

Земля, яка працює: як заробляти, а не втрачати

*Практичні інструменти ефективного управління
земельними ресурсами громади*

Чому земля — головний ресурс громади?

Земля формує:

- 💰 земельний податок
- 💰 орендну плату
- 💰 доходи від земельних торгів
- 💰 інвестиційну привабливість
- 💰 нові робочі місця
- 💰 розвиток підприємництва

Головне питання:

Чи працює кожен гектар на громаду?

Скільки грошей громади втрачають щороку?

Основні джерела втрат

- ✗ неоформлені земельні ділянки
- ✗ невитребувані паї
- ✗ землі без кадастрових номерів
- ✗ використання без договорів
- ✗ застаріла нормативна грошова оцінка
- ✗ самовільне зайняття земель
- ✗ пільги без контролю

Наслідок

Громади щороку втрачають від сотень тисяч до десятків мільйонів гривень.

ТОП-10 земельних втрат громади

1. Відсутність інвентаризації земель.
2. Неоформлені комунальні землі.
3. Відсутність актуальної НГО.
4. Неукладені договори оренди.
5. Борги з орендної плати.
6. Самозахоплення земель.
7. Невикористання земельних аукціонів.
8. Необліковані водні об'єкти.
9. Землі запасу без управління.
10. Відсутність земельної аналітики.

Інструмент №1

Інвентаризація земель громади

Дає можливість:

- ✓ виявити необліковані землі
- ✓ знайти землі без правовстановлюючих документів
- ✓ уточнити площі
- ✓ наповнити кадастр

Результат

Зростання надходжень на 10–30%.

Інструмент №2

Актуалізація нормативної грошової оцінки

Якщо НГО не оновлювалась багато років:

- ↓ орендна плата
- ↓ земельний податок
- ↓ доходи бюджету

Практика

Оновлення НГО часто збільшує доходи на 20–50%.

**Зміни КОЕФІЦІЄНТ, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району (Кпсгр) (до Методики в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 20 квітня 2026 р. № 495)*

Інструмент №3

Земельні аукціони

Законодавство дозволяє:

- ✓ продаж права оренди
- ✓ продаж земельних ділянок
- ✓ електронні торги через Prozorro. Продажі

Практика

Стартова ставка може зрости у 2–10 разів.

Інструмент №4

Контроль договорів оренди

Перевірити:

- ✓ строк дії
- ✓ орендну ставку
- ✓ площу
- ✓ цільове використання
- ✓ заборгованість

Часто громади знаходять десятки договорів із ставкою 3–5%, коли ринок уже працює на 12%.

Інструмент №5

Робота з боржниками

Алгоритм

Реєстр боржників.

Претензійна робота.

Розірвання договорів.

Передача ділянок на нові торги.

Практика

Повернення сотень тисяч гривень без додаткових витрат.

Інструмент №6

Використання геоінформаційних систем

Супутникові знімки

ДЗК

ДРРП

=

контроль використання земель

Дає можливість:

- ✓ виявити самозахоплення
- ✓ знайти необліковані ділянки
- ✓ контролювати зміни

Рекомендація: письмове звернення до Держгеокадастру з метою отримання відомостей з публічної кадастрової карти

Інструмент №7

Земельний аудит громади

Питання:

Які землі є?

Хто користується?

Скільки платить?

Чи відповідає це ринку?

Результат

Повна карта доходів та резервів.

Реальний кейс громади

Було

неактуальна НГО;
відсутність торгів;
25% земель без оформлення.

Стало

проведено інвентаризацію;
оновлено НГО;
проведено земельні торги.

Результат

+8 млн грн власних надходжень за 2 роки.



Що потрібно зробити вже сьогодні?

Чек-лист готовності громади

- Провести земельний аудит
- Перевірити всі договори оренди
- Оновити НГО
- Перевірити борги
- Підготувати землі до торгів
- Оцифрувати земельний банк громади
- Створити земельну аналітику



ЯК ГРОМАДА МОЖЕ ЗБІЛЬШИТИ ЗЕМЕЛЬНІ ДОХОДИ НА 20–30% ЗА ОДИН РІК (ДОРОЖНЯ КАРТА)

Практичний план дій по кварталах

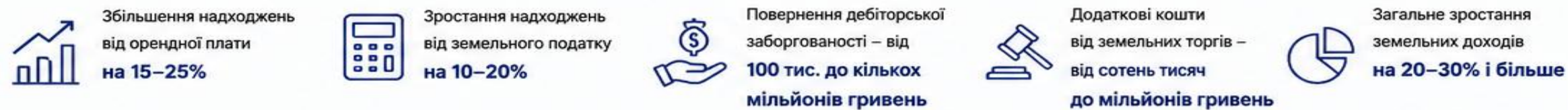
I КВАРТАЛ (1–3 МІСЯЦІ) – АУДИТ І ПІДГОТОВКА

II КВАРТАЛ (4–6 МІСЯЦІВ) – НАПОВНЕННЯ ТА ОПТИМІЗАЦІЯ

III–IV КВАРТАЛ (7–12 МІСЯЦІВ) – КОНТРОЛЬ І РОЗВИТОК

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
ПРОВЕСТИ ЗЕМЕЛЬНИЙ АУДИТ	АКТУАЛІЗУВАТИ ДАНІ ТА ДОКУМЕНТАЦІЮ	ПЕРЕГЛЯНУТИ НОРМАТИВНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ	ПРОВЕСТИ РЕВІЗІЮ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ	РОБОТА З БОРЖНИКАМИ	ПІДГОТУВАТИ ЗЕМЛІ ДО ТОРГІВ	ПРОВЕСТИ ЗЕМЕЛЬНІ ТОРГИ	ОПТИМІЗУВАТИ ПІЛЬГИ ТА ЗВІЛЬНЕННЯ	ПОСИЛИТИ КОНТРОЛЬ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ	ПІДВИЩИТИ ПРОЗОРИСТЬ ТА АНАЛІТИКУ	РЕАЛІЗОВУВАТИ НОВІ ІНВЕСТИЦІЙНІ ПРОЄКТИ	ПЛАНУВАТИ НАСТУПНИЙ РІК
<ul style="list-style-type: none"> Інвентаризація земель громади Виявлення неоформлених ділянок Аналіз договорів оренди Оцінка резервів доходів 	<ul style="list-style-type: none"> Оновити дані в ДЗК Перевірити право власності громади Оформити невитребовані паї у комунальну власність 	<ul style="list-style-type: none"> Прийняти рішення про оновлення НГО Провести нову НГО (за потреби) Затвердити НГО рішенням ради 	<ul style="list-style-type: none"> Перевірити строки, ставки, площі, цільове використання Виявити договори, що потребують зміни або розірвання Підготувати додаткові угоди 	<ul style="list-style-type: none"> Створити реєстр боржників Претензійна робота Стягнення боргів або розірвання договорів 	<ul style="list-style-type: none"> Визначити ділянки для продажу права оренди або власності Розробити документацію із землеустрою Внести відомості до ДЗК 	<ul style="list-style-type: none"> Оголосити торги через Prozorro.Продажі Забезпечити конкурентність Укласти договори з переможцями 	<ul style="list-style-type: none"> Провести аналіз пільг зі сплати земельного податку Скасувати необґрунтовані або неефективні пільги 	<ul style="list-style-type: none"> Використовувати супутникові знімки та відкриті дані Виявляти самозахоплення та нецільове використання 	<ul style="list-style-type: none"> Створити земельний дашборд громади Моніторити надходження в розрізі ділянок Планувати доходи на наступний рік 	<ul style="list-style-type: none"> Пропонувати інвесторам земельні ділянки Створювати умови для розвитку бізнесу та фермерства 	<ul style="list-style-type: none"> Оцінити результати року Оновити план управління земельними ресурсами Визначити нові резерви доходів
РЕЗУЛЬТАТ: карта ресурсів і втрат	РЕЗУЛЬТАТ: повний і достовірний земельний банк	РЕЗУЛЬТАТ: зростання бази для нарахувань	РЕЗУЛЬТАТ: справедливі умови оренди	РЕЗУЛЬТАТ: повернуті кошти до бюджету	РЕЗУЛЬТАТ: готові лоти для торгів	РЕЗУЛЬТАТ: зростання орендної плати / продажів	РЕЗУЛЬТАТ: додаткові надходження від податку	РЕЗУЛЬТАТ: зменшення втрат і порушень	РЕЗУЛЬТАТ: управління на основі даних	РЕЗУЛЬТАТ: нові робочі місця та інвестиції	РЕЗУЛЬТАТ: стабільне зростання доходів

ЯКИЙ РЕЗУЛЬТАТ МОЖЕ ОТРИМАТИ ГРОМАДА ЗА РІК?



КЛЮЧ ДО УСПІХУ:

- ✓ Політична воля керівництва громади
- ✓ Професійна команда
- ✓ Системність і контроль
- ✓ Прозорість і відкритість процесів

! ЗЕМЛЯ – НЕ ПОВИННА БУТИ ПРОБЛЕМОЮ ГРОМАДИ. ЗЕМЛЯ – ПОВИННА ПРАЦЮВАТИ НА ГРОМАДУ!



MINISTRY OF FOREIGN AFFAIRS OF DENMARK

France



SLOVENIA AID & PARTNERSHIPS



Міністерство розвитку громад та територій України



КАНАЛИ КОМУНІКАЦІЇ

ВІДСКАНУЙТЕ