізико-хімічні показники:

Вміст гумусу: У верхньому орному шарі чорноземів типових с. Гриціївка вміст гумусу коливається в межах 3,4–3,8%, що є оптимальним показником для вирощування зернових та технічних культур.

Глибина гумусового горизонту: Сягає 60–85 см, що забезпечує потужний кореневмісний шар та високу вологомісткість ґрунту.

Кислотність (pH): Реакція ґрунтового розчину переважно близька до нейтральної (pH 6,5–7,1), що не потребує додаткового вапнування та сприяє засвоєнню поживних речовин.

Забезпеченість елементами живлення: За даними агрохімічних обстежень останніх років, землі території характеризуються:

1. Азот: Середній рівень забезпечення. Потребує внесення мінеральних добрив для інтенсивних сортів пшениці та кукурудзи.
2. Фосфор: Підвищений вміст рухомих форм фосфору (120–150 мг на 1 кг ґрунту), що є наслідком систематичного внесення добрив попередніми роками.
3. Калій: Високий рівень природного вмісту, що характерно для важкосуглинкових ґрунтів Прилуччини.

Такий якісний стан ґрунтового покриву за умови дотримання сівозмін забезпечує високу економічну цінність земельних часток (паїв) та є фундаментом для стабільної орендної плати.

Рис.2.3 Межі села Гриціївка



РОЗДІЛ 3. АНАЛІЗ РОЗПОДІЛУ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ ЗА ФОРМАМИ ВЛАСНОСТІ ТА КАТЕГОРІЯМИ ЗЕМЕЛЬ

3.1. Динаміка розподілу земель села за суб'єктами права (приватна, державна та комунальна власність)

Аналіз структури земельного фонду села Гриціївка за формами власності є стратегічним етапом дослідження. Він дозволяє оцінити результати земельної реформи та ефективність управління ресурсами після створення Срібнянської селищної територіальної громади [6, 14]. Відповідно до статті 78 Земельного кодексу України [1], землі села поділяються на три основні форми власності.

Характеристика структури власності

1. Приватна власність займає найбільшу частку (близько 63% від загальної площі). Сюди входять земельні частки (паї), присадибні ділянки та землі для ведення ОСГ. Більшість цих ділянок мають сформовані кадастрові номери та внесені до ДЗК [15].
2. Комунальна власність суттєво розширилася за останні роки. Вона включає землі загального користування, території під об'єктами соціальної інфраструктури (школи, медпункти), а також значні масиви сільськогосподарських угідь, переданих громаді у процесі децентралізації [13].
3. Державна власність наразі представлена мінімальною часткою, що включає землі під об'єктами загальнодержавного значення та смуги відведення автомобільних доріг [1].

Динаміка трансформаційних процесів

Ключовим чинником змін стала передача земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів із державної у комунальну власність у 2020–2021 роках. У межах Срібнянської громади цей процес дозволив

консолідувати управління земельними ресурсами в руках селищної ради, що відкрило нові можливості для наповнення місцевого бюджету [14, 17].

Таблиця 3.1 — Динаміка розподілу земель за формами власності (с. Гриціївка)

Форма власності	Площа на 2021 р., га	Площа на 2026 р., га	Відхилення (+/-), га
Державна	800	200	-600
Комунальна	300	900	+600
Приватна	1900	1900	0
РАЗОМ	3000	3000	0

Аналіз результатів та землевпорядний облік

Як свідчать дані таблиці 3.1, відбулася масштабна релокація прав власності від держави до територіальної громади. Це дало змогу активізувати механізм земельних аукціонів для передачі комунальних земель в оренду [6].

Окремим аспектом для Срібнянщини є робота з невитребуваними паями. Згідно із законодавством, якщо власник невитребуваної частки або його спадкоємець не оформив право власності до встановленого терміну (2025 рік), такі землі переходять до комунальної власності громади [4]. Для фахівця із землеустрою це вимагає проведення інвентаризації, розроблення технічної документації та реєстрації прав у системі УСК-2000.

Цифровізація обліку в системі ДЗК забезпечує прозорість цього процесу, дозволяючи Срібнянській селищній раді ефективно моніторити статус кожної ділянки та забезпечувати стабільні податкові надходження [15, 16].

3.2. Розподіл земель за цільовим призначенням та видами угідь

Аналіз розподілу земель за цільовим призначенням і видами угідь є важливою складовою оцінки земельного фонду села Гриціївка. Він дозволяє визначити фактичний стан використання території, її господарський потенціал та рівень антропогенного навантаження [13]. Аналіз базується на класифікації земель відповідно до ст. 19 Земельного кодексу України [1] та актуальних даних Державного земельного кадастру [15].

Структура земель за категоріями цільового призначення

У межах території села Гриціївка домінують землі сільськогосподарського призначення. Відповідно до вимог ведення ДЗК, кожна ділянка класифікується за КВЦПЗ. Орієнтовна структура за категоріями виглядає наступним чином:

Землі сільськогосподарського призначення — 80–90% (переважно для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та ОСГ) [13];

Землі житлової та громадської забудови — 5–10% (землі в межах населеного пункту під житловими будинками та об'єктами інфраструктури);

Землі водного фонду — 2% (прибережні захисні смуги та ставки);

Землі промисловості, транспорту та зв’язку — до 3% (смуги відведення доріг, території господарських дворів).

Аналіз складу сільськогосподарських угідь (експлікація)

Ключовим показником інтенсивності землекористування є рівень розораності території. Для села Гриціївка характерний надзвичайно високий відсоток ріллі, що підтверджує спеціалізацію регіону на рослинництві.

Таблиця 3.2 — Структура угідь території села Гриціївка

Назва угіддя	Площа, га	% від загальної площі	Характеристика використання
Рілля	2400	80%	Інтенсивне вирощування технічних культур
Пасовища та сіножаті	300	10%	Використовуються для потреб тваринництва ОСГ
Землі під забудовою	150	5%	Житловий фонд та громадські об'єкти
Ліси та чагарники	90	3%	Полезахисні лісосмуги та самосійні ліси
Під водами	60	2%	Водогосподарські об'єкти, ставки
РАЗОМ	3000	100%	

Землевпорядні та екологічні аспекти використання

Висока частка ріллі (80%) свідчить про значне екологічне навантаження на ґрунтовий покрив [10]. Як фахівцю із землеустрою, важливо зазначити, що значна частина пасовищ та сіножатей (10%) зосереджена на ерозійно-

небезпечних ділянках або у прибережних захисних смугах, де розорювання суворо заборонено законом [1].

Важливим завданням для Срібнянської громади є винесення меж прибережних захисних смуг у натуру. Це дозволить чітко розмежувати ріллю та землі водного фонду, попередивши забруднення водойм агрохімікатами [2, 16].

Містобудівний та кадастровий контекст

Раціональне використання фонду регулюється Генеральним планом та схемою землеустрою громади [17]. Проте, перехід на цифрову систему координат УСК-2000 виявив низку технічних проблем: наявність "порожніх" зон, де угіддя за фактом використовуються (наприклад, польові дороги), але не мають належного кадастрового оформлення. Виправлення цих помилок через процедуру інвентаризації є пріоритетом для сталого розвитку села [14, 15].

3.3. Особливості оренди земель сільськогосподарського призначення на території села

Орендні відносини є ключовим елементом сучасної системи землекористування в селі Гриціївка, оскільки значна частина земель сільськогосподарського призначення перебуває у приватній власності громадян (паї) і передається в користування аграрним підприємствам [9, 13]. Ефективність організації оренди безпосередньо впливає на стан використання земельного фонду та економічний розвиток територіальної громади [14].

Суб’єкти орендних відносин

У структурі орендних відносин на території села виділяють дві основні групи суб’єктів:

Орендодавці — власники земельних часток (паїв), а також Срібнянська селищна рада, яка виступає розпорядником земель комунальної власності (зокрема невитребуваних паїв та земель запасу) [1, 17];

Орендарі — агропромислові підприємства (ТОВ), фермерські господарства (ФГ) та інші суб'єкти господарювання, які здійснюють товарне виробництво [13].

Для території села характерна висока концентрація земель у користуванні обмеженої кількості великих орендарів, що дозволяє їм використовувати широкозахватну техніку та впроваджувати елементи точного землеробства [10, 14].

Аналіз структури договорів оренди

Земельні відносини регулюються договорами оренди відповідно до Закону України «Про оренду землі» [4]. Основні параметри договорів у межах об'єкта дослідження включають:

1. Термін оренди — переважно довгостроковий (від 7 до 15 років). Згідно із законодавством, мінімальний термін оренди земель с/г призначення становить 7 років [1, 4].
2. Орендна плата — визначається у відсотках від нормативної грошової оцінки (НГО). У Срібнянській громаді вона зазвичай становить від 8 % до 12 %, що є конкурентним показником для регіону [12].
3. Форма оплати — переважно грошова, проте зберігається частка натуральної форми (видача зерна, послуги з оранки городів), що має важливе соціальне значення для пенсіонерів-пайовиків.

Оренда комунальної власності та польові дороги

Важливу роль відіграє передача земель комунальної власності в оренду через електронні земельні торги (Prozorro.Продажі). Це забезпечує прозорість та максимальні надходження до бюджету громади [6, 14].

З точки зору землеустрою, актуальною проблемою є використання польових доріг. Орендарі масивів часто включають їх у загальний контур обробітку. Відповідно до ст. 37-1 Земельного кодексу, такі ділянки мають передаватися в оренду на строк дії договору оренди основного масиву, що потребує відповідного оформлення в ДЗК [2, 15].

Таблиця 3.3 — Розподіл орендованих земель між основними користувачами

Назва орендаря	Орендована площа, га	Частка у земельному фонді, %	Тип господарювання
Агропідприємства (ТОВ)	1800	60 %	Вирощування експортних культур
ФГ (місцеві фермери)	700	23 %	Змішане рослинництво
Інші користувачі / ОСГ	500	17 %	Дрібне товарне виробництво
УСЬОГО В ОРЕНДІ	3000	100 %	

Орендні відносини на території села Гриціївка характеризуються високим рівнем правової захищеності суб’єктів, що забезпечується обов’язковою державною реєстрацією прав у Державному реєстрі речових прав [15]. Проте, фахівцям із землеустрою необхідно постійно проводити моніторинг термінів дії договорів для своєчасного переоформлення та актуалізації орендних ставок відповідно до змін НГО.

Оскільки понад 70% земельного фонду села Гриціївка перебуває у приватній власності громадян у вигляді паїв, основною формою землекористування є оренда. На території села сформувався стійкий ринок оренди, суб'єктами якого є місцеві жителі (орендодавці) та сільськогосподарські підприємства різних форм господарювання (орендарі).

Особливості договірних відносин:

Терміни оренди: Більшість договорів укладаються на термін від 7 до 10 років. Це є законодавчим мінімумом для земель сільськогосподарського призначення, що стимулює орендарів впроваджувати елементи охорони земель та дотримуватися сівозмін.

Розмір орендної плати: В середньому по громаді орендна плата становить 8–12% від нормативної грошової оцінки (НГО) земельної ділянки. Це забезпечує стабільний дохід власникам паїв, значна частина яких є пенсіонерами.

Форма виплати: Зберігається комбінована форма — грошова виплата та натуральна (видача зерном, цукром, послугами з обробітку присадибних ділянок), що є критично важливим для сільської інфраструктури.

Соціальна відповідальність орендарів: Трансформація земельних відносин призвела до того, що великі орендарі (агрохолдинги та фермерські господарства) беруть на себе частину соціальних зобов'язань. У межах села Гриціївка це проявляється через:

участь у ремонті доріг місцевого значення, що використовуються важкою технікою;

фінансову підтримку закладів освіти та медицини Срібнянської громади;

створення сезонних робочих місць для місцевого населення.

Таким чином, оренда земель є не лише механізмом передачі права на обробітку ґрунту, а й важливим чинником соціальної стабільності села, забезпечуючи взаємозв'язок між приватними власниками та великим агробізнесом.

РОЗДІЛ 4. ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ОПТИМІЗАЦІЇ СТРУКТУРИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ В ТЕРИТОРІАЛЬНІЙ ГРОМАДІ

4.1. Проблеми оформлення прав власності та інвентаризації земель

Сучасний стан земельних відносин у селі Гриціївка характеризується низкою проблем, пов’язаних із невідповідністю між архівними матеріалами землеустрою та актуальними даними Державного земельного кадастру (ДЗК) [15]. Це ускладнює ефективне управління земельними ресурсами та знижує рівень наповнення місцевого бюджету [14].

Проблема «білих плям» та накладок на кадастровій карті Однією з найбільш поширених проблем є наявність «білих плям» — ділянок, які фактично існують і використовуються, але відсутні в електронній системі ДЗК, а також випадки просторового накладення меж. Основними причинами є:

використання застарілої системи координат СК-63 під час первинного розпаювання;

низька точність геодезичних вимірювань минулих десятиліть;

помилки при трансформації координат у сучасну систему УСК-2000 [3, 16].

Проблема невитребуваних земельних часток (паїв) Значну проблему становлять невитребувані паї, власники яких не оформили право власності або померли без спадкоємців. Відповідно до чинного законодавства, такі землі повинні переходити у комунальну власність як відумерла спадщина [1]. Оскільки 2025 рік став граничним терміном для оформлення паїв, для Срібнянської громади актуальним завданням є завершення процедури визнання цих земель комунальною власністю через судові рішення [4, 14].

Необхідність проведення суцільної інвентаризації земель Важливим інструментом є комплексна інвентаризація земель, яка дозволяє виявити неоформлені ділянки та землі, що використовуються без правовстановлюючих документів [2, 13]. Особливо актуальним є оформлення земель під польовими дорогами та лісосмугами, через неофіційне використання яких громада втрачає значні надходження від оренди [14].

Перспективи вдосконалення системи управління Для підвищення ефективності управління земельними ресурсами доцільно реалізувати такі заходи:

1. Провести комплексну інвентаризацію земель із використанням сучасних GNSS-технологій (RTK-режим) [3].
2. Забезпечити повне наповнення ДЗК актуальними даними про всі категорії земель [15, 16].
3. Активізувати юридичну роботу щодо оформлення відумерлої спадщини [4].
4. Стимулювати населення до оновлення державних актів старого зразка та присвоєння кадастрових номерів ділянкам.
5. Створити локальну геоінформаційну систему (ГІС) громади для моніторингу орендних відносин у реальному часі [3, 15].
6. Уточнити та закріпити в установленому порядку межі населеного пункту відповідно до фактичної забудови [2, 17].

4.2. Шляхи підвищення ефективності використання земель та збільшення надходжень до місцевого бюджету

Ефективне управління земельними ресурсами є ключовим фактором соціально-економічного розвитку територіальної громади. На основі проведеного аналізу сучасного стану землекористування в селі Гриціївка доцільно запропонувати комплекс заходів, спрямованих на оптимізацію використання земель та збільшення надходжень до місцевого бюджету [14].

Оновлення нормативної грошової оцінки земель Нормативна грошова оцінка (НГО) є базою для нарахування земельного податку та орендної плати. В умовах інфляційних процесів актуалізація НГО для земель села Гриціївка є необхідною умовою ефективного управління фондом [12]. Оновлення оцінки дозволить:

актуалізувати базу оподаткування;

забезпечити справедливий розмір орендної плати відповідно до ринкових умов;

автоматизувати видачу витягів через ДЗК після внесення актуалізованих даних [4, 15].

Активізація проведення земельних аукціонів Раціональне використання земель комунальної власності передбачає їх передачу в оренду на конкурентних засадах через електронні аукціони (Prozorro.Продажі) [6]. Це забезпечує зростання вартості оренди за рахунок конкуренції та залучення нових інвесторів. Передача земель через аукціони є одним із найбільш ефективних інструментів наповнення бюджету Срібнянської громади [14, 17].

Детенізація землекористування та впорядкування польових доріг Важливим напрямком є виявлення ділянок, які фактично використовуються без

правового оформлення. Доцільно застосовувати аналіз супутникових знімків (наприклад, сервіси EOS або Sentinel) для виявлення реального обробітку ріллі. Окрему увагу слід приділити землям під польовими дорогами всередині масивів (ст. 37-1 ЗКУ). Їх оформлення через договори оренди або встановлення сервітутів дозволить легалізувати використання цих площ та отримати додатковий дохід [2, 15].

Робота з відумерлою спадщиною Значний резерв становлять невитребувані паї та відумерла спадщина. Оскільки у 2026 році термін для самостійного оформлення паїв уже вичерпано, громаді необхідно ініціювати судові процедури щодо визнання такої спадщини комунальною власністю з подальшою передачею ділянок в оренду через аукціони [1, 4].

Контроль за цільовим використанням та ГІС-моніторинг Для підвищення ефективності управління пропонується впровадження муніципальної ГІС-системи Срібнянської громади. Це дозволить:

1. Здійснювати моніторинг стану земель у режимі реального часу.
2. Контролювати своєчасність сплати платежів.
3. Оперативно виявляти порушення цільового призначення (наприклад, забудова на землях с/г призначення) [3].

Формування інвестиційного паспорта земель Перспективним є створення цифрового інвестиційного паспорта села, що міститиме дані про вільні ділянки, їх площу, агровиробничі групи ґрунтів та логістичну доступність [14].

Очікуваний економічний ефект Реалізація запропонованих заходів дозволить:

збільшити надходження до місцевого бюджету від земельних платежів;

підвищити прозорість земельних відносин [6];

забезпечити раціональне використання та охорону земельного фонду [11].

За попередніми оцінками, впровадження зазначених заходів може забезпечити зростання доходів місцевого бюджету від використання земельних ресурсів на 15–25 % протягом першого року діяльності [14].

4.3. Охорона земель та сталий розвиток території

Раціональне використання земельних ресурсів у селі Гриціївка має поєднувати економічну ефективність агровиробництва з необхідністю збереження родючості ґрунтів та екологічної рівноваги [11]. В умовах інтенсивного землекористування особливої актуальності набуває впровадження комплексу заходів із охорони земель.

Проєктування та дотримання сівозмін Одним із ключових інструментів охорони земель є розроблення проєктів землеустрою, що передбачають еколого-економічне обґрунтування сівозмін. Для Срібнянщини характерне інтенсивне вирощування соняшнику та кукурудзи, що за недотримання технологій призводить до дефіциту вологи та виснаження поживних речовин [13]. Згідно з нормативними вимогами, необхідно:

дотримуватися допустимих періодів повернення культур на попереднє місце (для соняшнику — не менше 7 років);

обмежувати частку просапних культур у структурі посівів для стабілізації гумусового балансу;

впроваджувати сидеральні пари та органічне удобрення [10, 11].

Контроль за ерозійними процесами та роль лісосмуг На окремих ділянках Прилуцького плато можливий розвиток водної та вітрової ерозії. Для запобігання деградації земель пропонується:

1. Контурна організація території — обробіток ґрунту впоперек схилів.
2. Інвентаризація полезахисних лісосмуг — лісосмуги захищають посіви від суховіїв та затримують вологу. Наразі пріоритетом для громади є оформлення права комунальної власності на ці смуги та передача їх в оренду агропідприємствам із зобов'язанням щодо їх догляду [2, 14].

Дотримання режимів водоохоронних зон Відповідно до ст. 60 Земельного кодексу України [1], в межах прибережних захисних смуг (ПЗС) ставків та водотоків села Гриціївка встановлюється особливий режим. Необхідно:

забезпечити винесення меж ПЗС у натуру (на місцевість);

суворо контролювати заборону розорювання та застосування пестицидів у межах ПЗС для запобігання замуленню водойм [1, 16].

Агрохімічна паспортизація та ГІС-моніторинг Ефективне управління неможливе без систематичного моніторингу стану ґрунтів. У договорах оренди із великими ТОВ доцільно закріпити обов’язок орендаря проводити агрохімічне обстеження земель кожні 5 років [4, 12]. Це дозволить контролювати вміст гумусу та рівень pH (що особливо важливо для опідзолених чорноземів, які поширені в регіоні).

Використання ГІС-технологій дозволяє візуалізувати дані агрохімпаспортів на цифровій карті громади, створюючи "карту здоров'я ґрунтів" [3, 15]. Це виступає гарантом того, що земельні ресурси Срібнянської громади залишатимуться продуктивними в довгостроковій перспективі [14].

ВИСНОВОК

У результаті проведеного дослідження земельного фонду села Гриціївка Прилуцького району Чернігівської області було сформульовано такі висновки та практичні рекомендації:

1. Теоретичний аспект. Встановлено, що земельний фонд у сучасних умовах є складною та динамічною системою, структура якої формується під впливом процесів децентралізації, завершення реформи розпаювання та цифровізації кадастрового обліку [3, 6]. Для фахівця із землеустрою та геодезії визначальним є забезпечення метричної точності даних у Державному земельному кадастрі, що гарантує правову визначеність та ефективне управління ресурсами [1, 15].

2. Природно-ресурсний потенціал. Село Гриціївка має значний аграрний потенціал завдяки переважанню чорноземів типових із високим вмістом гумусу (3,5–4,2%). Топографо-геодезична вивченість території визнана достатньою для ведення кадастру, проте виявлено необхідність перерахунку архівних даних із системи СК-63 у державну систему координат УСК-2000 для усунення просторових розбіжностей [10, 13, 16].

3. Структура власності та землекористування. Домінуючою є приватна власність на земельні частки (паї). Протягом 2021–2026 років зафіксовано суттєве зростання частки комунальної власності Срібнянської громади (з 300 до 900 га) внаслідок передачі державних сільськогосподарських угідь у розпорядження селищної ради. Рівень розораності території є критично високим (80%), що свідчить про інтенсивне господарське використання [13, 17].

4. Виявлені проблеми. Основними чинниками, що стримують розвиток території, є: наявність технічних помилок («білих плям») у ДЗК, незавершеність оформлення відумерлої спадщини після граничного терміну 2025 року, відсутність встановлених у натуру меж прибережних захисних смуг та неофіційне використання польових доріг [14, 15].

Практичні рекомендації:

Провести комплексну інвентаризацію земель із застосуванням GNSS-технологій у RTK-режимі для виявлення необлікованих площ та виправлення накладок межових ліній [2].

Активізувати передачу вільних комунальних ділянок в оренду виключно через систему електронних аукціонів Prozorro.Продажі для забезпечення ринкової ціни оренди [6, 14].

Впровадити муніципальну ГІС громади, що дозволить здійснювати моніторинг орендних відносин та стану ґрунтів у режимі реального часу [3, 15].

Забезпечити контроль за дотриманням сівозмін (зокрема щодо соняшнику) та зобов’язати орендарів проводити агрохімічну паспортизацію полів не рідше одного разу на 5 років [10, 12].

Реалізація запропонованих заходів забезпечить раціональне використання земельного фонду села Гриціївка, посилить екологічний захист ґрунтів та дозволить збільшити надходження до місцевого бюджету від земельних платежів на 15–25 % [11, 14].

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

. Законодавчі та нормативно-правові акти

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III (зі змінами та доповненнями).

2. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV.

3. Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI.

4. Закон України «Про оренду землі» від 06.10.1998 № 161-XIV.

5. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV.

6. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31.03.2020 № 552-IX.

7. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17.10.2012 № 1051.

2. Навчальна література та монографії

8. Горлачук В. В., Песчанська С. М. *Землеустрій: підручник.* Херсон: Олді-Плюс, 2020. 450 с.

9. Мартин А. М. *Регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні: монографія.* К.: Аграрна медіа-група, 2021. 180 с.

10. Новаковський Л. Я. *Національна доповідь щодо стану охорони земель в Україні.* К.: Аграрна наука, 2022. 240 с.

11. Сохнич А. Я. *Проблеми використання та охорони земель в умовах ринкової економіки.* Львів: НВФ «Українські технології», 2020. 252 с.

12. Третяк А. М. *Землевпорядне проєктування: теоретичні основи та практичні аспекти.* Біла Церква, 2021. 300 с.

3. Періодичні видання та статті

13. Курильців Р. М. Сучасний стан та перспективи трансформації земельних відносин у сільській місцевості. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель.* 2023. № 2. С. 15–22.

14. Дорош О. С. Проблеми інвентаризації земель територіальних громад в умовах воєнного стану та повоєнного відновлення. *Аграрна економіка.* 2024. Т. 17. № 1.

4. Електронні ресурси

15. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: https://land.gov.ua

16. Публічна кадастрова карта України. URL: https://map.land.gov.ua

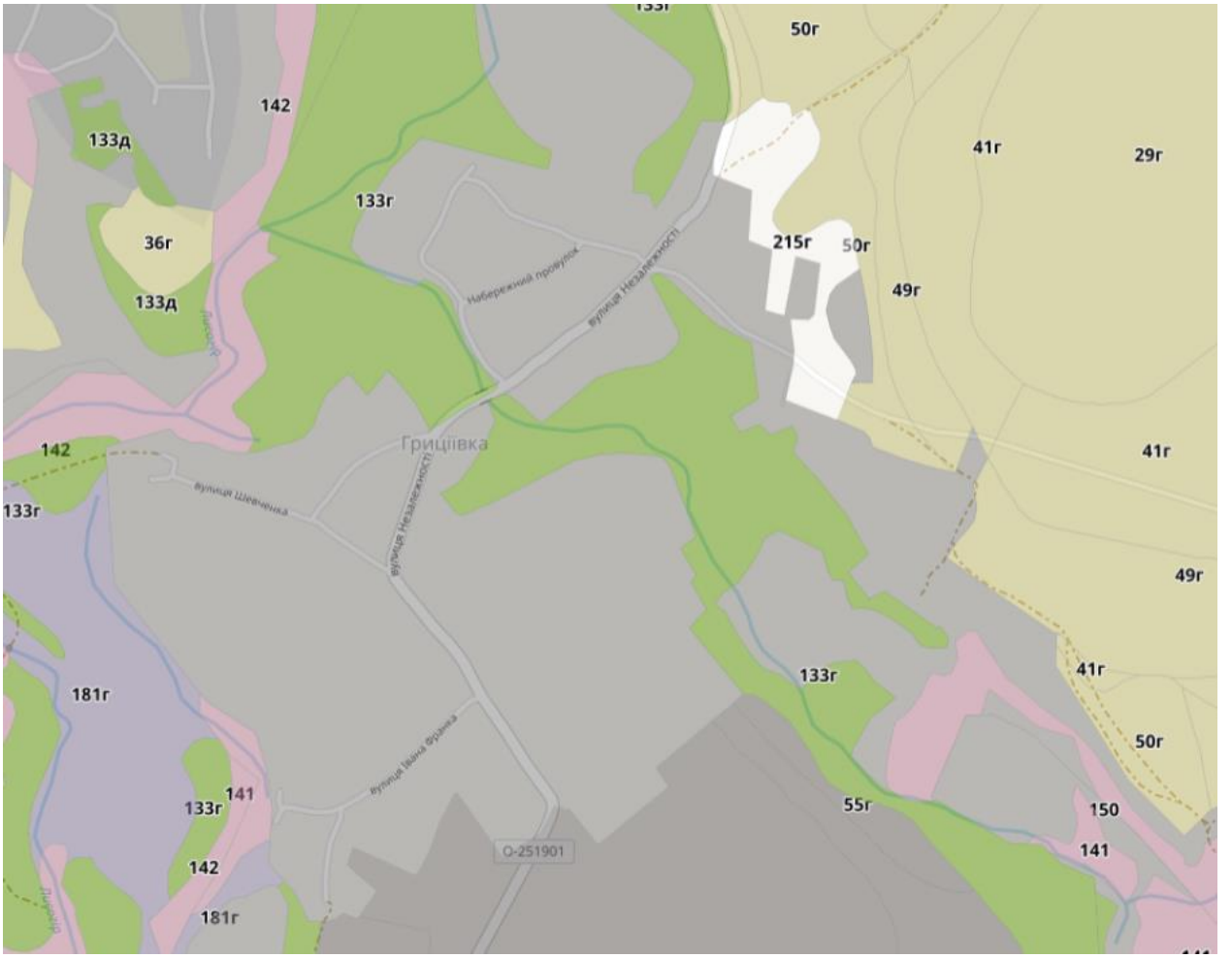
17. Офіційний портал Верховної Ради України (база законодавства). URL: https://zakon.rada.gov.ua

ДОДАТКИ

Карта-схема села Гриціївка



Картосхема агровиробничих груп ґрунтів території с. Гриціївка



Межі села Гриціївка

