

# Автоматизація обліку земель на основі open-data рішень



# ОБЛІК ЗЕМЛІ — ОСНОВА СПРАВЕДЛИВОЇ ОПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ



## ДЛЯ ГРОМАД

Справедливе нарахування та отримання повноцінної оплати за землекористування ТГ неможливе без володіння максимально повною інформацією — як про використання земель с.-г. призначення в цілому, так і про конкретну земельну ділянку чи масив землі.



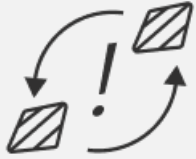
## ДЛЯ АГРОВИРОБНИКІВ

- Мінімізація ризиків втрати земельного банку
- Уникнення штрафних санкцій за порушення умови використання земель с.-г. призначення
- Оптимізація витрат на адміністрування земельного банку та придбання ТМЦ для агровиробництва.

# ДЕ ВТРАЧАЮТЬ АГРОВИРОБНИКИ НА ЗЕМЛІ?

## ПРИЧИНИ

## НАСЛІДКИ



неоформлений  
обмін ділянками



«шахматка», втрата  
земельного банку, втрата  
врожаю, нерівноцінні обміни



строки оренди  
до 3 років



зменшення земельного банку,  
збільшення витрат на оренду



необґрунтоване  
використання земель



штрафи та стягнення,  
кримінальна відповідальність,  
втрата врожаю



технічні втрати



економічна неефективність,  
завищена собівартість

# ДЕ ВТРАЧАЮТЬ ГРОМАДИ НА ЗЕМЛІ?

## Невикористання державних та комунальних земель

Якщо громада з тих чи інших причин ніяк не використовує свої землі, її бюджет втрачає орендні надходження

## Неінвентаризовані земельні ділянки

Якщо для земельних ділянок не присвоєне речове право, використання таких земель буде вважатись самовільним, а громада втрачатиме можливі орендні та податкові надходження.

## Нецільове використання земель

Якщо агровиробник обробляє землі з порушенням їх цільового призначення, це є адміністративним правопорушенням.

## «Тіньова» оренда

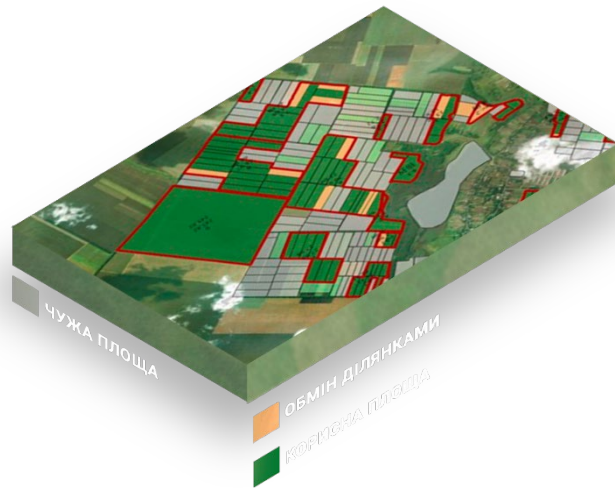
Якщо власник надає ділянку в оренду понятійно, без реєстрації договору оренди, громада втрачає 60% ПДФО з орендної плати та 100% єдиного податку.

## Обробіток державних або комунальних земель без реєстрації права користування

Якщо землі, власником яких є громада, обробляються без договору оренди, це є кримінальним правопорушенням, а громада втрачає дохід від оренди.

# ЯК ПЕРЕВІРИТИ ЗЕМЕЛЬНИЙ БАНК?

## АНАЛІЗ КАРТОГРАФІЇ



## АНАЛІЗ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ДІЛЯНКИ

### Відомості про земельну ділянку

Кадастровий номер	1824783700:01:000:0237
Дата оновлення	04.08.2020
Цільове призначення	01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва
Площа земельної ділянки	916584393.8903 га
Місце розташування	Житомирська область, Попільнянський район, Лисівська сільська рада

## АНАЛІЗ РЕЧОВИХ ПРАВ



# ЕТАПИ ПЕРЕВІРКИ ЗЕМЕЛЬНОГО БАНКУ

## КРОК 1

Оцифрування всіх складових земельного банку

- Обмір та векторизація всіх полів
- Оцифрування земельних ділянок в ГІС
- Перевірка наявності, комплектності, статусу, підписів та оцифрування всіх договорів оренди. Створення реєстру договорів

## КРОК 2

Підтвердження відомостей внутрішнього обліку

- Отримання відомостей про атрибути та речові права ділянок з державних реєстрів
- Порівняння даних обліку та офіційної інформації в державних реєстрах

## КРОК 3

Проведення аналізу результатів

- Аналіз локалізації оренди
- Аналіз структури полів
- Баланс земельного банку
- Рейтингування полів

## КРОК 4

Робота з ризиковими землями

- Формування завдань для щодо виправлення виявлених проблем та ризиків

# КРИТИЧНО ВАЖЛИВІ ДАНІ ПРИ ПЕРЕВІРЦІ ЗЕМЛІ

## Державний земельний кадастр

- Площа
- Цільове призначення
- Вид угіддя
- Обмеження
- Місцерозташування, геометрія

## Державний реєстр судових рішень

- Наявність завершених судових спорів щодо земельної ділянки
- Наявність триваючих судових спорів щодо земельної ділянки

## Державний реєстр речових прав на нерухоме майно

- Відомості про власника
- Відомості про користування
- Наявність обтяжень

## Інші відомості

- Виявлення помилок та розбіжностей в реєстрах
- Наявність накладень (перетинів) з іншими ділянками
- Наявність аграрних розписок
- Розміщення в зонах бойових дій чи ризикованого землеробства

# ТИПОВІ ПРОБЛЕМИ (на прикладі звіту по Київській області)

## Юридичні особи

Власники землі .....

Частка помилкових кодів ЄДРПОУ:

5,7%

Користувачі землі.....

14,8%

## Земельні ділянки

Площа земельної ділянки.....

Доступність даних:

63,6%

36,4%

0%

Цільове призначення .....

92,5%

7,5%

0,05%

Ім'я (фіз. особи) або назва (юр. особи) власника ділянки .....

82,4%

10,2%

7,3%

Ім'я (фіз. особи) або назва та ЄДРПОУ (юр. особи) користувача ділянки .....

54,0%

2,9%

43,2%

Дата закінчення договору користування ділянкою .....

17,1%

33,2%

49,7%

НГО земельної ділянки .....

59,7%

1,8%

38,5%

● Легкодоступні дані

Відсутні помилки в даних, зустрічаються незначні недоліки, що не впливають на результати аналізу: Дублювання пробілів, пропущені розділові знаки, вживання невідповідних розділових знаків, невірні одиниці виміру, використання букв латиницею і т.д.

● Важкодоступні дані

Наявні помилки та неточності, що негативно впливають на обробку даних та отримані результати: Логічні помилки, нетипові дані (0000 замість ПІБ власника), дані з іншої характеристики (кадастровий номер замість площі ділянки), екстремальні величини (договір зареєстрований в 1697 або діє до 3121 року), помилки дат (до 30 лютого, 35 грудня), помилки в порядку написання ЄДРПОУ, граматичні помилки, неправильні або пропущені склади у словах, використання цифр замість розділових знаків та ін.

● Відсутні дані

Повна відсутність інформації в будь-якому вигляді.

# ЯК ВДОСКОНАЛИТИ ПЕРЕВІРКУ ЗЕМЕЛЬ



## Наша експертиза

- Обмір полів
  - Інвентаризація договорів оренди
  - Аналіз справедливості обмінів
  - Аналіз земельного банку
- 
- Система ProZemli
  - Сервіс Вкурсі Землі
- 
- Консолідація земель
  - Оцінка земельного банку
  - Підготовка компанії до продажу

# ПРО СЕРВІС ВКУРСІ ЗЕМЛІ

**Вкурсі Землі** — провайдер open-data сервісів для перевірки, управління та аналізу земельних ресурсів.

Сервіс є частиною платформи великих даних [Vkursi](#), використовує інформацію державних реєстрів та дані земельного обліку користувачів для формування аналітичних звітів про стан землекористування в розрізі земельних ділянок, їх власників та користувачів.

**6 500 000 +**  
земельних ділянок  
проаналізовано

**700 +**  
користувачів  
сервісу

**170 +**  
аудитів  
земель громад



# ДЛЯ АГРОВИРОБНИКІВ

<b>ВІДПОВІДНІСТЬ ЗАКОНОДАВСТВУ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Не державна/комунальна земля</li> <li>• Не перебуває в зоні АТО</li> <li>• Наявність особи з переважним правом</li> <li>• Коректна реєстрація в держреєстрах</li> </ul>
<b>АТРИБУТИ ДІЛЯНКИ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Площа</li> <li>• Вид цільового призначення</li> <li>• Обмеження у використанні</li> <li>• Координати</li> <li>• Місце розташування</li> <li>• Нормативна грошова оцінка</li> <li>• Ґрунти земельної ділянки</li> </ul>
<b>РЕЧОВІ ПРАВА</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Тип власності</li> <li>• Найменування власника/ів</li> <li>• Частка власності</li> <li>• Оренда чи інші речові права</li> <li>• Орендар</li> <li>• Строк дії права користування</li> <li>• Розмір оплати права користування</li> <li>• Наявність обтяжень речових прав</li> </ul>
<b>С/Г ЦІННІСТЬ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Агрокліматична зона</li> <li>• Розміщення в межах масивів в обробітку</li> <li>• Наявність зрошення</li> <li>• Розміщення відносно контуру обробітку</li> <li>• Віддаленість від доріг</li> <li>• Посіви</li> </ul>

7420810100:07:000:0816 7420810100:07:000:0838

7420810100:07:000:0816 ДРРП ДЗК

ГРИЦАЙ МИКОЛА ВАСИЛЬОВИЧ дзк ДРРП | Статус: **Власник** | Статус: **Орендодавець**

СТОВ ДРУЖБА-НОВА | Код ЄДРПОУ: **31333767** | Статус: **Орендар**

Тип обтяження: Відсутні

Строк дії оренди: 21.03.2016 - 31.12.2038 | Тип права користування: право оренди земельної ділянки | Дата реєстрації в РРП: 24.03.2016

Номер ОНМ: 883683874208

Площа в ДЗК: 6.7663 га | Площа в ДРРП: 6.7600 га | Розбіжність: **0.0063 га** | Площа в ПККУ: 6.7661 га | Технічні втрати: 0.0000 га

Судові документи по землі: 0

Форма власності: Приватна власність

Категорія: 1. Землі сільськогосподарського призначення

Місце розташування: Чернігівська область, Борзнянський район, Борзнянська міська рада

Вид угіддя: інформація відсутня

Цільове призначення: 01.01. Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва

Оціночна вартість: 101 812,12 грн | НГО за гектар: 15 046.94грн

Згорнути ^

Довідка v

Шари та мапи

Статистика

- Категорія
- Цільове призначення
- Вид угіддя
- Площа
- Розбіжність ДЗК/ДРРП
- Розбіжність ДЗК/ПККУ

> НГО

Ризики

- обмеження/обтяження

Всі ділянки

Vkursi Zemli | Борзнянська ОТГ

Дані ПККУ ^

Площа: 11 395.0970 га | Кільк.: 4 942

Наявні дані ПККУ

Площа: 11 395.0970 га | Кільк.: 4 942

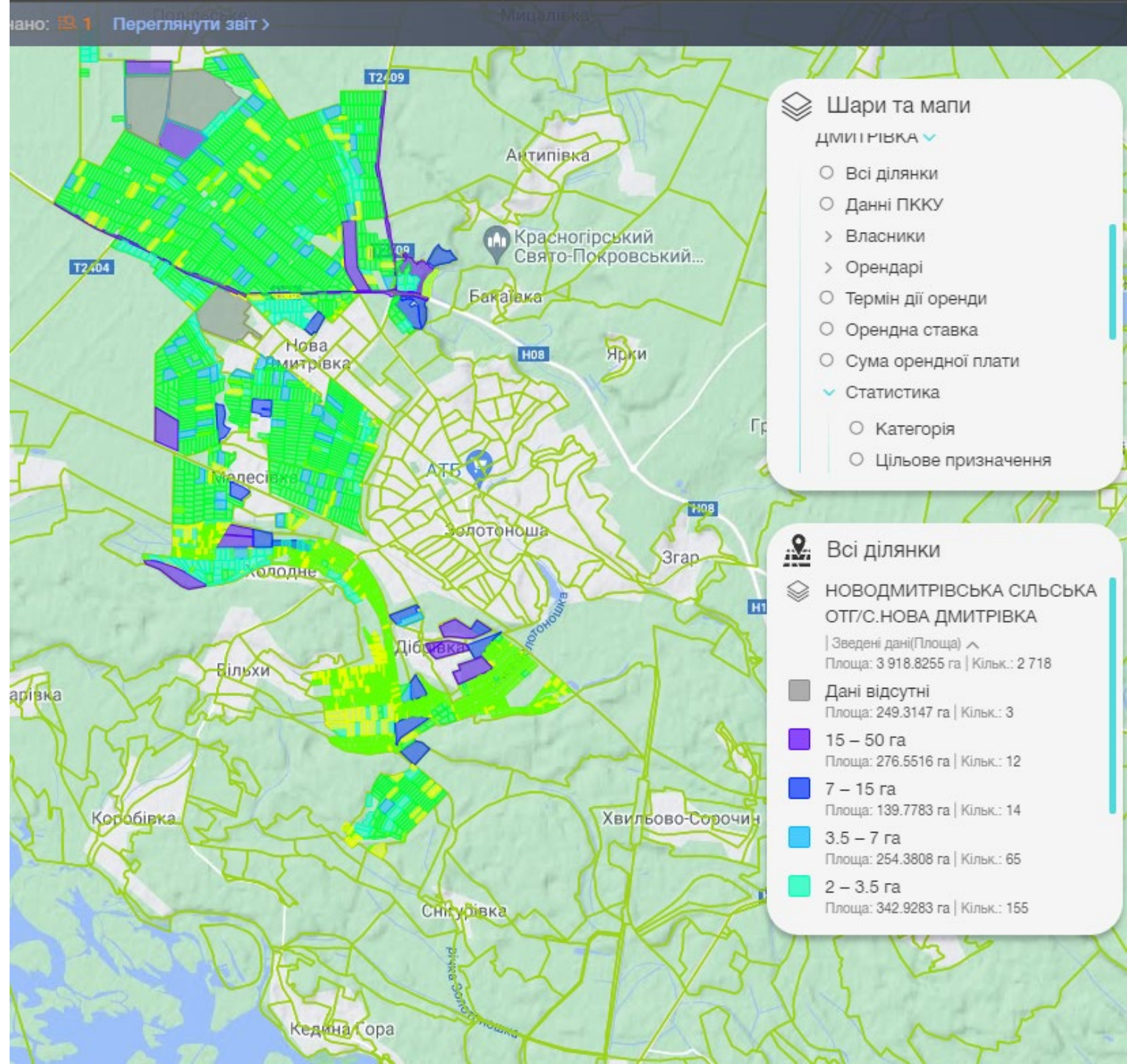
# ДЛЯ ГРОМАД

## АНАЛІТИЧНИЙ МОДУЛЬ

- Зведені дані з реєстрів
- Гнучка наочна інфографіка
- Інформація про власників та користувачів землі
- Недонадходження в бюджет ТГ

## КАРТОГРАФІЧНИЙ МОДУЛЬ

- Інтерактивна карта на основі даних ПККУ
- Робота з різними шарами
- Візуалізація за фільтрами





# Дякую за увагу!

**Олександр Жигаленко**

**+38 (050) 473 55 12**

**oz@smartfarming.ua**

<https://www.smartfarming.ua/>

<https://www.zemli.vkursi.pro/>

