
МЕЛІОРАЦІЯ І РОДЮЧІСТЬ ҐРУНТІВ

MELIORATION AND SOIL FERTILITY

УДК 631.41:631.559:633.34

DOI <https://doi.org/10.32782/2226-0099.2026.147.2.39>

СУЧАСНИЙ СТАН ЗЕМЛЕУСТРОЮ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ В МЕЖАХ СТАРОСТИНСЬКОГО ОКРУГУ В УКРАЇНІ

Дребот О. В. – к.с.-г.н.,

доцент кафедри геодезії та землеустрою,
Поліський національний університет
orcid.org/0000-0003-4146-3266;

Карась І. Ф. – к.с.-г.н.,

доцент кафедри геодезії та землеустрою,
Поліський національний університет
orcid.org/0000-0001-6958-3636;

Коткова Т. М. – к.с.-г.н.,

доцент кафедри геодезії та землеустрою,
Поліський національний університет
orcid.org/0000-0002-1785-7620;

Кудрик А. П. – к.с.-г.н.,

завідувач кафедри геодезії та землеустрою,
Поліський національний університет
orcid.org/0000-0001-6456-0902

Клименко Т. М. – к.с.-г.н.,

доцент кафедри ґрунтознавства та землеробства,
Поліський національний університет
orcid.org/0000-0002-2071-6802

Актуальність досліджень обґрунтовується змінами земельного законодавства України, зокрема у контексті зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, а також за умов воєнного стану. Крім того, сьогодні є важливим об'єднання даних кадастрів різних країн щодо інформації про земельні ділянки в контексті директиви комітету INSPIRE та розвитку технологій Європейської земельної інформаційної служби. Проведені дослідження ґрунтуються саме на таких принципах та висвітлюють ситуацію щодо використання сільськогосподарських земель в Україні на прикладі окремого округу громади. Дана робота є складовою поетапних досліджень у межах усієї громади, адміністративного району, області та країни. Мета дослідження полягає у проведенні комплексного аналізу території щодо її використання на прикладі округу громади на основі даних кадастру для створення планової інформативної основи здійснення земельних відносин та можливості формування методологічного підґрунтя для цього. В рамках досліджень було виконано встановлення місця розташування меж усіх земельних ділянок



© Дребот О. В., Карась І. Ф., Коткова Т. М., Кудрик А. П., Клименко Т. М., 2026
Стаття поширюється на умовах ліцензії відкритого доступу CC BY 4.0

сільськогосподарського призначення окремих власників, їх картографічну візуалізацію, проаналізовано сільськогосподарську освоеність та можливість передачі в оренду, здійснено аналіз вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення за даними грошової оцінки, зазначеної в базі земельного кадастру України для визначення найбільш привабливих територій з метою розвитку сільськогосподарського виробництва. У результаті досліджень сформовано ГІС, яка містить кадастрову та, напрацьовану в процесі досліджень, інформацію. Місце розташування поворотних точок земельних ділянок має геодезичні координати, векторний формат файлів підтримує створення XML структури картографічної інформації, яку підтримують кадастри багатьох країн. Отримані дані передбачають комплексність землеустрою, ґрунтуються на всебічному аналізі інформації про землі та є основою планувальних рішень територій. Застосована методика дозволяє проводити подібні дослідження в межах будь якої земельної площі та може слугувати для формування інтерактивних карт, які передбачають автоматичне оновлення земельних даних. Використані формати даних дають можливість злиття або порівняння результатів досліджень з даним європейських кадастрів щодо використання земель сільськогосподарського призначення.

Ключові слова: землеустрій, земельний кадастр, ГІС, сільськогосподарські землі, сільськогосподарське картографування, організація території, земельні ділянки.

Drebot O. V., Karas I. F., Khotkova T. M., Khudrik A. P., Khlymenko T. M. The current state of agricultural lands' structure in Ukraine as an example of the community

The relevance of the research is justified by changes in the land legislation of Ukraine, in particular in the context of lifting the moratorium on the sale of agricultural land, as well as under martial law. In addition, today it is important to combine data from cadastres of different countries regarding information on land plots in the context of the INSPIRE committee directives and the development of technologies of the European Land Information Service. The research conducted is based on such principles and highlights the situation regarding the use of agricultural land in Ukraine using the example of a separate community district. This work is part of phased research within the entire community, administrative district, region and country. The purpose of the research is to conduct a comprehensive analysis of the territory regarding its use using the example of a community district based on cadastre data to create a planned informative basis for the implementation of land relations and the possibility of forming a methodological basis for this. As part of the research, the location of the boundaries of all agricultural land plots of individual owners was determined, their cartographic visualization was performed, agricultural development and the possibility of leasing were analyzed, the cost of agricultural land plots was analyzed according to the monetary valuation data specified in the land cadastre database of Ukraine to determine the most attractive territories for the development of agricultural production. As a result of the research, a GIS was formed, which contains cadastral and information obtained during the research process. The location of the turning points of land plots has geodetic coordinates, the vector file format supports the creation of an XML structure of cartographic information, which is supported by the cadastres of many countries. The data obtained provide for the complexity of land management, are based on a comprehensive analysis of information about land and are the basis for planning decisions for territories. The applied methodology allows for similar studies within any land area and can be used to form interactive maps that provide for automatic updating of land data. The data formats used allow merging or comparing research results with data from European cadastres on the use of agricultural land.

Key words: land management, land cadastre, GIS, agricultural land, agricultural mapping, territorial organization, land plots.

Актуальність теми дослідження. Сучасне ефективне сільськогосподарське виробництво не можливо уявити без землеустрою та його картографічного забезпечення. При цьому досить важливо знати всю інформацію про землі, на яких планується вирощування сільськогосподарської продукції та отримання прибутку [1]. Зокрема, обов'язковою умовою є дані про якість земельного ресурсу та його природний потенціал, а також межі земельних ділянок [2]. При нехтуванні впровадження землевпорядних проектів та процедури проведення землеустрою

територій відбувається нераціональне використання сільськогосподарських земель та спостерігається збільшення неефективних витрат на непродуктивні землі, або на неправильно юридично оформлені земельні ділянки. Аналіз території щодо розташування земельних ділянок сільськогосподарського призначення з врахуванням усіх важелів сільськогосподарського виробництва виключає зайві витрати та запобігає юридичній відповідальності у випадку обробітку «чужих» земель.

Картографування території загалом та візуалізація меж окремих земельних ділянок, буферних зон навколо різних режимоутворюючих або природоохоронних об'єктів є дуже важливою ланкою розвитку землеустрою і кадастру [3, 4]. В Європейському Союзі діє ряд нормативних вимог, які впроваджують комплексний розвиток територій і їх землеустрій на основі саме даних з кадастрів країн учасниць [5, 6]. При цьому важливим є онлайн-підтримка даних, їх всебічне наповнення, та підтримка форматів метаданих усіх європейських країн [7]. Ці позиції висвітлені у директивах комітету INSPIRE, відповідно яким успішно створюються національні інфраструктури просторової інформації країн Євросоюзу в рамках існування «Digital» проектів [8].

Результатом такої діджиталізації є створені геопортали кадастрових даних, які дозволяють побачити розташування тих чи інших земельних площ та дізнатися інформацію про них: охоронні зони природних об'єктів, екологічне навантаження спричинене розвитком промисловості, якість сільськогосподарських угідь за ґрунтами та ін. Загалом у відповідності до директив INSPIRE запроваджено 34 теми геопросторових даних. Держателем єдиних просторових даних є Європейська земельна інформаційна служба (EULIS), яка надає доступ до інформації про землю та майно по всій Європі, щоб задовольнити потреби професійних користувачів [9]. Формування даних, представлених цією службою, відбувається на основі формату XML.

Українська кадастрова база даних також підтримує цей формат. Це означає нескладне злиття українського кадастрового сервісу та європейського. Загалом, існують різні підходи землевпорядкування та методики планування використання земель, які опираються на створену різними системами просторову інформацію. Проте найбільш глобальними є проекти консолідації. Щодо землеустрою саме сільськогосподарських угідь, на території Німеччини у свій час виконувалися такі проекти в межах земель громад. Які включали обмін ділянками в інтересах громади з метою зручного проживання її мешканців та ведення успішного сільськогосподарського господарювання. Запровадження проектів консолідації земель дало змогу позбутися негативних наслідків земельної реформи щодо розташування роздрібнених земельних площ певних власників та відсутності під'їздів до них. Таке проектування ще раз підкреслює, що в країнах Європейського Союзу землеустрій сільськогосподарських земель відбувається в комплексі з усіма територіями іншого призначення [10].

Постановка проблеми. В більшості європейських країн проекти консолідації були завершені. Наразі вони є актуальними у Туреччині [11, 12]. Перерозподіл земельних угідь, їх релокацію, в тому числі за рахунок проведеної консолідації, або комплексного землеустрою, вважають передумовою поліпшення екології та збереження навколишнього середовища [13]. Разом з тим, дослідження інших вчених доводять, що укрупнення полів в результаті консолідації та великі їх розміри не сприяють збільшенню біорізноманіття рослинних угруповань, що суперечить одному з головних екологічних принципів землеустрою [14]. При плануванні необхідно також враховувати фактор передачі землі в оренду, що примножує

перелік просторових даних для здійснення раціонального землеустрою та організації території, і потребує окремих підходів землеустрою таких земель. Проте щодо впорядкування земель, де панують орендні відносини, в науковій літературі досить мало досліджень про створення бази мета даних на такі території та її використання для впорядкування земель; існують лише одиничні дослідження щодо цього та окремі дослідження про орендні відносини взагалі [15, 16, 17]. Також відомо, що планування землекористування впливає безпосередньо на прибутки тих, хто використовує земельні площі. Загалом, є досить актуальними дослідження залежності розміру фізичної площі ферм та їх доходів від різних факторів (урбанізація, розташування, державна підтримка, внесення добрив тощо) [18, 19].

Таким чином, висновки вчених багатьох країн доводять комплексність землеустрою через врахування багатьох чинників, дотриманні постулатів охорони природи, забезпеченні соціального ефекту від землекористування. При цьому особлива увага приділяється діджиталізації та картографуванню територій, наповненню кадастрової бази даних та підтримці єдиного формату просторових даних; землеустрій загалом розглядається, як механізм та початковий етап планування сільськогосподарського виробництва та розвитку громад в цілому. Проведені нами дослідження також мають комплексний характер та враховують усі можливі дані про територію на яку здійснюється картографування та землеустрій. Проведені дослідження враховують усю вихідну інформацію про земельні ділянки, їх власників і користувачів, що дозволяє стверджувати, що створене картографічне ядро на основі таких вихідних даних є базисом прийняття рішень по організації території громади та дає можливість подальшого наповнення даними про її землі.

Методика досліджень. Дослідження проведені на площі 4133 га, на території Верлоцького округу Радомишльської громади Житомирського району Житомирської області. Робота проведена у складі досліджень щодо просторового аналізу території усієї Радомишльської громади [20]. Дослідження, представлено у статті, було проведено в декілька етапів: підготовка векторного формату межі території дослідження, підбір аналогових картографічних матеріалів з даними про ґрунти та угіддя, формування меж земельних ділянок сільськогосподарського призначення та інших земельних ділянок території, створення бази семантичної інформації про просторові



Рис. 1. Процес отримання результатів досліджень

об'єкти, створення тематичної карти орендних відносин, аналіз семантичних даних просторової інформації та відповідних картографічних матеріалів (рис. 1).

Межі досліджуваної території сформовано на основі Індексної кадастрової карти Житомирської області, де відображаються усі кадастрові зони і квартали. Саме з урахуванням їх місця розташування було встановлено межу старостинського округу. Поворотні точки межі отриманої просторової території характеризуються геодезичними координатами, що дозволяє сумісність даних досліджень з іншими кадастровими системами або інформаційними платформами, які можуть бути використані при формуванні полів чи догляду за посівами.

Інформацію про місце розташування сільськогосподарських угідь було вивчено за допомогою оцифрування аналогових картографічних планів, що є складовими «Проекту землеустрою формування меж громади». Для аналізу ґрунтового покриву використано також аналогові картограми агровиробничих груп ґрунтів. Формування меж земельних ділянок виконано у програмному середовищі національної програми Digitals, яка містить елементарний набір функцій ГІС та зв'язок з українською кадастровою базою. Поворотні точки кожної земельної ділянки також мають геодезичні координати місця їх розташування. Отримані в результаті земельні ділянки зберігаються, як в растровому вигляді, зручному для їх візуалізації, так і векторному форматі, що дає змогу, при потребі, змінювати або оновлювати інформацію про просторові об'єкти, пристосовувати дані до потреб користувачів агрономів, землевпорядників або власників ділянок. Місце розташування земельних ділянок, відсутніх в кадастрі, встановлено за планом організації території земельних часток (паїв). Формування семантичної інформації про землі громади відбувалося автоматично на основі завантаження даних українського кадастру, ідентифікатором при цьому слугував кадастровий номер ділянки. Тематичну карту орендних відносин створено та оброблено функціями ГІС. Загалом, використані методи візуалізації та тематичного картографування для аналізу стану землеустрою сільськогосподарських земель. Натомість, представлені етапи методики дослідження можуть бути основою розробки інтерактивних карт в межах громад, що дасть змогу постійно поновлювати та змінювати картографічну та семантичну інформацію. Крім того, представлена методика може бути використана для створення нових онлайн-платформ підтримки фермерів. Таким чином, застосований методичний підхід проведених досліджень ґрунтується на проведенні картографування території з поєднанням аналогових картографічних матеріалів та усіх існуючих векторних форматів даних з семантичною інформацією про земельні частки, що міститься в державній кадастровій системі. При цьому важливо враховувати, що формування ділянок в українській кадастровій базі відбувалося на основі точних наземних вимірювань кожної ділянки, а не за рахунок векторизації аналогових карт, як це практикувалося в багатьох інших національних кадастрових системах. Тому в українському кадастрі виключається похибка, яку містять аналогові матеріали. Разом з тим, аналогові карти легко приєднуються в ГІС як окремі шари інформації.

Результати досліджень. У результаті досліджень сформовано 869 окремих земельних ділянок загальною площею 2591,2148 га. Серед них: земельні ділянки, що знаходяться у приватній власності громадян; землі запасу (земельні ділянки не надані нікому у власність і користування); ділянки, відомості про які відсутні в державному земельному кадастрі України (рис. 2).

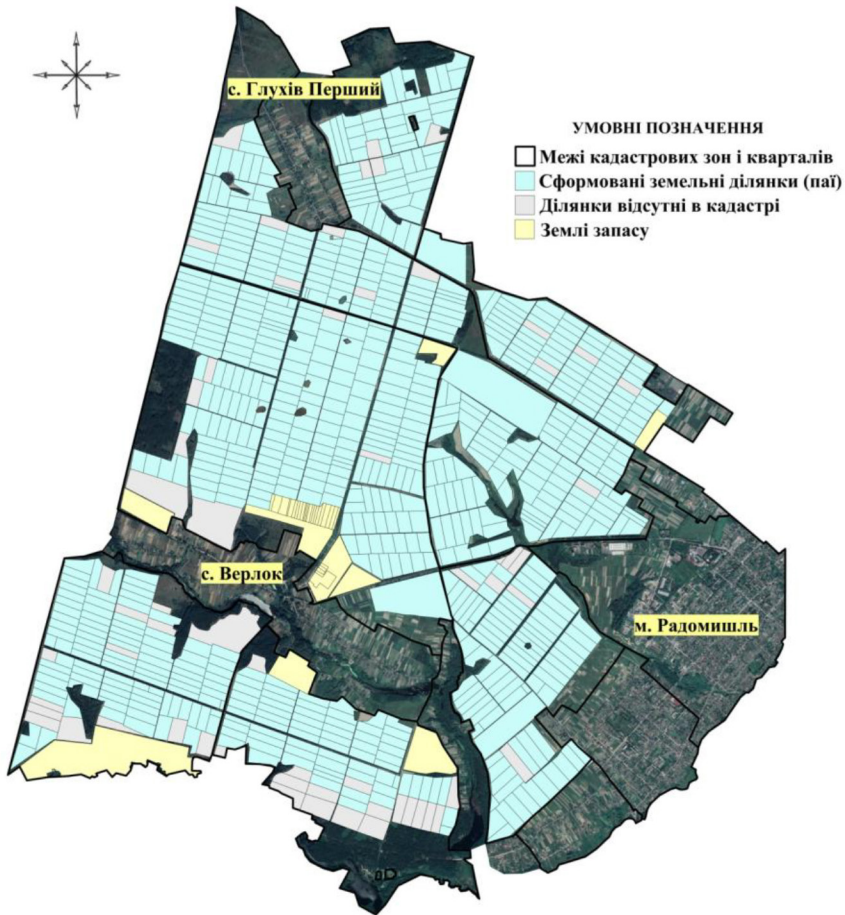


Рис. 2. Розташування земельних ділянок сільськогосподарського призначення у розрізі власників

Межі ділянок, сформовані картографічно, здебільшого, ніяк не позначені на місцевості, оскільки перебувають в межах одного поля, що знаходиться в оренді певного орендаря. Це добре видно на місцевості та на супутникових знімках території. Тому наявність створених картографічних матеріалів є необхідною для проведення землеустрою території, організації полів, проектуванні меж сівозмін, для визначення місця розташування кожної земельної ділянки, здійснення обміну ділянками між орендарями та для візуалізації всієї території і її елементів в межах громади. Загальна площа пайових ділянок сформованих в кадастрі становить 2187,1653 га. За результатами картографування встановлено, що середня площа паю становить 2,8 га. Кожна земельна ділянка має під'їзд. Разом з тим, не всі польові дороги (що утворились на карті розподілу колишніх колгоспних земель між учасниками колективної власності) присутні на місцевості. Більшість з них є розореними та попадають в площу полів орендних господарств. На основі даних досліджень встановлено, що майже 12 га польових доріг використовується не законно в межах полів, без заключення договорів оренди. Як наслідок, місцева

громада недоотримує орендну плату за використання її території. Враховуючи ставку орендної плати та середній розмір грошової оцінки в межах громади це майже 19 тис. грн.

Ділянки земель запасу мають більшу площу, в порівнянні з земельними ділянками окремих власників та є потенційними для нових орендних відносин. Проте не всі вони можуть бути розглянуті громадою саме в якості орних земель. Серед них є громадські пасовища, також ділянки, що безпосередньо межують з населеними пунктами, можуть слугувати для їх розширення та надаватися громадянам для обслуговування житлових будинків. Загальна земельна площа земель запасу в межах досліджуваної території складає 163,9848 га, яка включає 35 земельних ділянок.

Загальна площа земельних ділянок на досліджуваній території, відсутніх в земельному кадастрі України становить 240,0647 га та об'єднує 61 ділянку. Дані території розташовуються хаотично поміж сформованих в кадастрі земель та їх місце розташування не залежить від місцевої системи землеустрою. Здебільшого це не витребувані земельні частки (паї), або на ці ділянки не оновлені документи, що посвідчують власність на них. Відомо, що з 2024 року не витребувані ділянки перейдуть у власність громади. Тому актуальність встановлення їх місця розташування є зрозумілою.

Орендні відносини на досліджуваній території є досить активними. Загалом присутні 8 різних орендарів, які орендують в загальному 656 земельних часток (паїв) на площі 1856,7328 га. Найбільший орендний земельний банк має ПП «Верлоцьке», що складає 60 % від загальної орендної площі земель. Загалом переважаючими орендарями є товариства з обмеженою відповідальністю, порівняно невелика частина припадає на фермерські господарства, також орендують землю громадяни, які не є власниками паїв на цій території (табл. 1).

Таблиця 1

Кількість та площі орендних ділянок в межах досліджуваної території

Орендар	Кількість ділянок	Загальна площа оренди, га
Приватне підприємство «Верлоцьке»	416	1123,681
Товариство з обмеженою відповідальністю «Агровіва»	149	412,7311
Товариство з обмеженою відповідальністю «Овочеве підприємство»	43	115,5179
Фермерське господарство «Олмі»	25	60,8678
Сільськогосподарське товариство «Нива»	12	50,6629
Товариство з обмеженою відповідальністю «Благодійний союз»	3	8,5405
Фермерське господарство «Агрофірма Фрукто»	1	47,9342
Громадяни	7	36,7974

До кожної земельної ділянки сформовано семантичну інформацію у складі: кадастрового номеру кожної ділянки, прізвища власника, площі, дати реєстрації права власності, даних про орендаря, дати реєстрації договору оренди у державному реєстрі нерухомого майна, терміну дії орендних відносин та оцінки земельної ділянки. Ці дані існують у ГІС середовищі, що дозволяє постійно оновлювати

інформацію про земельні ділянки та вести постійний моніторинг ситуації орендних відносин.

Прізвища усіх власників земельних часток (паїв) встановлено на 718 земельних ділянки, що сформовані в кадастрі. Дані про власників 55 земельних ділянок відсутні в кадастровій базі. Здебільшого це ділянки, на які не заключні договори оренди. Наявність прізвища власників у сформованій базі семантичної інформації дозволяє візуалізувати місце розташування земельної ділянки певного власника та швидко надавати інформацію потенційному орендарю.

В результаті обробки семантичних даних створено тематичну карту орендарів (рис. 3), яка демонструє наявність оренди ділянок та хто їх орендує. Слід відмітити, що земельні відносини, особливо на такій великій території, постійно змінюються, тому для використання наших досліджень необхідно їх постійно поновлювати, що дозволяє зробити формат картографічних даних, в якому вони

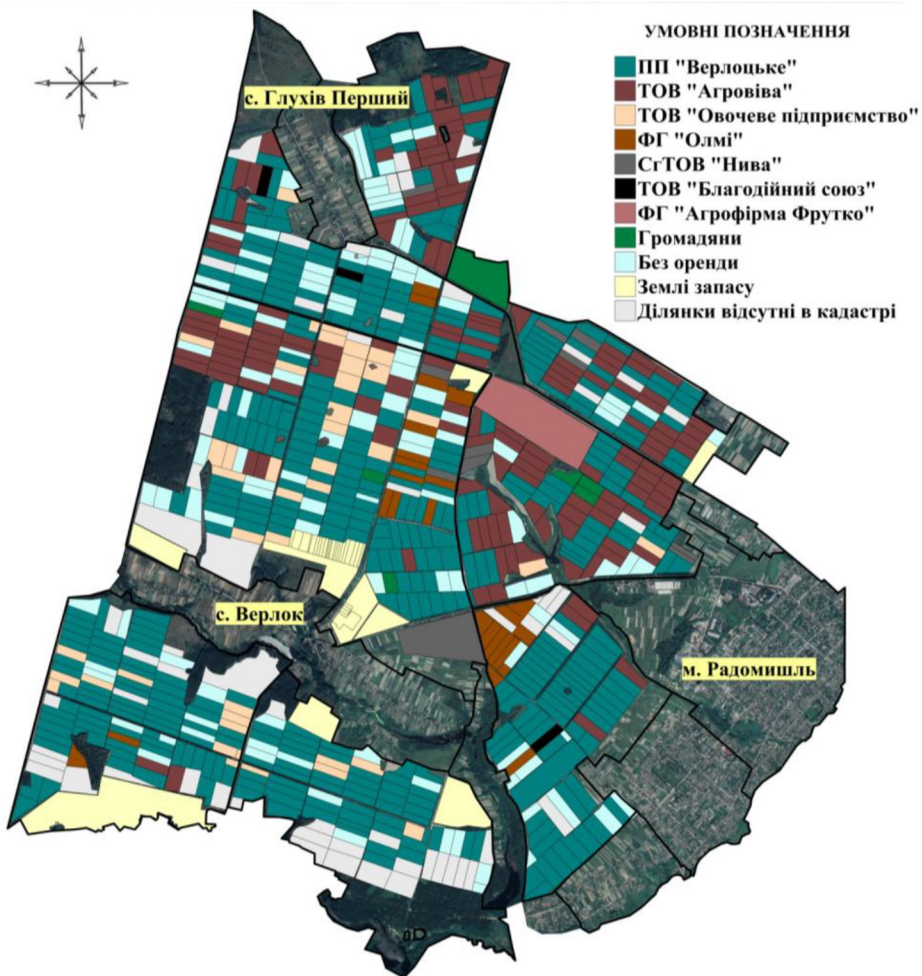


Рис. 3. Розташування земельних ділянок сільськогосподарського призначення у розрізі орендарів

сформовані. Разом з тим, візуалізація даних дає змогу вирішувати питання по організації території орних земель та залученню інтересів усіх учасників земельних відносин, при чому, не лише тих, що вже діють в межах території досліджень, а й усіх охочих вести тут сільськогосподарське виробництво. Тематична карта презентує тотальну перевагу одного з орендарів. Інші орендарі заключили договори оренди на ділянки, які є розпорошеними за своїм місцем розташування серед орендних ділянок ПП «Верлоцьке». Дана картографічна ситуація демонструє планові рішення землеустрою щодо збільшення в подальшому земельного банку переважаючого орендаря, або впорядкування меж полів з тим, щоб інші орендарі могли формувати поля у вигляді цілісних, а не роздроблених, масивів. Зараз конкуренція щодо попиту на оренду паїв є високою. Навіть за умов воєнного стану. Це доводить факт стимулювання аграрного сектору за рахунок запровадженої державою нормативної вимоги автоматичного продовження договорів оренди на рік, у випадку закінчення їх строку під час війни [21].

В результаті аналізу бази даних земельних ділянок встановлено, що більшість з них орендовано на сім років. Загальна кількість ділянок з таким терміном оренди – 345, що займають площу 1017,2798 га. З них 191 ділянку загальною площею орендує ПП «Верлоцьке», 20 ділянок загальною площею 48,9756 га – фермерське господарство «Олмі», 1 ділянку площею 3,0782 – ТОВ «Агровіва», три ділянки орендують громадяни, а також три ділянки орендує ТОВ «Овочеве підприємство», яке є переважаючим орендарем у більшості округів Радомишльської громади. Також 148 договорів оренди заключено на 10 років. Тенденція по орендарям зберігається подібним чином, як представлено вище. Є ділянки з терміном оренди 15–20 років, їх порівняно менше, але їх загальна площа – 113,803 га. Переважаючим орендарем на такий термін оренди є ТОВ «Овочеве підприємство». Також є ділянки, на які термін оренди становить 50 років. Це 8 ділянок загальною площею 22,6399 га, на одну ділянку заключено договір оренди на 100 років. Такий тривалий термін договору оренди можливий на правах емфітевзису (виду користування земель сільськогосподарського призначення). Термін оренди більшості ділянок спливає у 2026 (рис. 4).

В умовах конкуренції та високого попиту на оренду паїв дані про закінчення терміну оренди є досить корисними для збільшення земельного банку кожного



Рис. 4. Термін дії договорів оренди в межах досліджуваної території

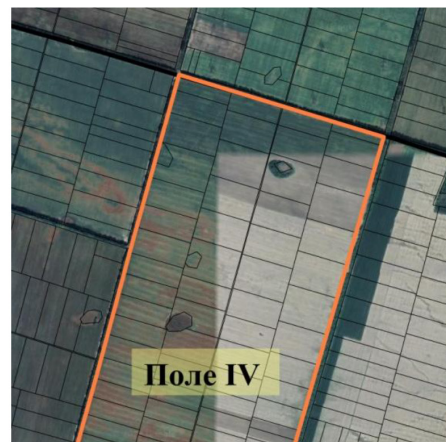
з учасників орендних відносин. Для землевласника після завершення терміну договору оренди є можливість змінити орендаря та обрати кращі орендні умови, в тому числі, збільшення орендної плати. Або припинити орендні відносини з ціллю самостійного обробітку своєї ділянки. Ще більший попит серед потенційних орендарів справляють ділянки, на які ще не заключні договори оренди. Загалом на 117 ділянок на площі 330,4325 га оренда не заключна на момент досліджень.

Не можливо також заключити договори оренди на ділянки, відомості про які відсутні в державному земельному кадастрі. Адже передумовою будь яких правових відносин щодо земельних ділянок є формування останніх в кадастрі з присвоєнням кадастрового номеру та відкриттям поземельної книги. Наразі, у зв'язку з воєнним станом в Україні, процес формування ділянок в кадастрі призупинено для захисту даних координат поворотних точок їх меж. Вирішення цього питання буде ще досить довго актуальним і після війни.

Ділянки різних орендарів розташовані хаотично, або «шахматкою», присутні вклинювання, роздрібнювання орендних масивів іншими орендарями. Також спостерігається нерівномірне розташування ділянок, що є в оренді певного орендаря, за площею. Через це виникає ситуація, коли в межі одного поля потрапляють земельні ділянки різних орендарів (рис. 5). За таких умов складно вести мову про впорядкування орних земель без попереднього обміну земельними ділянками. При цьому досить важко дотримуватись принципу еквівалентності оскільки ґрунтові умови території досить строкаті. Крім того, частина ділянок, що орендовані не завжди використовуються через заліснення, або заростання чагарниками. Як правило, на таких територіях розташовуються бідніші ґрунти з нижчим балом бонітету. Такі ділянки наразі запроектовані на розчищення та становлять лише 5 % від площі ріллі. Витрати на вирубку лісових та чагарникових насаджень, так як і якість земель, враховуються при обміні ділянками серед орендарів. Крім того, ділянки, на які не заключні договори оренди, знаходяться поміж орендованих паїв та входять в площу полів без виділення меж цих ділянок на місцевості. Це означає використання земельної площі, що перебуває у власності інших осіб,



а) Фрагмент тематичної карти орендарів



б) Фрагмент карти полів

Рис. 5. Формування меж полів з урахуванням оренди земельних часток (паїв)

сільськогосподарськими товаровиробниками без сплати оренди. Така ж ситуація, щодо обробітку земельних ділянок, відсутніх в кадастрі. Договори оренди на такі ділянки мають бути заключені з територіальною громадою у випадку не витребуваної власності, або з власниками ділянок з попереднім формуванням ділянок в кадастрі. Проведене дослідження містить усю необхідну інформацію для встановлення місця розташування таких площ та їх власників.

Відомо, що розмір орендної плати визначається договором, але законом України встановлено найменшу її межу, яка не має бути меншою від розміру земельного податку та, разом з тим, не може перевищувати 12 % грошової оцінки земельної ділянки [22]. Тому для встановлення орендної плати необхідно мати відомості про грошову оцінку земельних ділянок, які беруться в оренду. За допомогою проведеного аналізу семантичної інформації досліджуваної території встановлено, що середній розмір грошової оцінки сільськогосподарських земельних ділянок складає близько 13 тис. грн. за гектар. Грошова оцінка відображає якість ґрунтового покриву. Найменша вартість ділянки становить 7850 грн., тут розташовуються землі з найнижчою родючістю та низьким балом бонітету в межах досліджуваної території. Це дерново-підзолисті глинисто-піщані ґрунти. Найбільшу грошову оцінку мають ділянки з дерново-підзолистими легкосуглинковими ґрунтами (табл. 2).

Таблиця 2

Грошова оцінка земельних ділянок відповідно даним кадастру

Орендар	Середній розмір ділянки га	Середній розмір грошової оцінки ділянки, грн.		Найменша вартість 1 га		Найбільша вартість 1 га	
		грн	EUR	грн	EUR	грн	EUR
ПП «Верлоцьке»	2,7	10 874	369	7850	266	13 898	471
ТОВ «Агровіва»	2,7	14 376	487	13 110	444	15 642	530
ТОВ «Овочеve підприємство»	2,6	14 523	492	13 914	472	15 132	513
ФГ «Олмі»	2,5	9264	314	8965	304	9564	324
СгТ «Нива»	4,6	11 433	388	8593	291	14 273	484
ТОВ «Благодійний союз»	2,5	14 827	503	14 268	484	15 386	522
ФГ «Агрофірма Фрукто»	47,8	15 149	514	15 149	514	15 149	514
Громадяни	5,2	13 750	466	12 543	425	14 957	507

Таким чином, встановлено, що грошова оцінка 1 гектара ріллі коливається від 266 EUR та до приблизно 500 EUR, що значно нижче, ніж, наприклад, в країнах Європейського Союзу. Від розміру грошової оцінки також відштовхуються при здійсненні цивільно-правових угод купівлі-продажу земельних часток (паїв). Проте ціна продажу може бути збільшена за згодою сторін попиту та пропозиції. Користуючись проведеними дослідженнями легко встановити місце розташування земельних ділянок гіршої та кращої якості, що дозволить формувати рішення про заключення договорів оренди, планування меж полів, формування орендної плати, розгляд пропозицій купівлі-продажу.

Отже, у результаті досліджень сформовано картографічну платформу, яка візуалізує межі земельних ділянок, навіть тих, яких немає в кадастрі та на місцевості.

Представлене картографічне ядро також наповнене семантичною інформацією про кожну з них, а саме: про власника, площу, цільове призначення, орендаря, грошову оцінку земельної ділянки. Крім того, сформовано тематичну карту, що відображає орендні відносини. Встановлено, що більшу частину ділянок передано в оренду сільськогосподарським товариствам. Жодна із ділянок не обробляється власником. Представлена ситуація щодо структури земельних угідь та їх використання характерна більшості громад північної частини України. Відмінність полягає у кількості орендних підприємств, також є одиничні громади з орендною площею лише одного орендаря. Що стосується землекористувань середніх та південних областей країни, там кількість орендарів зменшуються та збільшуються площі орендованої землі у їх користуванні. Це пов'язано з більш тривалими орендними відносинами у цих областях та землями кращої якості з чорноземними ґрунтами. Наразі ми ще вивчаємо землеустрій цих територій.

Висновки та перспективи подальших досліджень. На основі даних державного земельного кадастру здійснено аналіз використання території, що відображає сучасний стан об'єктів і суб'єктів землеустрою та їх взаємозв'язок. Зокрема, встановлено просторове розташування меж усіх земельних ділянок у складі кадастрових зон і кварталів. Поворотні точки меж сформовано за принципом XML формату даних, який розглядається, як єдиний формат підтримки картографічних об'єктів Європейської земельної інформаційної служби (EULIS). Це дозволить не тільки інформативне злиття українських даних з європейськими кадастровими системами, а й створює умови проведення раціонального землеустрою. За рахунок встановлення меж земельних ділянок було виконано візуалізацію їх місця розташування в межах округу громади, що також є невід'ємною складовою землеустрою будь якої території. У результаті аналізу просторової та семантичної інформації визначено, що сільськогосподарська освоєність території громади складає 60 %. Сюди входять земельні ділянки сформовані в кадастрі, а також такі, що відсутні у кадастровій базі. Виявлено, що близько 582 гектари площі використовується без заключення договорів оренди. Сюди відносяться розорені польові запроектовані між паями дороги, земельні ділянки, відомості про які відсутні в земельному кадастрі та ділянки власників, з якими не оформлені орендні відносини. Загалом, в межах досліджуваної території діє 10 різних с.-г. виробників. В тому числі: 4 товариства з обмеженою відповідальністю, 2 фермерських господарства, 1 приватне підприємство та троє громадян. Переважаючим орендарем за площею орендної землі є ПП «Верлоцьке». Решта орендарів мають земельний банк значно меншої площі. Термін оренди здебільшого складає 7 років. Проте існують випадки заключення емфітевзису на 50 та 100 років. Створена тематична карта орендних відносин та карта полів підтверджують факт необхідності обміну орендними ділянками між орендарями через вклинювання та роздрібнення земель різних орендарів. Немає жодного поля з ділянками лише одного орендаря. Ґрунтові умови території мають невисокі якісні характеристики, що відображає їх грошова оцінка. Найбільша вартість не перевищує 16 тис. грн. га гектар.

Таким чином, проведені дослідження в межах Верлоцького округу Радомишльської громади не тільки дають уяву про сучасний стан землеустрою, а й створюють підґрунтя для подальшої трансформації земельних відносин, перерозподілу земельного банку між орендарями, зручного проектування меж полів, планування використання території громади загалом, постійного моніторингу змін земельних площ, їх власників і користувачів. Крім того, проведена робота має комерційне значення та практичне застосування. Заовнічками такого аналізу території

є потенційні орендарі та органи місцевого самоврядування для отримання зручної та актуальної картографічної інформації про наявність земель без оренди, кількість площ та місце розташування ділянок, що використовуються не законно, виявлення ділянок не витребуваної спадщини, а також без кадастрових номерів. Така інформація використовується також, як основа для формування рішень щодо використання сільськогосподарських земель громади. Чим підкреслюється практична значущість проведеного дослідження.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. Sodoma R., Shmatkovska T., Dziamulych M., Vavdiuk N., Kutsai N., Polishchuk V. Economic efficiency of the land resource management and agricultural land-use by agricultural producers. *Scientific papers series management, economic engineering in agriculture and rural development*. Vol. 21. 2021. P. 524–535.
2. Kuryltsiv R., Hernik J., Kryshenyk N. Impact of land reform on sustainable land management in Ukraine. *Acta scientiarum polonorum-formatio circumiectus*. № 17 (2). 2018. P. 105–115.
3. Public Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre. URL: <https://land.gov.ua/> (дата звернення: 15.01.2026).
4. Public cadastral map of Ukraine. URL: <https://map.land.gov.ua/> (дата звернення: 30.01.2026).
5. Mika M., Kotlarz P., Jurkiewicz M. Strategy for Cadastre development in Poland in 1989–2019. *Survey Review*. Vol. 52(375). 2020. P. 555–563.
6. Mjøs L. B. Cadastral development in Norway: the need for improvement. *Survey review*. № 52(375). 2019. P. 473–484.
7. Gaudesius R. Spatial planning in the Baltic States, affected by depopulation. *Geodesy and Cartography*. № 70 (1). 2021. P. 1–16.
8. An official website of the European Union. URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/ALL/?uri=CELEX%3A32007L0002> (дата звернення: 30.01.2026).
9. An official website of the European Union. URL: <https://joinup.ec.europa.eu/collection/egovernment/solution/european-land-information-service-eulis/about> (дата звернення: 10.01.2026).
10. Ramamurthy V. Trends in Land Resource Management and Land Use Planning geospatial technologies in land resources mapping, monitoring and management. *Geotechnologies and the Environment*. № 21. 2018. P. 517–549.
11. Ertunc E., Cay T. Comparison of three different optimization-based land reallocation models in land consolidation: a case study in Aydin/Turkey. *Fresenius environmental bulletin*. № 28 (5). 2019. P. 3704–3712.
12. Janus J., Ertunc E. Differences in the effectiveness of land consolidation projects in various countries and their causes: Examples of Poland and Turkey. *Land use policy*. 2021. 108 p.
13. Guo B. B., Fang Y. L., Zhou Y. K. Monitoring the effects of land consolidation on the ecological environmental quality based on remote sensing: A case study of Chaohu Lake Basin, China. *Land use policy*. № 95. 2020. URL: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0264837719320186> (дата звернення: 15.01.2026).
14. Clough Y., Kirchweger S., Kantelhardt J. Field sizes and the future of farmland biodiversity in European landscapes. *Conservation letters*. № 13 (6). 2020.
15. Guo L., Pei Z. Y., Zhao C. M. Active-Active model of Contract Farmer and Contracted Land for Rural Land Contractual Management Data. *8th International Conference on Agro-Geoinformatics (Agro-Geoinformatics) Turkey : Istanbul, 2019*. 46 p.
16. Marks-Bielska R., Zielinska A. Leasing of agricultural land versus agency theory: the case of Poland. *Ekonomia i Prawo-Economics and Law*, № 17 (1). 2018. P. 83–102.

17. Fedchyshyn D., Ignatenko I., Leiba L. Land-use rights for agricultural land in Ukraine. *Ius humani-revista de derecho*. № 9 (1). 2020. P. 159–178.
18. Bojnec S., Ferto I. Does human capital play an important role in farm size growth? The case of Slovenia. *New medit*. № 20 (1). 2021. P. 57–69.
19. Parausic V., Subic J., Nikolic S.R. Harnessing tangible and intangible assets in the context of European integration and globalization: challenges ahead. *6th International Conference on Economic Scientific Research – Theoretical, Empirical and Practical Approaches (ESPERA) VOLS I-II*. Romania : Bucharest, 2021. P. 1027–1038.
20. Drebot, O., Zubova, J., Khant, H., Hurelia V., Sknypa N. Analysis of the agricultural land use in Ukraine on the example of the united community. *Advances in geodesy and geoinformation*. № 71 (1). 2022.
21. On the introduction of changes to some legislative acts of Ukraine regarding the creation of conditions for ensuring food security in the conditions of martial law: Law of Ukraine № 2145-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20/conv#Text> (дата звернення: 25.01.2026).
22. TaxcodeofUkraine№2755-VI(2020,December).URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (дата звернення: 30.01.2026).

Дата першого надходження статті до видання: 30.01.2026

Дата прийняття статті до друку після рецензування: 20.02.2026

Дата публікації (оприлюднення) статті: 13.04.2026