**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**

# ОСОБЛИВОСТІ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ НА ПРИКЛАДІ СЕЛА ПОДІЛ ПРИЛУЦЬКОГО РАЙОНУ ЧЕРНІГІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

# FEATURES OF LAND RESOURCE MANAGEMENT OF A TERRITORIAL COMMUNITY ON THE EXAMPLE OF THE VILLAGE OF PODIL, PRILUTKY DISTRICT, CHERNIGIV REGION

Виконала:
студентка групи **ЗІК-21-1 П**
Геодезія та землеустрій
Землеустрій і кадастр
Хомич (Мазуренко) Марина Сергіївна
Khomych (Mazurenko) Maryna Serhiivna
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

**Хомич (Мазуренко) Марини Сергіївни**

1. Тема роботи: «Особливості проведення нормативної грошової оцінки земель на прикладі села Дігтярі Прилуцького району

Чернігівської області», 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 УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

Р.2 АНАЛІЗ СТАНУ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ СЕЛА ПОДІЛ ПРИЛУЦЬКОГО РАЙОНУ

Р.3 ГЕОДЕЗИЧНЕ ТА ЗЕМЛЕВПОРЯДНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ УПРАВЛІННЯ ТЕРИТОРІЄЮ

Р.4 ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ТА ОХОРОНА ЗЕМЕЛЬ

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 УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД | |
| Розділ 2. АНАЛІЗ СТАНУ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ СЕЛА ПОДІЛ ПРИЛУЦЬКОГО РАЙОНУ | |
| Розділ 3. ГЕОДЕЗИЧНЕ ТА ЗЕМЛЕВПОРЯДНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ УПРАВЛІННЯ ТЕРИТОРІЄЮ | |
| Розділ 4. ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ТА ОХОРОНА ЗЕМЕЛЬ | |
| 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)

Студент _____ Хомич (Мазуренко) М.С

(підпис) (прізвище та ініціали)

| **РЕЗЮМЕ** (summary)<br>до кваліфікаційної роботи бакалавра | | Хомич (Мазуренко) Марина Сергіївна | |
|---|---|---|---|
| Назва ВНЗ | Інститут інноваційної освіти Київського національного університету будівництва і архітектури | | |
| Тема | Особливості проведення нормативної грошової оцінки земель на прикладі села Дігтярі 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:** | Земельні ресурси, територіальна громада, управління землями, сільськогосподарські угіддя, оренда землі, державний земельний кадастр, інвентаризація земель, землеустрій, гіс-технології, охорона земель, родючість ґрунтів. | | |
| **Keywords:** | Land resources, territorial community, land management, agricultural land, land lease, state land cadastre, land inventory, land surveying, gis technologies, land protection, soil fertility. | | |

Укладач: _____/

Керівник: _____/

“__”_____20___ р.

**ЗМІСТ**

**Вступ**

**Розділ 1. Теоретико-методологічні основи управління земельними ресурсами територіальних громад**

1.1. Сутність та складові системи управління земельними ресурсами в умовах децентралізації.

1.2. Нормативно-правове регулювання земельних відносин на рівні сільських територій.

1.3. Повноваження органів місцевого самоврядування щодо розпорядження землями громади.

**Розділ 2. Аналіз стану та використання земельного фонду села Поділ Прилуцького району**

2.1. Фізико-географічна та соціально-економічна характеристика об’єкта дослідження.

ї2.2. Аналіз структури та розподілу земельного фонду за категоріями та формами власності.

2.3. Сучасний стан використання земель сільськогосподарського призначення та їх орендні відносини в межах села.

**Розділ 3. Геодезичне та землевпорядне забезпечення управління територією**

3.1. Стан картографічного забезпечення та роль Державного земельного кадастру в управлінні ресурсами села.

3.2. Особливості проведення інвентаризації земель на території громади.

3.3. Розробка землевпорядної документації щодо встановлення меж та функціонального зонування територій.

**Розділ 4. Шляхи вдосконалення управління земельними ресурсами та охорона земель**

4.1. Економічна ефективність використання земель та механізми наповнення місцевого бюджету (земельний податок, оренда).

4.2. Заходи з охорони земель та моніторингу їх стану в Прилуцькому районі.

4.3. Впровадження ГІС-технологій для автоматизації управління земельними ресурсами села Поділ.

**Висновок**

**Список використаних джерел**

**Додатки**

# ВСТУП

Актуальність теми. В умовах завершення реформи децентралізації в Україні та переходу до повноцінного управління земельними ресурсами на рівні громад, питання ефективного розпорядження земельним фондом набуло стратегічного значення. Земля є основним національним багатством та головним ресурсним активом сільських територій, від раціонального використання якого безпосередньо залежить фінансова спроможність територіальної громади та загальний добробут її мешканців.

Сучасний стан земельних відносин в Україні характеризується динамічними змінами у законодавстві, зокрема відкриттям ринку земель сільськогосподарського призначення та передачею земель державної власності у комунальну. Водночас проблеми обліку, інвентаризації, розмежування земель та наповнення Державного земельного кадастру залишаються гострими для багатьох населених пунктів, зокрема і для села Поділ Прилуцького району. Оптимізація системи управління земельним фондом на рівні окремого села дозволяє не лише суттєво збільшити надходження до місцевого бюджету через податки та орендну плату, а й забезпечити сталий розвиток аграрного сектору, збереження родючості ґрунтів та охорону довкілля.

Особливої актуальності це питання набуває на рівні конкретних сільських територій, де земля є основою життєдіяльності. Земельний фонд села Поділ характеризується надзвичайно високим рівнем сільськогосподарської освоєності та домінуванням високородючих чорноземів. За орієнтовними оцінками, загальна площа земель села становить близько 2500–3200 га, з яких понад 75–85 % безпосередньо задіяні в аграрному виробництві. Основними землекористувачами виступають приблизно 12–20 суб'єктів господарювання, серед яких як великі агропідприємства, так і малі фермерські господарства. Проте відсутність актуальної цифрової картографічної основи та наявність помилок у кадастрових даних призводять до того, що частина земель

залишається недостатньо інвентаризованою або використовується без належного правового оформлення. Це створює інституційні бар'єри для розвитку громади та знижує її інвестиційну привабливість.

Мета роботи полягає у проведенні всебічного дослідження сучасного стану управління земельними ресурсами села Поділ, аналізі структури та динаміки земельного фонду, а також у розробці комплексних практичних рекомендацій щодо вдосконалення землевпорядного забезпечення, автоматизації обліку та впровадження інноваційних інструментів розпорядження землями.

Для досягнення поставленої мети необхідно вирішити такі завдання:

1. Розкрити теоретико-методологічні засади та еволюцію нормативно-правового регулювання управління земельними ресурсами в умовах сучасних земельних реформ.
2. Проаналізувати природно-географічні умови, соціально-економічні показники та структуру земельного фонду села Поділ за категоріями земель та видами угідь.
3. Оцінити сучасний стан геодезичного та картографічного забезпечення території, виявити основні недоліки кадастрового обліку.
4. Дослідити ефективність використання земель сільськогосподарського призначення, проаналізувати динаміку орендних відносин та механізми наповнення місцевого бюджету.
5. Обґрунтувати заходи щодо впровадження сучасних геоінформаційних систем (ГІС) та технологій дистанційного зондування для оперативного моніторингу та охорони земель.
6. Розробити пропозиції щодо оптимізації управління земельними ресурсами в контексті сталого розвитку громади.

Об’єкт дослідження — земельний фонд та сукупність правових, економічних та технічних відносин у сфері управління земельними ресурсами на території села Поділ Прилуцького району Чернігівської області.

Предмет дослідження — теоретичні засади, методичні підходи та практичні землевпорядні заходи, спрямовані на раціональне використання, інвентаризацію, охорону та правове регулювання земельних ресурсів сільської території.

Методи дослідження. Методологічну основу роботи складає системний підхід до вивчення земельних відносин. У процесі дослідження використано такі методи:

діалектичний та абстрактно-логічний (для уточнення понятійного апарату);

статистично-економічний (для аналізу структури угідь та динаміки орендних платежів);

картографічний та графоаналітичний (для візуалізації просторових даних території);

метод системного аналізу (для оцінки сучасного стану кадастрової діяльності);

метод порівняльного аналізу (при вивченні зарубіжного досвіду управління землями).

Наукова новизна отриманих результатів полягає в уточненні алгоритму проведення інвентаризації земель в умовах цифрової трансформації кадастру, обґрунтуванні необхідності поєднання агрохімічного моніторингу з ГІС-технологіями для підвищення ефективності земельного контролю на рівні сільської громади.

Практичне значення результатів. Розроблені пропозиції можуть бути використані органами місцевого самоврядування (Срібнянською ТГ) для актуалізації документації із землеустрою, усунення технічних помилок у Державному земельному кадастрі, підвищення ефективності земельного нагляду та залучення інвестицій в аграрний сектор регіону через прозорі механізми земельних аукціонів.

# РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

## 1.1. Сутність та складові системи управління земельними ресурсами в умовах децентралізації

Управління земельними ресурсами територіальної громади — це цілеспрямована діяльність органів місцевого самоврядування, спрямована на організацію раціонального використання, відтворення та охорону земель, що перебувають у межах їх адміністративної території [1,2]. В умовах децентралізації сутність цього процесу зазнала суттєвих змін: від виконання переважно державних управлінських рішень — до самостійного формування земельної політики на місцевому рівні та стратегічного планування розвитку територій.[5,12]

Система управління земельними ресурсами є багатокомпонентною і включає взаємопов’язані складові, кожна з яких виконує важливу функцію у забезпеченні ефективного використання земельного фонду.[12]

Правове забезпечення є базовою складовою системи управління. Воно ґрунтується на положеннях Конституції України, Земельного кодексу України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та інших нормативно-правових актів. У межах децентралізації територіальні громади набули статусу повноцінних суб’єктів права комунальної власності на землю, що надає їм можливість самостійно здійснювати розпорядження земельними ділянками, визначати умови їх використання та контролювати дотримання земельного законодавства.[5]

Організаційна складова передбачає функціональний розподіл повноважень між органами місцевого самоврядування, виконавчими структурами та профільними спеціалістами у сфері землеустрою.[2] На рівні сільських територій, зокрема села Поділ, це проявляється у процесах реєстрації та передачі земельних ділянок у користування, контролі за використанням земель,

нарахуванні та адмініструванні земельного податку, а також у вирішенні земельних спорів у меж компетенції громади. [6]

Економічний механізм управління охоплює систему фінансових інструментів регулювання земельних відносин.[12] До основних елементів належать встановлення ставок земельного податку та орендної плати, проведення нормативної грошової оцінки земель, а також організація земельних торгів. [4,6] Саме ця складова є ключовим джерелом наповнення місцевих бюджетів та фінансової самодостатності територіальних громад.[5]

Інформаційно-технічна складова забезпечує формування, ведення та актуалізацію даних про земельні ресурси. Вона включає функціонування Державного земельного кадастру, створення місцевих баз даних, а також впровадження геоінформаційних систем (ГІС), які дозволяють здійснювати просторовий аналіз, візуалізацію меж земельних ділянок та контроль за їх використанням.[3,12]

Особливості управління в умовах децентралізації

Ключовою трансформацією останніх років стала передача значної частини земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів у комунальну власність територіальних громад. Це суттєво розширило ресурсну базу громад [5], але водночас підвищило рівень їх відповідальності за ефективне управління земельними ресурсами.

У зв’язку з цим особливого значення набули такі напрями діяльності:

комплексне просторове планування територій, яке передбачає узгодження містобудівної, землевпорядної та екологічної документації; [7]

інвентаризація земельних ресурсів, спрямована на виявлення неврахованих, неоформлених або самовільно зайнятих земельних ділянок; [2,3]

забезпечення прозорості земельних відносин, зокрема через використання електронних аукціонів у системі Prozorro.Продажі при передачі земель у користування. [5]

Таким чином, сучасна система управління земельними ресурсами є складним багаторівневим механізмом, який поєднує правові, організаційні,

економічні та інформаційні інструменти. Її ефективність визначається здатністю громади забезпечити баланс між інтересами землекористувачів, потребами місцевого населення та вимогами раціонального використання природних ресурсів, що є особливо актуальним для аграрних територій, зокрема Прилуцького району. [12]

## 1.2. Нормативно-правове регулювання земельних відносин на рівні сільських територій

Нормативно-правове регулювання земельних відносин в Україні є багаторівневою системою, що визначає порядок виникнення, реалізації та припинення права власності та користування земельними ділянками, а також механізми їх охорони та раціонального використання [1,8]. Для сільських територій, зокрема таких як село Поділ, нормативно-правова база є ключовим інструментом, який забезпечує легітимність управлінських рішень органів місцевого самоврядування та захист прав землевласників і землекористувачів.[12]

Основу системи земельного законодавства України становлять такі нормативно-правові акти:

Конституція України визначає землю як основне національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави, а також закріплює право власності на землю українського народух[12].

Земельний кодекс України є базовим кодифікованим актом, який регулює всі ключові аспекти земельних відносин: набуття та реалізацію права власності, порядок користування земельними ділянками, цільове призначення земель, а також обов’язки землевласників і землекористувачів щодо їх охорони[1].

Закон України «Про землеустрій» встановлює правові та організаційні засади здійснення землеустрою, визначає види землевпорядної документації, порядок її розроблення та погодження, що є особливо важливим для формування територіальних планів громад[3].

Закон України «Про Державний земельний кадастр» регулює порядок ведення державного кадастру, реєстрації земельних ділянок, присвоєння кадастрових номерів та забезпечення відкритості інформації про земельні ресурси через Публічну кадастрову карту[4].

Спеціальні нормативно-правові акти, що регулюють діяльність на рівні громад

Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» надає органам місцевого самоврядування повноваження щодо розпорядження землями комунальної власності, передачі земельних ділянок у власність або користування, а також здійснення контролю за їх використанням[2].

Закон України № 1423-IX щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин став одним із ключових етапів земельної реформи. Він передбачив передачу земель державної власності за межами населених пунктів у комунальну власність територіальних громад, що суттєво розширило їх ресурсну базу[5].

Закон України «Про оренду землі» визначає правові засади укладення, зміни та припинення договорів оренди земельних ділянок, що має важливе значення для формування доходної частини місцевих бюджетів за рахунок орендних платежів від аграрних підприємств[1,5].

Проблемні аспекти правозастосування

Сучасний етап розвитку земельного законодавства характеризується активною цифровізацією та оновленням нормативної бази. Зокрема, впроваджується електронна форма земельних аукціонів, розширюється використання геоінформаційних систем, а також посилюються вимоги до внесення даних до Державного земельного кадастру[6,12]

Для сільських територій, таких як село Поділ, це означає необхідність оновлення та приведення у відповідність до сучасних стандартів застарілої землевпорядної документації, значна частина якої була розроблена у 1990–2000-х роках[8]. Актуальним є перехід до електронного документообігу та

використання цифрових форматів обміну даними (зокрема XML), що підвищує точність і прозорість земельного обліку[4].

Окремо слід зазначити, що в умовах воєнного стану законодавство у сфері земельних відносин зазнало тимчасових змін, спрямованих на спрощення процедур передачі земель у користування для забезпечення безперервності сільськогосподарського виробництва, що є особливо важливим для аграрних регіонів, зокрема Чернігівської області[1,10].

## 1.3. Повноваження органів місцевого самоврядування щодо розпорядження землями громади

Відповідно до чинного законодавства України, органи місцевого самоврядування (ОМС), зокрема Срібнянська селищна рада, до складу якої входить село Поділ, наділені широким спектром повноважень у сфері управління земельними ресурсами. Після прийняття Закону України № 1423-IX щодо дерегуляції земельних відносин, територіальні громади отримали статус повноцінних розпорядників земель за межами населених пунктів, що перетворило землю на головний стратегічний ресурс місцевого розвитку [1, 2, 7].

Дані повноваження мають комплексний характер і поділяються на розпорядчі, контролюючі, регулятивні та фінансово-економічні функції.

Розпорядчі повноваження та особливості воєнного стану

Варто врахувати, що на період дії воєнного стану в Україні розпорядчі повноваження ОМС здійснюються з урахуванням суворих обмежень, встановлених Земельним кодексом України (зокрема п. 27 Перехідних положень) [1]. Наразі діє повна заборона на безоплатну передачу земель державної та комунальної власності у приватну власність (приватизацію), а також на надання дозволів на розроблення відповідної документації. Винятком є

лише ділянки, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що вже перебувають у власності особи.

З урахуванням цих реалій, до основних розпорядчих функцій ради належать:

Передача земель у користування (оренда, суборенда): прийняття рішень щодо надання ділянок комунальної власності в оренду через систему електронних торгів Prozorro.Продажі. Це забезпечує прозору конкуренцію та формування ринкової ціни, що є критичним для бюджету села Поділ [5, 6].

Управління відумерлою спадщиною: ініціювання процедур визнання спадщини відумерлою в судовому порядку для подальшої передачі цих земель у комунальну власність громади.

Зміна цільового призначення: затвердження проєктів землеустрою щодо зміни цільового призначення приватних та комунальних земель відповідно до містобудівної документації (Генерального плану та Плану зонування) [3, 8].

Вилучення та викуп земель: прийняття рішень щодо викупу ділянок для суспільних потреб (будівництво доріг, об'єктів критичної інфраструктури, захисних споруд).

Контролюючі та регулятивні повноваження

У межах реформи децентралізації ОМС отримали функції самоврядного контролю за використанням та охороною земель. Це означає, що громада має право самостійно виявляти порушення без очікування перевірок з боку державних структур. Уповноважені особи Срібнянської селищної ради здійснюють:

Моніторинг цільового використання: перевірка відповідності фактичного використання ділянки її правовому статусу (наприклад, недопущення забудови на землях сільськогосподарського призначення).

Боротьба із самовільним захопленням: виявлення випадків використання земель громади без укладання договорів оренди або сплати податків.

Екологічний нагляд: перевірка дотримання орендарями (агрохолдингами та фермерами) вимог щодо раціонального використання ґрунтів, збереження лісосмуг та дотримання прибережних захисних смуг вздовж річок Прилуцького району [9, 14].

Фінансово-економічні важелі впливу

Земля є фундаментом фінансової автономії громади. Органи місцевого самоврядування мають право самостійно впливати на дохідність земельного фонду через:

1. Встановлення податкових ставок: Рада встановлює розмір земельного податку та орендної плати у відсотках від нормативної грошової оцінки (НГО) у межах, визначених Податковим кодексом [6, 8].
2. Замовлення НГО: Ініціювання та фінансування робіт з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, що дозволяє актуалізувати базу оподаткування кожні 5–7 років.
3. Надання пільг: Право звільняти від сплати земельного податку окремі категорії установ (школи, лікарні) або стимулювати інвесторів через тимчасове зниження ставок для створення нових робочих місць.

Взаємодія з Державним земельним кадастром (ДЗК)

Сучасні повноваження ОМС нерозривно пов'язані з цифровою взаємодією. Представники громади мають право доступу до відомостей ДЗК, що дозволяє в режимі реального часу відстежувати зміни у праві власності, виявляти помилки

в координатах та формувати аналітичні звіти про стан земельного фонду села Поділ. Це є основою для подальшого впровадження геоінформаційних систем (ГІС) у системі управління громадою.

Таким чином, повноваження органів місцевого самоврядування трансформувалися з суто формальних у потужний інструмент економічного розвитку. Ефективність реалізації цих повноважень безпосередньо впливає на наповнення бюджету, соціальний захист мешканців та екологічну стабільність сільської території.

# РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ СТАНУ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ СЕЛА ПОДІЛ ПРИЛУЦЬКОГО РАЙОНУ

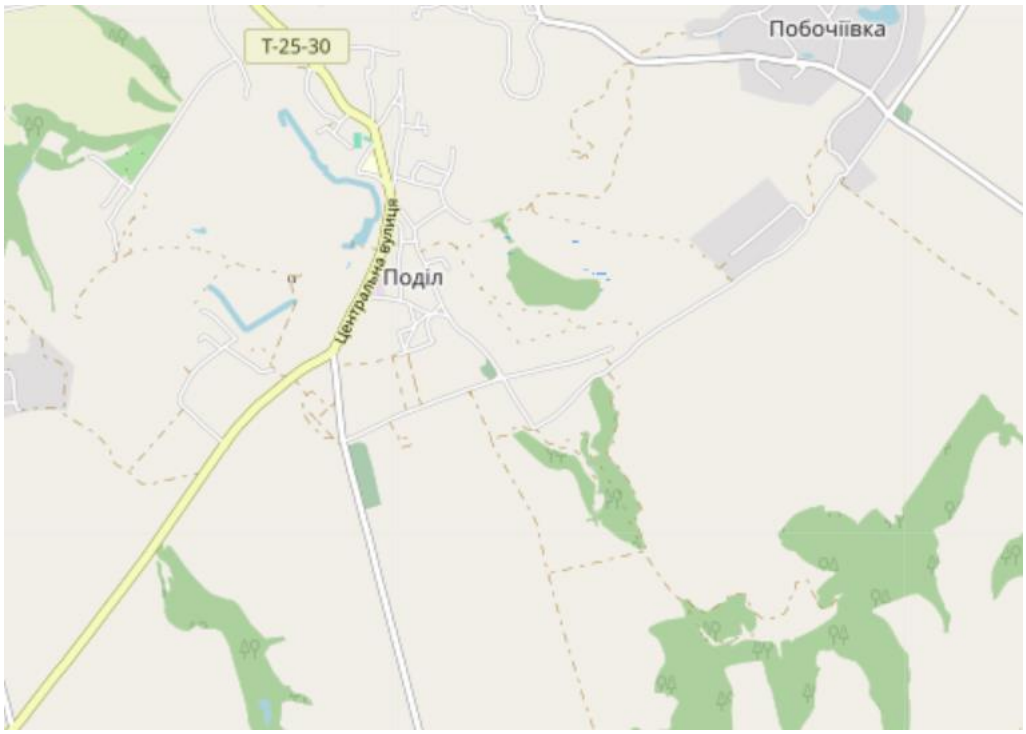
## 2.1. Фізико-географічна та соціально-економічна характеристика об’єкта дослідження

Село Поділ є адміністративно-територіальною одиницею Прилуцького району Чернігівської області має площу 2,987км. Територія населеного пункту розташована в південній частині області та належить до зони Лісостепу України, яка характеризується сприятливими природно-кліматичними умовами для ведення сільськогосподарського виробництва[10,14].

Географічне положення та природні умови

Село Поділ розташоване на відстані приблизно 46 км від районного центру — міста Прилуки, що забезпечує відносно вигідне транспортно-географічне положення. Територія характеризується переважно рівнинним рельєфом із незначними перепадами висот та наявністю яружно-балкової системи, що є типовим для Прилуцької лесової рівнини[10] рисунок 2.1

**Рисунок 2.1 Карта розташування села Поділ**



Клімат регіону — помірно-континентальний із достатнім зволоженням. Середньорічна кількість опадів становить близько 550–600 мм, а середньорічна температура повітря — приблизно +7,0…+7,5 °C. Такі природні умови створюють сприятливу базу для розвитку інтенсивного рослинництва.

Гідрографічна мережа представлена невеликими водотоками та ставками; у межах території або поблизу села протікають дрібні притоки річкової системи зокрема річка Лісогір, басейну Удаю, які впливають на рівень ґрунтових вод та формування лучних земель[10,14].

Ґрунтовий покрив

Ґрунтові ресурси села Поділ є однією з головних складових його аграрного потенціалу. Територія характеризується переважанням високородючих ґрунтів, а саме[14]:

типові чорноземи (малогумусні, середньосуглинкові) — займають основну частину орних земель;

лучно-чорноземні ґрунти — поширені в заплавах водотоків;

локально трапляються дерново-підзолисті ґрунти на менш родючих ділянках.

Що показано на малюнку 2.1

**Мал.2.1 Карта грунового покриву села Поділ**




Середній бонітет ґрунтів у межах території оцінюється на рівні 55–70 балів, що свідчить про високу природну продуктивність земель та визначає пріоритетність розвитку рослинництва[9].

Соціально-економічна характеристика

Станом на останні оцінки, чисельність населення села Поділ становить приблизно 800–1200 осіб, що характерно для сільських населених пунктів Прилуцького району. Демографічна структура характеризується переважанням осіб старшого віку та поступовим скороченням молодого населення.

Загальна площа території села становить близько 2500–3200 га, з яких значна частина використовується у сільськогосподарському виробництві[11,13].

Економічна діяльність населеного пункту має чітко виражений аграрний характер. Основними землекористувачами є:

сільськогосподарські підприємства та фермерські господарства, що орендують земельні паї населення[12];

приватні домогосподарства, які здійснюють діяльність у сфері особистого селянського господарства (ОСГ).

У структурі виробництва домінує вирощування зернових та технічних культур, зокрема пшениці, кукурудзи, соняшнику та ячменю, що є типовим для аграрної спеціалізації Прилуцького району.

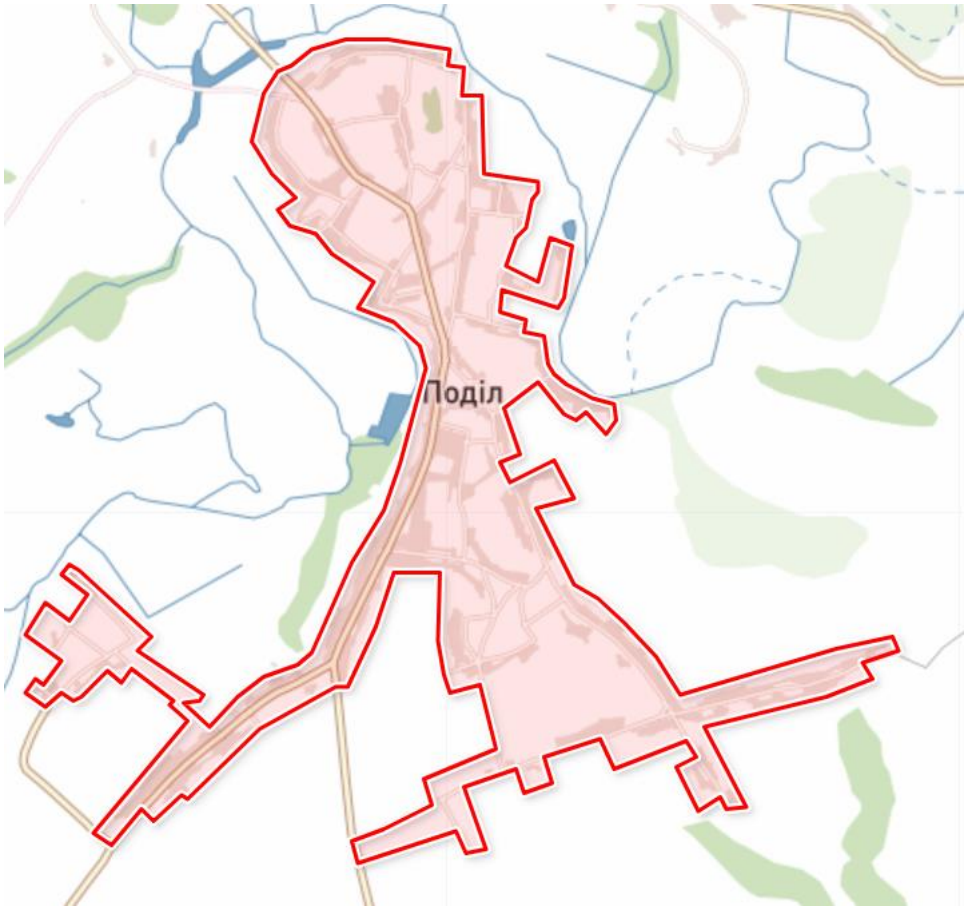
Транспортна інфраструктура

Транспортне сполучення села Поділ здійснюється мережею автомобільних доріг місцевого значення, які забезпечують зв’язок із містом Прилуки по трасі Київ-Суми та сусідніми населеними пунктами громади. Основним видом транспорту є автомобільний. Наявність доступу до районного центру сприяє реалізації сільськогосподарської продукції та забезпеченню логістичних зв’язків із переробними підприємствами.

Земельне адміністрування

З точки зору землевпорядної організації, межі села Поділ офіційно встановлені та закріплені у відповідній містобудівній та кадастровій документації (що видно на малюнку 2.2.1) [3,4]. Водночас значна частина земель за межами забудови представлена сільськогосподарськими угіддями — орними землями, пасовищами та полезахисними лісосмугами, управління якими здійснюється через механізми комунальної власності територіальної громади.

**Мал.2.2.1 Карта межі села Поділ**




## 2.2. Аналіз структури та розподілу земельного фонду за категоріями та формами власності

Відповідно до Земельного кодексу України, земельний фонд поділяється на категорії за основним цільовим призначенням, що дозволяє здійснювати ефективне управління територією та планувати її раціональне використання[1]. Аналіз структури земельного фонду села Поділ є важливою складовою дослідження, оскільки дає змогу оцінити рівень освоєння земельних ресурсів, ефективність їх використання та виявити потенційні резерви для збільшення надходжень до місцевого бюджету[12].

Загальна площа земель, що перебувають у віданні територіальної громади села Поділ, становить орієнтовно 2800 га.

Розподіл земель за категоріями

У структурі земельного фонду села Поділ переважають землі сільськогосподарського призначення, що є характерним для аграрних територій Прилуцького району[10,14].

Основні категорії земель включають:

1. Землі сільськогосподарського призначення — займають домінуючу частку території (близько 85–88%). До їх складу входять рілля, сіножаті та пасовища[7].
2. Землі житлової та громадської забудови — включають території житлових будинків, присадибні ділянки, заклади освіти, торгівлі та соціальної інфраструктури[8].
3. Землі промисловості, транспорту та зв’язку — представлені дорогами місцевого значення, інженерними мережами та господарськими об’єктами агропідприємств[14].
4. Землі водного фонду — охоплюють прибережні захисні смуги та невеликі водойми, що регулюють гідрологічний режим території[1,11].

Розподіл земель за угіддями

Детальніший аналіз структури сільськогосподарських угідь свідчить про переважання ріллі, що зумовлено високою природною родючістю чорноземів Прилуцької рівнини[14].

**Таблиця 2.1 – Структура земельного фонду села Поділ**

| Назва угіддя | Площа, га | % від загальної площі |
|---|---|---|
| Сільськогосподарські угіддя, у т.ч. | 2520 | 90,0 |
| – рілля | 2100 | 75,0 |
| – багаторічні насадження | 70 | 2,5 |
| – сіножаті | 180 | 6,5 |
| – пасовища | 170 | 6,0 |
| Лісові площі та чагарники | 90 | 3,2 |
| Забудовані землі | 120 | 4,3 |
| Землі під водою | 70 | 2,5 |
| Разом | 2800 | 100,0 |

Розподіл земель за формами власності

У межах села Поділ сформувалися дві основні форми власності на землю[1,13]:

Приватна власність — охоплює земельні ділянки громадян, зокрема земельні паї, присадибні ділянки та землі для ведення особистого селянського господарства (ОСГ). Ця категорія є найбільшою за кількістю землевласників[7].

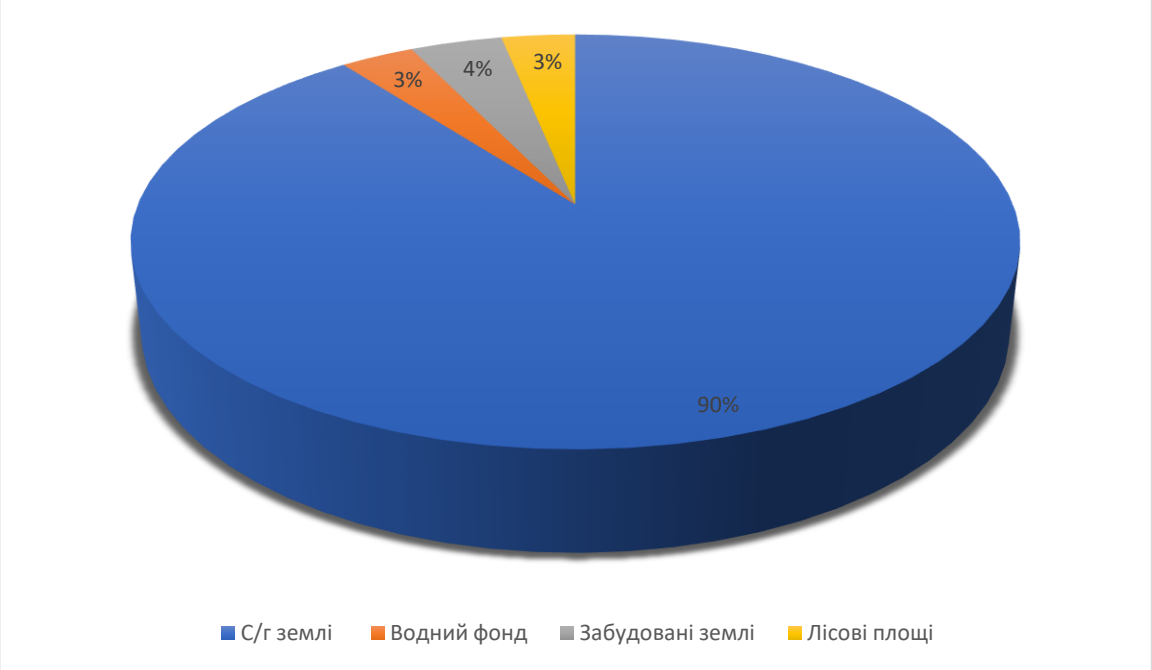
Комунальна власність — включає землі, що перебувають у розпорядженні територіальної громади. До них належать землі під об’єктами соціальної інфраструктури, дороги, а також ділянки, які не були приватизовані або перейшли у власність громади внаслідок відумерлої спадщини[2,5].

Особливості використання земель

Характерною особливістю земельного фонду села Поділ є те, що значна частина земель приватної власності (паї) передана в оренду сільськогосподарським підприємствам та фермерським господарствам. Це забезпечує стабільні надходження до місцевого бюджету у вигляді орендної плати та земельного податку[12].

Водночас переважання ріллі у структурі земельного фонду створює необхідність дотримання вимог раціонального землекористування, оскільки інтенсивне сільськогосподарське навантаження може призводити до деградації ґрунтів та зниження їх родючості.

**Діаграма 2.2 Структура земельного фонду**




## 2.3. Сучасний стан використання земель сільськогосподарського призначення та їх орендні відносини в межах села

Сільськогосподарські угіддя є основним ресурсним потенціалом села Поділ та визначають його економічну спеціалізацію. Ефективність їх використання залежить не лише від обсягів виробництва, а й від дотримання агротехнічних вимог, структури посівних площ, стану ґрунтів та рівня організації орендних відносин[7,12].

Структура посівних площ та спеціалізація виробництва

Аналіз сучасного стану землекористування свідчить про чітко виражену рослинницьку спеціалізацію території. Основними культурами, що вирощуються на землях сільськогосподарського призначення, є[10,13]:

зернові та зернобобові культури — пшениця озима, кукурудза на зерно, ячмінь;

технічні культури — соняшник, ріпак озимий, соя.

У структурі посівних площ значну частку займають технічні культури (до 35–45 %), що є економічно вигідним, проте водночас створює підвищене навантаження на ґрунтовий покрив. Зокрема, вирощування соняшнику та ріпаку супроводжується інтенсивним виснаженням ґрунтів, що потребує дотримання науково обґрунтованих сівозмін і внесення органічних та мінеральних добрив[9,14].

Орендні відносини

Оренда є домінуючою формою використання земель сільськогосподарського призначення в межах села Поділ. Більшість власників земельних часток (паїв) передали свої ділянки в користування аграрним підприємствам.

На території функціонують як великі сільськогосподарські підприємства, так і фермерські господарства, що створює конкурентне середовище на ринку оренди землі.

Середній термін оренди земельних ділянок становить 7–10 років, що дозволяє орендарям планувати виробничу діяльність у середньостроковій перспективі. Розмір орендної плати у межах Прилуцького району зазвичай складає 8–12 % від нормативної грошової оцінки (НГО) земельної ділянки, що перевищує мінімально встановлений законодавством рівень (3%)[1.,6].

Переважає грошова форма розрахунків із власниками земельних паїв. Водночас у практиці зберігається часткова натуральна оплата (зерно, сільськогосподарська продукція або послуги), що має соціальне значення для місцевого населення.

Проблемні питання землекористування

Незважаючи на достатньо високий рівень освоєння земель, у межах села Поділ існує низка проблем, що впливають на ефективність їх використання[12,5]:

фрагментація земельних ділянок (“шахматка”), яка ускладнює обробіток землі та знижує ефективність використання сільськогосподарської техніки;

неврегульованість використання польових доріг, які фактично використовуються агровиробниками, але не завжди мають належне правове оформлення;

наявність відумерлої спадщини, тобто земельних ділянок, власники яких померли, а спадкоємці не оформили право власності, що створює резерв для поповнення земель комунальної власності[2,5].

З огляду на інтенсивний характер використання орних земель, актуальним є забезпечення заходів з охорони ґрунтів. Для території села Поділ характерними є такі виклики:

1. зниження вмісту гумусу внаслідок порушення сівозмін[9];
2. ризик розвитку водної ерозії на окремих ділянках зі схилами[14];
3. необхідність контролю за внесенням добрив та дотриманням агротехнічних вимог.

Водночас впровадження сучасних технологій точного землеробства (Precision Agriculture) дозволяє підвищити ефективність використання ресурсів, оптимізувати внесення добрив та зменшити негативний вплив на навколишнє середовище[13].

# РОЗДІЛ 3. ГЕОДЕЗИЧНЕ ТА ЗЕМЛЕВПОРЯДНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ УПРАВЛІННЯ ТЕРИТОРІЄЮ

## 3.1. Стан картографічного забезпечення та роль Державного земельного кадастру в управлінні ресурсами села

Картографічне забезпечення є базовою складовою системи управління земельними ресурсами, оскільки саме воно забезпечує просторову ідентифікацію земельних ділянок[4,8], визначення їх меж, площ та правового статусу. Для села Поділ картографічна основа представлена комплексом цифрових і аналогових матеріалів, які використовуються в процесі землеустрою, кадастрового обліку та прийняття управлінських рішень.

Основні складові картографічного забезпечення

Картографічна база території села Поділ включає такі основні елементи:

Індексні кадастрові карти (ІКК).
Є цифровими картографічними матеріалами, які відображають поділ території на кадастрові зони та квартали. Вони використовуються для систематизації земельних ділянок та присвоєння їм унікальних кадастрових номерів[4].

Планово-картографічні матеріали попередніх років.
У практиці землевпорядкування Прилуцького району широко застосовуються матеріали розпаювання земель 1990-х років. Незважаючи на їх часткову застарілість, вони залишаються важливим джерелом інформації при встановленні та відновленні меж земельних ділянок, а також при вирішенні земельних спорів[8].

Ортофотоплани.
Сучасні цифрові картографічні матеріали, створені на основі аерофотознімання або супутникових даних. Вони забезпечують високу точність відображення земної поверхні та використовуються для уточнення меж угідь, контролю за фактичним використанням земель і проведення інвентаризації[8,11].

Роль Державного земельного кадастру

Державний земельний кадастр (ДЗК) є центральною інформаційною системою, що забезпечує ведення обліку земельних ресурсів і виступає основою для функціонування земельних відносин на місцевому рівні.

Основні функції ДЗК у системі управління земельними ресурсами села Поділ полягають у наступному:

гарантування прав власності та користування землею — лише після внесення відомостей до кадастру земельна ділянка набуває статусу об’єкта цивільно-правових відносин;

фіскальна функція — кадастр містить дані про нормативну грошову оцінку земель, що є основою для нарахування земельного податку та орендної плати;

інформаційна відкритість — через Публічну кадастрову карту забезпечується доступ до інформації про межі земельних ділянок, їх цільове призначення та форму власності, що сприяє прозорості управління земельними ресурсами.

Проблеми картографічного забезпечення

Незважаючи на розвиток цифрових технологій, на місцевому рівні існує низка проблем, що ускладнюють ефективне використання картографічної інформації:

1. накладання меж земельних ділянок — виникає внаслідок використання різних систем координат (зокрема СК-63 та УСК-2000), що потребує проведення геодезичних робіт із трансформації координат;
2. невідповідність фактичного використання даним кадастру — окремі ділянки можуть використовуватися не за цільовим призначенням або змінювати свій стан (заростання, забудова), що не відображено в кадастрових даних;
3. застарілість частини картографічних матеріалів, які потребують оновлення та цифровізації.

Сучасні вимоги до картографічного забезпечення

На сучасному етапі розвитку земельних відносин особливого значення набуває цифровізація землевпорядної документації. Всі матеріали, що подаються до Державного земельного кадастру, повинні бути сформовані у вигляді

електронних документів, зокрема у форматі XML-файлів, що забезпечує автоматизовану обробку даних.

Крім того, важливим є перехід на єдину державну систему координат УСК-2000, що дозволяє уніфікувати просторові дані та уникнути помилок при визначенні меж земельних ділянок.

## 3.2. Особливості проведення інвентаризації земель на території громади

Інвентаризація земель є важливим елементом системи управління земельними ресурсами територіальної громади. Вона являє собою комплекс топографо-геодезичних, картографічних та землевпорядних робіт, спрямованих на встановлення фактичного стану використання земель, уточнення їх меж[3,12], площ та правового статусу. Для села Поділ проведення інвентаризації має особливе значення у зв’язку з необхідністю актуалізації застарілих даних та підвищення ефективності використання земельного фонду.

Основні цілі інвентаризації земель

Проведення інвентаризації земель на території села Поділ спрямоване на досягнення таких ключових цілей:

виявлення земель, що використовуються без правовстановлюючих документів — зокрема ділянок, які фактично обробляються, але не обліковані в офіційних реєстрах;

уточнення меж об’єктів комунальної власності — доріг, кладовищ, закладів соціальної інфраструктури, громадських територій;

виявлення земель відумерлої спадщини — ділянок, власники яких померли, а право власності не оформлене спадкоємцями;

усунення помилок у Державному земельному кадастрі — ліквідація накладок меж, уточнення координат та приведення їх до єдиної системи координат.

Етапи проведення інвентаризації

Процес інвентаризації земель здійснюється поетапно та включає:

Підготовчий етап. Передбачає збір і аналіз наявної документації: матеріалів розпаювання, рішень органів місцевого самоврядування, даних Державного земельного кадастру та інших реєстрів[8].

Польовий етап. Включає проведення геодезичних вимірювань безпосередньо на місцевості. Використовуються сучасні прилади, зокрема GNSS-приймачі з RTK-технологією та електронні тахеометри, що дозволяє забезпечити високу точність визначення координат.

Камеральний етап. Передбачає обробку результатів польових вимірювань у спеціалізованому програмному забезпеченні (Digitals, AutoCAD), створення кадастрових планів та формування електронних обмінних файлів у форматі XML для подальшого внесення даних до Державного земельного кадастру[11].

Особливості проведення інвентаризації у Прилуцькому районі

Для території села Поділ характерними є певні регіональні особливості, які необхідно враховувати під час інвентаризації[1,9]:

1. наявність полезахисних лісосмуг, які часто не мають чітко визначеного правового статусу та потребують окремого обліку;
2. значна кількість земель водного фонду, зокрема ставків та прибережних захисних смуг, що мають особливий режим використання;
3. розпайованість земель сільськогосподарського призначення, що ускладнює встановлення меж та потребує високої точності геодезичних робіт.

Результати та значення інвентаризації

Результатом проведення інвентаризації є розроблення технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель. Після її затвердження відповідні дані вносяться до Державного земельного кадастру, що забезпечує актуалізацію інформації про земельні ресурси громади.

Практичне значення інвентаризації полягає у формуванні повної та достовірної бази даних про земельний фонд, що дозволяє:

підвищити ефективність управління земельними ресурсами;

забезпечити прозорість земельних відносин;

збільшити надходження до місцевого бюджету.

За оцінками практики землеустрою, після проведення інвентаризації виявляється додатково 5–10 % земель, які раніше не були враховані або не оподатковувалися, що створює суттєвий економічний ефект для територіальної громади.

## 3.3. Розробка землевпорядної документації щодо встановлення меж та функціонального зонування територій

Встановлення меж населеного пункту та функціональне зонування території є завершальним етапом впорядкування земельних ресурсів села Поділ. Реалізація цих заходів дозволяє створити цілісну систему просторового планування, яка визначає напрями використання земель, регламентує забудову та забезпечує раціональне використання території[2,3].

Встановлення меж села Поділ має важливе юридичне та економічне значення, оскільки визначає територію, на яку поширюються повноваження органів місцевого самоврядування. Межа населеного пункту відокремлює землі житлової та громадської забудови від земель сільськогосподарського призначення, що, як правило, розташовані за його межами.

Чітка фіксація меж у натурі (на місцевості) та їх внесення до Державного земельного кадастру забезпечує:

1. можливість самостійного розпорядження землями в межах населеного пункту;
2. правильне нарахування земельного податку відповідно до категорії земель;
3. формування резервів для розвитку житлової забудови;
4. зменшення кількості земельних спорів.

Функціональне зонування є сучасним інструментом просторового планування, який поєднує вимоги землеустрою та містобудування. Воно передбачає поділ території на окремі зони залежно від їх цільового використання та встановлення відповідних обмежень[7,12].

Для села Поділ доцільно виділити такі функціональні зони:

сільськогосподарська зона — території для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства та випасу худоби;

житлова зона — існуюча забудова та резервні території для розширення житлового фонду;

громадська зона — ділянки, на яких розміщені об’єкти соціальної інфраструктури (освітні, медичні та адміністративні заклади);

зона інженерно-транспортної інфраструктури — території під дорогами, інженерними мережами та енергетичними об’єктами;

рекреаційна зона та зони зелених насаджень — парки, сквери, прибережні захисні смуги та інші природоохоронні території.

Розробка документації щодо встановлення меж та функціонального зонування передбачає формування комплексу матеріалів, що включають:

текстову частину, яка містить опис правового режиму використання земель, встановлені обмеження (охоронні зони, санітарні розриви, прибережні захисні смуги);

графічну частину, що представлена кадастровими планами із нанесенням меж населеного пункту, функціональних зон та обмежень у використанні земель;

електронні документи у форматі XML, які забезпечують можливість інтеграції розроблених матеріалів до Державного земельного кадастру.

Запровадження функціонального зонування території села Поділ сприяє підвищенню інвестиційної привабливості громади. Наявність чітко визначених зон дозволяє потенційним інвесторам та суб’єктам господарювання заздалегідь оцінити можливості використання земельних ділянок та уникнути порушення містобудівних і санітарних норм.

Зокрема, визначення зон для розміщення об’єктів аграрної інфраструктури (елеваторів, складів, фермерських господарств) сприяє оптимізації використання території та скороченню термінів отримання дозвільної документації.

На сучасному етапі розвитку земельних відносин в Україні функціональне зонування є невід’ємною частиною Комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади. Цей документ об’єднує містобудівну та землевпорядну документацію і визначає довгострокову стратегію розвитку території.

Для села Поділ розробка та впровадження функціонального зонування у складі комплексного плану дозволить:

1. забезпечити узгодженість використання земель різного призначення;
2. підвищити ефективність управління територією;
3. створити прозорі умови для залучення інвестицій;
4. забезпечити сталий розвиток населеного пункту.

# РОЗДІЛ 4. ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ТА ОХОРОНА ЗЕМЕЛЬ

## 4.1. Економічна ефективність використання земель та механізми наповнення місцевого бюджету

Економічна ефективність управління земельними ресурсами села Поділ визначається здатністю територіальної громади забезпечити максимальне надходження доходів від використання земельного фонду за умови збереження його якісного стану. Земля виступає одним із ключових фінансових активів громади, формуючи стабільну дохідну базу місцевого бюджету. Аналіз структури доходів бюджету Срібнянської ТГ свідчить, що плата за землю займає одну з лідируючих позицій у складі податкових надходжень, складаючи понад 15–20% від загального обсягу власних доходів громади [16, 17].

Основними джерелами надходжень від використання земель є:

земельний податок з юридичних та фізичних осіб;

орендна плата за користування земельними ділянками державної та комунальної власності;

надходження від продажу прав оренди або власності на земельні ділянки через аукціони;

податок на доходи фізичних осіб (ПДФО), що сплачується орендарями при виплаті за оренду паїв місцевим жителям.

Ключові фактори підвищення дохідності земельних ресурсів

1. Актуалізація нормативної грошової оцінки (НГО).

Нормативна грошова оцінка є базовим економічним показником, на основі якого здійснюється розрахунок земельного податку та орендної плати. В

умовах інфляції та змін ринкової кон'юнктури регулярне оновлення НГО (з періодичністю 5–7 років) дозволяє забезпечити відповідність податкових надходжень реальній вартості земель [1, 4]. Оскільки НГО є базою оподаткування, її щорічне уточнення з урахуванням коефіцієнта інфляції дозволяє громаді нівелювати фінансові втрати. Для земель села Поділ, враховуючи високий бал бонітету типових чорноземів, своєчасне проведення оцінки дозволяє відобразити реальний економічний потенціал ріллі.

2. Оптимізація орендних ставок.

Ефективне використання земель передбачає встановлення економічно обґрунтованих ставок орендної плати. Для умов Прилуцького району доцільним є підтримання рівня орендної плати в межах 8–12% від НГО, що відповідає ринковим умовам використання високородючих ґрунтів **[5, 6, 12]**. Перегляд застарілих договорів оренди, де ставки можуть складати лише 3–5%, є вагомим резервом наповнення бюджету.

**Таблиця 4.1 – Порівняльний аналіз потенційних надходжень від оренди земель (на 100 га ріллі)**

| **Показник** | **При ставці 3% (мінімальна)** | **При ставці 8% (середня)** | **При ставці 12% (ринкова)** |
|---|---|---|---|
| Умовна НГО 1 га ріллі, грн | 35 000 | 35 000 | 35 000 |
| Річна плата за 100 га, грн | 105 000 | 280 000 | 420 000 |
| **Економічний ефект для бюджету** | **Базовий** | **+ 175 000 грн** | **+ 315 000 грн** |

3. Використання електронних земельних торгів.

Передача прав користування земельними ділянками через систему електронних аукціонів (Prozorro.Продажі) забезпечує прозорість та формування реальної ринкової вартості оренди. Це мінімізує корупційні ризики та залучає найбільш ефективних землекористувачів.

Механізми виявлення та залучення додаткових ресурсів

Важливим напрямом є легалізація неоформленого землекористування. Проведення інвентаризації земель дозволяє виявити ділянки, що використовуються без правовстановлюючих документів. Укладання офіційних договорів щодо таких земель може забезпечити зростання дохідної частини на 5–7% [12, 18]. Також значним резервом є управління відумерлою спадщиною — ділянки померлих власників без спадкоємців мають переходити у комунальну власність для подальшої передачі в оренду.

До факторів, що знижують економічну ефективність, слід віднести також використання земель не за цільовим призначенням. Наприклад, ділянки під господарськими дворами, які фактично використовуються для бізнесу, але оподатковуються як землі сільськогосподарського призначення, створюють приховані втрати бюджету.

Агрономічний аспект економічної ефективності

З агрономічної точки зору, економічна ефективність використання земель безпосередньо пов’язана зі станом ґрунтів та дотриманням сівозмін. Забезпечення стабільної врожайності через раціональне внесення добрив та впровадження сучасних технологій гарантує прибутковість аграрного виробництва. Це, у свою чергу, забезпечує здатність орендарів своєчасно та в повному обсязі сплачувати податки.

Проте коротокострокова вигода від високої орендної плати за вирощування виснажливих технічних культур (соняшник, ріпак) може

призвести до довгострокових збитків через деградацію ґрунтів. Доцільно впроваджувати механізми економічного стимулювання тих орендарів, які використовують органічні добрива, впроваджують точне землеробство та зберігають родючість ґрунту [14, 17].

Таким чином, економічна ефективність використання земельних ресурсів села Поділ залежить від комплексного поєднання економічних, правових та агротехнічних заходів. Оптимізація орендних відносин, актуалізація НГО та раціональне використання ґрунтів створюють умови для сталого розвитку територіальної громади.

## 4.2. Заходи з охорони земель та моніторингу їх стану в Прилуцькому районі

Охорона земель у системі управління територіальною громадою села Поділ є стратегічною складовою забезпечення сталого розвитку території. Вона включає не лише правові обмеження господарської діяльності, а й комплекс організаційних, агротехнічних та екологічних заходів, спрямованих на запобігання деградації ґрунтів, збереження їх родючості та захист навколишнього природного середовища. Для Прилуцького району, де переважає інтенсивне аграрне виробництво, питання охорони земельного фонду набуває критичної актуальності внаслідок високого рівня розораності територій [9, 14].

Основні напрями охорони земель та відтворення їх родючості

1. Контроль за дотриманням науково обґрунтованих сівозмін. Раціональне чергування культур є базовим фактором підтримання здоров'я ґрунту. Надмірна концентрація технічних культур (соняшнику, ріпаку, кукурудзи) у структурі посівів села Поділ призводить до інтенсивного винесення поживних речовин та погіршення фізико-хімічних властивостей ріллі. Для оптимізації землекористування громада має стимулювати

впровадження сидерації — вирощування проміжних культур (гірчиця, фацелія, редька олійна), які приорюються у ґрунт для збагачення його органікою. Це дозволяє частково компенсувати дефіцит гною в умовах занепаду тваринництва.

2. Протиерозійні заходи. Незважаючи на переважно рівнинний рельєф, наявність схилів поблизу заплави річки Лісогір створює загрозу водної ерозії. Пропонується впровадження таких заходів:

Контурно-меліоративна організація території: оранка та посів виключно впоперек схилів для затримання стоку та вологи.

Створення буферних смуг: залуження найбільш еродованих ділянок багаторічними травами, що створює міцну дернину і зупиняє розмивання родючого шару.

Рекультивація лісосмуг: відновлення полезахисних насаджень, які захищають ґрунт від вітрової ерозії (дефляції) та сприяють кращому розподілу снігового покриву.

3. Агрохімічний моніторинг та паспортизація ґрунтів. Систематичний контроль стану ґрунтів є обов'язковим. Агрохімічний паспорт ділянки дозволяє відстежувати динаміку вмісту гумусу, рухомих форм фосфору, калію та азоту [1, 14]. Особливої уваги потребує моніторинг рівня кислотності (pH). Для чорноземів типових району села Поділ оптимальним є показник pH 6,0–7,0. У разі підкислення ґрунтів внаслідок тривалого внесення фізіологічно кислих мінеральних добрив, необхідним заходом стає хімічна меліорація (вапнування).

Охорона прибережних захисних смуг та земель водного фонду

Дотримання режиму використання прибережних захисних смуг (шириною 25–50 м для малих річок) є критичним для екологічної безпеки громади. У межах села Поділ необхідно забезпечити суворий контроль за

недопущенням розорювання земель безпосередньо біля урізу води. Створення залужених смуг вздовж водойм виконує роль природного фільтра, що затримує пестициди та добрива, які змиваються з полів, запобігаючи евтрофікації (цвітінню) води.

Інноваційні методи моніторингу: роль громади

Завдяки децентралізації, органи місцевого самоврядування можуть використовувати дані дистанційного зондування Землі (ДЗЗ) для контролю за станом угідь.

Індекс NDVI (Normalized Difference Vegetation Index): дозволяє виявляти вогнища пригнічення рослинності, що може свідчити про засолення, переущільнення або виснаження конкретних частин поля.

Моніторинг сівозмін через супутникові знімки: дозволяє громаді без виїзду на поле перевірити, чи не порушує орендар нормативи вирощування культур (наприклад, чи не сіє соняшник по соняшнику).

Біологічний моніторинг як показник здоров'я ґрунту

Сучасна охорона земель передбачає оцінку біологічної активності ґрунтів. Ключовими індикаторами є наявність корисної мікрофлори та чисельність дощових черв'яків, які відповідають за структурування ґрунту. Високе пестицидне навантаження знижує біологічну активність, перетворюючи ґрунт на інертний субстрат. Тому громада повинна підтримувати перехід агровиробників до принципів органічного землеробства або хоча б до інтегрованих систем захисту рослин, де використання хімікатів зведено до мінімуму.

Впровадження комплексної системи моніторингу та охорони земель у селі Поділ дозволить не лише зберегти унікальні чорноземи для майбутніх

поколінь, а й забезпечити стабільно високу капіталізацію земельних ресурсів громади.

### 4.3. Впровадження ГІС-технологій для автоматизації управління земельними ресурсами села Поділ

У сучасних умовах цифровізації суспільства ефективне управління земельними ресурсами неможливе без впровадження геоінформаційних систем (ГІС). Перехід від застарілих паперових носіїв до динамічних електронних баз даних дозволяє значно підвищити точність, швидкість та прозорість управлінських рішень у сфері землекористування. Для села Поділ впровадження ГІС є не просто вимогою часу, а необхідним інструментом для проведення інвентаризації, контролю за орендними відносинами та моніторингу стану угідь [11, 12].

ГІС являють собою інтегровані інформаційні системи, що поєднують просторові дані (карти, координати, межі ділянок) із атрибутивною інформацією (дані про власників, терміни оренди, якісні характеристики ґрунтів).

Переваги впровадження ГІС-технологій у місцеве управління

1. Створення «цифрової карти громади».

ГІС дозволяє формувати багатошарову модель території. На відміну від статичної карти, електронна система дозволяє вмикати та вимикати різні інформаційні шари:

Кадастровий шар: межі ділянок, їх номери та цільове призначення.

Агрохімічний шар: картограми вмісту поживних речовин та кислотності.

Шар інфраструктури: дороги, лісосмуги, водні об'єкти (річка Лісогір), мережі електропередач.

Орендний шар: візуалізація ділянок за великими орендарями (агрохолдингами) та одноосібниками.

2. Автоматизація фінансового та правового моніторингу.

Інтеграція ГІС із податковими базами дозволяє автоматично виявляти «тіньове» землекористування. Якщо на супутниковому знімку ділянка відображається як оброблена рілля, а за даними кадастру вона значиться як «землі запасу» або «нерозподілені паї», система сигналізує про втрати бюджету. Це дозволяє оперативно реагувати на порушення та залучати кошти до бюджету громади.

Дистанційне зондування та супутниковий моніторинг

Особливе місце в автоматизації управління посідає використання космічних знімків (наприклад, супутників Sentinel-2 або Landsat). Головним інструментом агрономічного контролю є вегетаційний індекс NDVI (Normalized Difference Vegetation Index), який розраховується за формулою:

$$NDVI = \frac{NIR - RED}{NIR + RED}$$

де:

NIR — інтенсивність відбитого світла у ближньому інфрачервоному діапазоні;

RED — інтенсивність відбитого світла у червоному діапазоні.

Аналіз цього індексу протягом сезону дозволяє фахівцям Срібнянської ТГ оцінювати однорідність сходів, прогнозувати врожайність та контролювати фактичну структуру посівів (наприклад, відрізняти посіви кукурудзи від соняшнику без виїзду на поле) [13, 15, 20].

Програмне забезпечення та інструментарій

Для реалізації системи управління земельними ресурсами села Поділ доцільно використовувати комбінований підхід до вибору ПЗ:

Digitals (Україна): незамінний продукт для професійної землевпорядної діяльності, створення обмінних файлів XML та камеральної обробки геодезичних зйомок.

QGIS (Open Source): потужна безкоштовна платформа, що дозволяє громаді створювати власні геопортали, аналізувати космічні знімки та інтегрувати дані з різних джерел без витрат на дорогі ліцензії.

ArcGIS: використовується для створення масштабних публічних геопорталів та складного просторового аналізу на рівні району чи області.

Етапи та перспективи цифровізації

Процес впровадження ГІС включає:

Векторизацію: переведення паперових планів розпаювання 90-х років у векторний формат.

Атрибутивне наповнення: внесення даних про ПІБ власників, орендарів та терміни договорів.

Створення публічного геопорталу: забезпечення відкритого доступу інвесторів до інформації про вільні ділянки, що підвищує інвестиційну привабливість села Поділ.

Впровадження ГІС-технологій дозволяє перейти до проактивного планування. Це означає, що громада не просто фіксує події, а моделює розвиток території: планує нові дороги, зони забудови та заходи з охорони земель на основі точних цифрових даних, а не припущень. Це забезпечує прозорість земельних відносин та викорінює корупційні ризики у сфері розпорядження земельними ресурсами.

# ВИСНОВОК

У дипломній роботі проведено комплексне дослідження особливостей управління земельними ресурсами територіальної громади на прикладі села Поділ Прилуцького району Чернігівської області. За результатами виконаного дослідження сформульовано такі висновки [2, 5, 12]:

1. Теоретичний аспект. Встановлено, що в умовах децентралізації управління земельними ресурсами трансформувалося від жорсткої централізованої моделі до системи стратегічного планування на рівні територіальних громад. Земля виступає ключовим економічним активом, а ефективність її використання напряму залежить від якості землевпорядної документації, рівня цифровізації та здатності органів місцевого самоврядування впроваджувати сучасні інструменти фінансового контролю.

2. Аналіз об’єкта дослідження. Село Поділ характеризується надзвичайно сприятливими природно-економічними умовами, зокрема високою родючістю ґрунтів (типові чорноземи з високим балом бонітету). У структурі земельного фонду домінують землі сільськогосподарського призначення (понад 85%), що визначає аграрну спеціалізацію території. Значна частина земель перебуває у приватній власності громадян та використовується на умовах оренди великими агропідприємствами [14, 18].

3. Економічна ефективність та орендні відносини. Встановлено, що оренда є основною формою землекористування в межах громади. Проведений аналіз показав, що оптимізація орендних ставок до ринкового рівня (8–12% від НГО) та актуалізація нормативної грошової оцінки з урахуванням інфляційних процесів є головними механізмами наповнення місцевого бюджету. Використання електронних аукціонів дозволяє забезпечити прозорість та залучити до бюджету додаткові кошти, що раніше втрачалися через занижені ставки [6, 12, 17].

4. Геодезичне та картографічне забезпечення. Виявлено гостру необхідність оновлення застарілої картографічної основи. Першочерговими завданнями для громади є перехід до єдиної державної системи координат УСК-2000 та проведення суцільної інвентаризації. Це дозволить виявити незареєстровані ділянки та відумерлу спадщину, що де-факто обробляються, але не приносять податкових надходжень.

5. Охорона земель та агрономічний моніторинг. Обґрунтовано, що за інтенсивного використання чорноземів особливого значення набуває впровадження системи агрохімічної паспортизації та моніторингу біологічної активності ґрунтів. Контроль за дотриманням науково обґрунтованих сівозмін та впровадження сидерації є критично важливими для запобігання деградації та збереження капіталізації земельних ресурсів села Поділ у довгостроковій перспективі [9, 13, 14].

6. Інноваційний розвиток та автоматизація. Доведено доцільність впровадження геоінформаційних систем (ГІС) та використання даних дистанційного зондування Землі (індекс NDVI). Створення цифрової карти (геопорталу) громади дозволить автоматизувати контроль за використанням земель, відстежувати стан посівів у реальному часі та забезпечити відкритість інформації для потенційних інвесторів.

Реалізація запропонованих у роботі заходів — від проведення інвентаризації до впровадження ГІС-технологій — забезпечить перехід до проактивного управління земельними ресурсами. Це сприятиме не лише зростанню доходів бюджету, а й забезпечить сталий розвиток території села Поділ на засадах екологічної безпеки, правової визначеності та раціонального природокористування.

# СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ


1. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР.
2. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III.
3. Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР.
4. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV.
5. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI.
6. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV.
7. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин : Закон України від 28.04.2021 р. № 1423-IX.
8. Податковий кодекс України : Закон України від 02.12.2010 р. № 2755-VI.
9. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI.
10. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. Офіційний вебсайт. URL: https://land.gov.ua
11. Публічна кадастрова карта України. URL: https://map.land.gov.ua
12. Міністерство аграрної політики та продовольства України. URL: https://minagro.gov.ua
13. Державна служба статистики України. URL: https://www.ukrstat.gov.ua
14. Третяк А. М. Землеустрій в Україні: теорія, методологія : монографія. Київ : ННЦ ІАЕ, 2015.
15. Дорош Й. М. Земельні відносини в Україні : навч. посіб. Київ : Аграрна освіта, 2018.

16. Мартин А. Г. Управління земельними ресурсами : навч. посіб. Київ : Аграрна наука, 2019.

17. Шиян Д. В. Економіка землекористування : навч. посіб. Харків : ХНАУ, 2017.

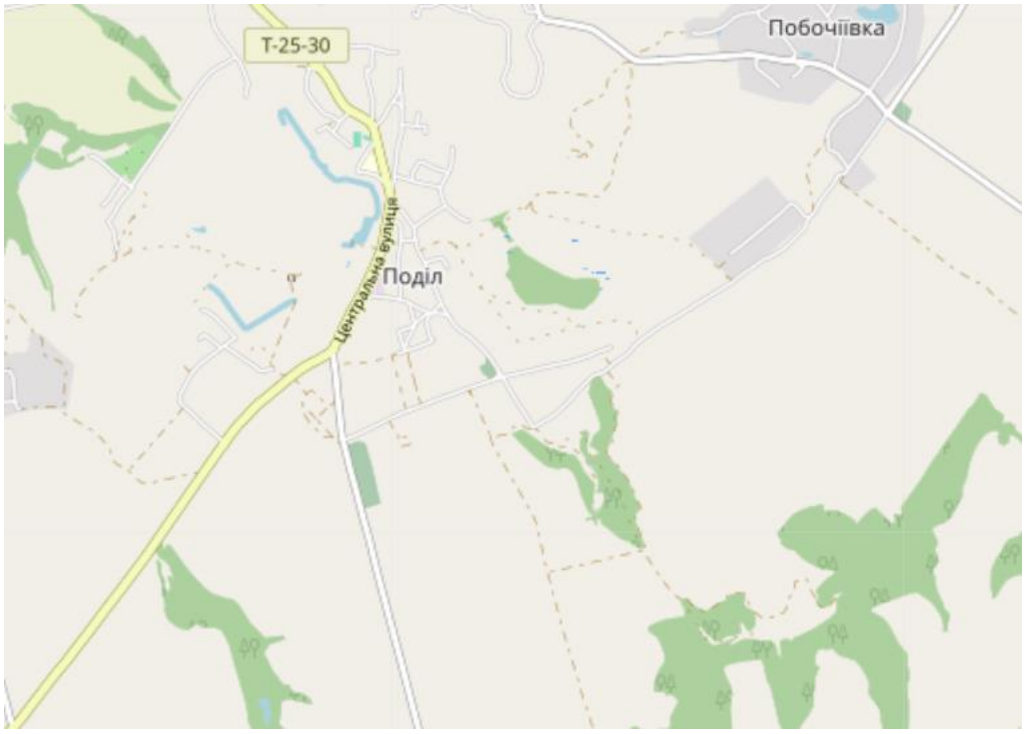
18. Матеріали Прилуцької районної ради та територіальної громади (довідки, звіти, форма 6-зем).

19. Дані землевпорядної документації села Поділ (кадастрові плани, проєкти землеустрою).

20. Космічні знімки Sentinel та Landsat (для аналізу стану посівів).

# ДОДАТКИ

**Карта розташування села Поділ**



**Карта грунового покриву села Поділ**



**Карта межі села Поділ**

