

Розділ 4
ГЕОДЕЗІЯ ТА ЗЕМЛЕУСТРІЙ:
СТАН, ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

УДК 332.3:004.9:352

РОЛЬ ЦИФРОВИХ ІНСТРУМЕНТІВ
У ПІДВИЩЕННІ ЕФЕКТИВНОСТІ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ
ВІДНОСИНАМИ У ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАДАХ

М. Смолярчук, к. е. н.
ORCID ID: 0000-0002-7350-431X

О. Ковалишин, д. е. н.
ORCID ID: 0000-0002-7045-2462

Львівський національний університет природокористування

<https://doi.org/10.31734/architecture2025.26.091>

Смолярчук М., Ковалишин О. Роль цифрових інструментів у підвищенні ефективності управління земельними відносинами у територіальних громадах

У статті проаналізовано перебіг орендних земельних відносин в Україні, процедурні моменти та механізми цифрової трансформації, які використовуються на сьогодні й запрацювали за підтримки держави в різний час. Розглянуто особливості інформаційного забезпечення електронної системи «Prozorro. Продажі» та визначено позитивні сторони її функціонування в напрямі встановлення об'єктивної ціни продажу, підвищення привабливості інвестицій у земельний ринок та збільшення надходжень до місцевих бюджетів територіальних громад. Представлена аналітика продажу права оренди земель комунальної власності у Львівській області. Проаналізовано перебіг отримання цифрових даних про земельні ділянки у реєстрах системи державного земельного кадастру та речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Виявлено ключові тенденції, проблеми й перспективи впровадження цифрових технологій. Визначено роль електронної системи «Трембіта» у розвитку земельних відносин та, зокрема, під час обігу права оренди земельних ділянок. Передбачено, що доцільність впровадження системи у практику оренди земель забезпечить: скорочення термінів обробки документів; зменшення адміністративних бар'єрів через мінімізацію особистої взаємодії орендарів, орендодавців та посадових осіб; підвищення достовірності даних; оптимізацію роботи органів місцевого самоврядування, які отримають швидкий доступ до інформації щодо земельних ділянок, власників чи орендарів у межах територіальних громад; створення передумов для інтеграції із системами електронних аукціонів («Prozorro. Продажі»), що дасть змогу забезпечити більшу прозорість та ефективність земельних торгів.

Показано, що інтеграція відкритих електронних платформ із державними реєстрами формує єдиний цифровий простір управління земельними ресурсами громад. Обґрунтовано, що цифровізація орендних відносин сприяє підвищенню інвестиційної активності, удосконаленню управлінських рішень і зміцненню довіри між учасниками земельного ринку. Запропоновано напрями подальшого розвитку цифрової інфраструктури, зокрема поглиблення взаємодії кадастрових даних із системою «Трембіта» та розширення аналітичних сервісів для територіальних громад.

Ключові слова: оренда земельних ділянок, земельні відносини, цифрова трансформація, право користування земельною ділянкою, електронні торги.

Smoliarchuk M., Kovalyshyn O. Role of digital tools in improving the effectiveness of land management by territorial communities

The article examines the evolution of land lease relations in Ukraine, focusing on procedural aspects and the mechanisms of digital transformation that have been implemented with state support. It highlights the features of information support provided by the electronic system Prozorro. Sale, noting its positive impact on establishing objective sale prices, enhancing the investment attractiveness of the land market, and increasing revenues for the local budgets of territorial communities. The study presents analytical data on the sale of municipal land lease rights in Lviv region and analyzes the process of obtaining digital data on land plots from the State Land Cadastre and the registry of real property rights, including any encumbrances. Key trends, challenges, and future prospects for implementing digital technologies are identified. The role of the electronic system Trembita in the development of land relations, particularly concerning the circulation of land lease rights, is emphasized. The article underscores the importance of integrating this system into land lease practices, as it offers numerous benefits, including: reducing document processing times; minimizing administrative barriers by decreasing personal interactions among lessees, lessors, and officials; improving data reliability; optimizing the

functions of local self-government bodies by providing rapid access to information about land plots, owners, or lessees within territorial communities; and facilitating integration with electronic auction systems (Prozorro. Sale), thereby ensuring greater transparency and efficiency in land transactions.

The integration of open electronic platforms with state registries is shown to create a unified digital environment for managing land resources within territorial communities. The study argues that the digitalization of land lease relations boosts investment activity, enhances managerial decision-making, and fosters trust among participants in the land market. Finally, the paper proposes directions for further development of digital infrastructure, particularly through deeper interoperability of cadastral data with the Trembita system and the expansion of analytical services for local communities.

Keywords: land lease, land relations, digital transformation, land use right, electronic auctions.

Постановка проблеми. Розвиток земельних відносин, зокрема й орендних, у нашій державі потребує адаптації до сучасних умов цифрової економіки, що стає ключовим у підвищенні ефективності управління землекористуванням загалом. Сьогодні традиційні методи регулювання орендних земельних відносин засновані більшою мірою на використанні паперової документації, усних домовленостях та здебільшого ручних процесах, які, як виявилось, у сучасних реаліях стали неефективними та спричиняють низку проблем у регулюванні орендних земельних відносин. Досить часто, укладаючи договори оренди, укладачі зіштовхуються з численними викликами, серед яких: недостатня поінформованість щодо процесів оренди, застарілі дані обліку земель. Цифровізація кардинально змінює розвиток орендних відносин, роблячи їх більш прозорими, ефективними й доступними. Цей процес охоплює всі етапи – від пошуку об'єкта до управління договором та взаємодії сторін.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Орендні відносини в Україні є об'єктом ґрунтовних економічних та аграрних досліджень. Учені В. Андрійчук, Л. Буяк, І. Вініченко, П. Гайдучкий, А. Третяк та ін. вивчають вплив орендних відносин на продуктивність агропромислового комплексу, інвестиційну привабливість, розвиток підприємництва, оптимізацію використання капіталу, ефективність використання сільськогосподарських земель, а також соціальні аспекти розвитку села. Обговорюється проблематика орендної плати, її розміру, способів розрахунку та впливу на добробут власників паїв. Цифровізацію орендних відносин досліджують Д. Гаврилов, Н. Демченко, О. Кривцов, Т. Макогон, а саме: правове регулювання онлайн-платформ, питання захисту персональних даних користувачів, проблеми укладання та виконання договорів в електронній формі, електронного документообігу та юридичної сили електронних підписів, функціонування електронних платформ.

Постановка завдання. Упродовж тривалого часу в державі було сформовано необхідну теоретичну базу та законодавче підґрунтя для

регулювання орендних земельних відносин, хоча й недостатньою мірою в напрямі їх цифровізації. Метою нашого дослідження є вивчення процесів оптимізації оренди земельних ділянок, оцінка впливу цифрової трансформації на підвищення прозорості інформаційного забезпечення та ефективності функціонування оренди, а також розроблення рекомендацій щодо подальшого розвитку цифрової інфраструктури в цій сфері.

Виклад основного матеріалу. Цифрова трансформація орендних земельних відносин сьогодні значною мірою зумовлена саме обов'язковістю прозорих та доступних процедур набуття в користування земельних ділянок землевласниками і землекористувачами. Останніми роками впроваджено кілька важливих ініціатив, спрямованих на покращання цього процесу, які передбачають активну цифровізацію земельних відносин нашої держави, зокрема й оренди земель та її продажу на платформі «Prozorro. Продажі» [1; 3].

У 2020 р. вперше запроваджується продаж об'єктів нерухомості та оренди різних активів через систему «Prozorro. Продажі». Центральна база даних системи розміщена в хмарному сховищі Amazon Web Services (AWS). Її ключові функції – це забезпечення прозорості, підтримка конкуренції та збільшення ціни продажу активів завдяки електронному формату торгів, що гарантує чесність, рівну конкуренцію та доступ до інформації для всіх учасників [6]. Важливим є етап застосування цієї платформи в орендних земельних відносинах, а саме продажу на ній права оренди земельних ділянок комунальної власності з жовтня 2021 р. Передавання земель комунальної власності в оренду відбувається лише через цю електронну платформу.

Ми провели детальний аналіз реалізації оренди земельних ділянок на модулі аналітики bi.prozorro.sale/periodMonitoring системи «Prozorro. Продажі» [6]. Так, загальна кількість аукціонів упродовж періоду з 01.01.2024 р. до 01.01.2025 р. становила 13,61 тис. із загальною виставленою вартістю 630,03 млн грн. Середня кількість пропозицій становила 2,96, площа

ділянок – 992,60 тис. га, вартість 1 га – 1,16 тис. грн. За досліджуваний період спостерігалось зростання вартості на 265,69 %, частка успішних торгів становила 62,46 %. Отже, лідером продажу на платформі стали операції оренди земельних ділянок упродовж усього періоду функціонування електронних земельних торгів (рис. 1).

Більш як за чотири роки електронні земельні аукціони на вказаній платформі, зокрема

й щодо продажу прав оренди, показали себе як ефективний та прозорий механізм, що слугує вдосконаленню земельних відносин загалом.

Крім того, можемо бачити тенденції середнього відсотка підвищення ціни продажу права оренди земельних ділянок переможцями на авторизованих майданчиках упродовж того ж періоду – з 01.01.2024 р. до 01.01.2025 р. (рис. 2) [6].

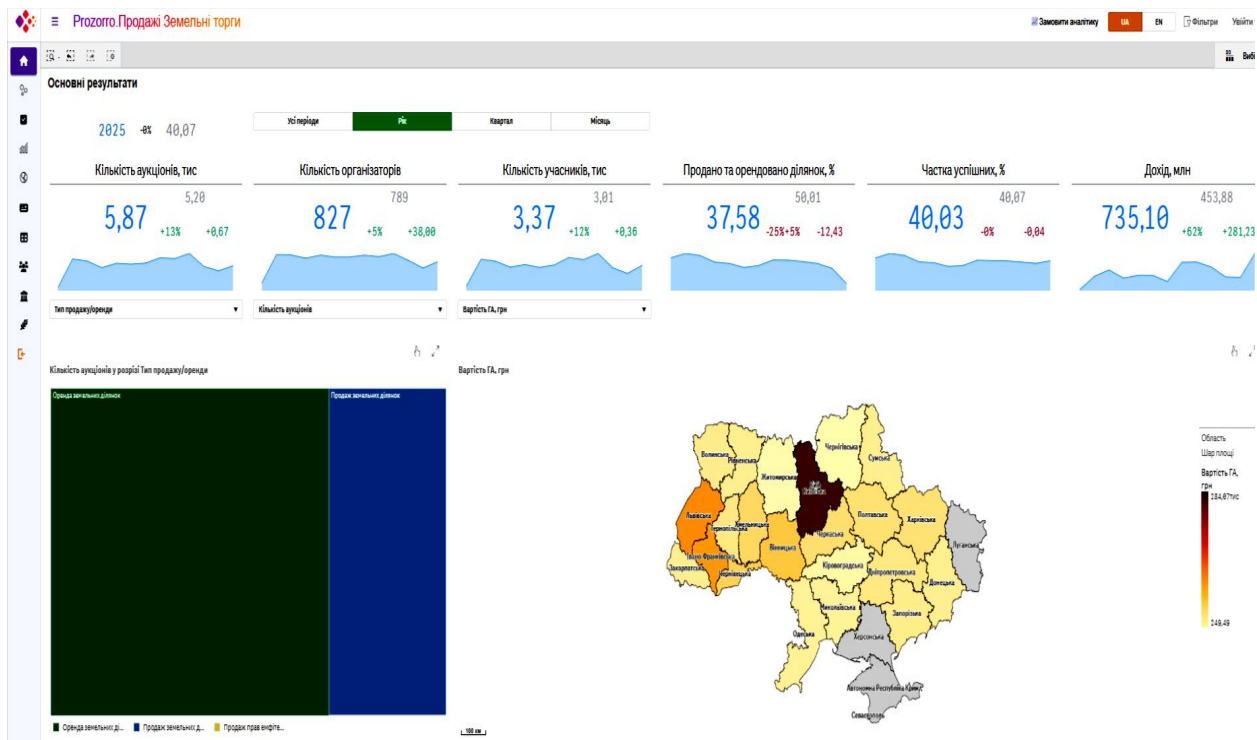


Рис. 1. Фрагмент із аналітичного модуля bi.prozorro.sale

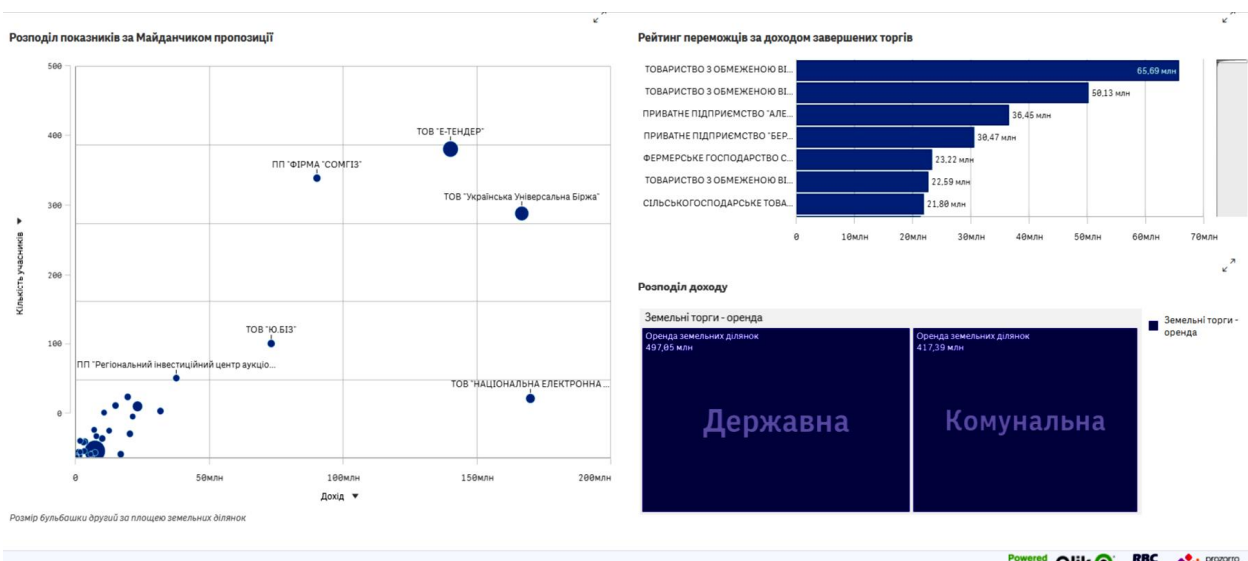


Рис. 2. Середній відсоток підвищення ціни продажу права оренди земельних ділянок переможцями на авторизованих майданчиках

Зауважимо, що такий формат земельних торгів щодо продажу права оренди земель та використання електронної системи «Prozorro. Продажі» є вагомим кроком у розвитку оренди земельних ділянок, який дозволяє рухатись вперед, сприяти прозорості, відкритості та здоровій конкуренції на земельному ринку. Потенційні орендарі мають змогу брати участь у торгах без посередників, тим самим знижуючи ризики маніпуляцій, водночас отримуючи повну та достовірну інформацію про земельну ділянку, яка виставляється на земельні торги через систему «Prozorro. Продажі», адже платформа має відкрити електронну базу аукціонів, з максимальною повною інформацією про земельні лоти.

Така відкритість забезпечується через мережу авторизованих електронних майданчиків, які виступають посередниками між користувачами та центральною базою даних, гарантують

однаковий доступ усіх учасників до аукціонної інформації та покликані виконувати важливу функцію підвищення конкуренції й прозорості у сфері земельних відносин загалом.

Бажаючий придбати право оренди земельної ділянки авторизується через наявні авторизовані електронні майданчики «Prozorro. Продажі», які є офіційними посередниками між центральною базою даних системи та потенційними користувачами.

Отже, кожен потенційний покупець-орендар має можливість володіти повною інформацією про такий електронний земельний лот, у якому зазначаються ключові параметри про земельну ділянку, такі як її місцезнаходження, площа, цільове призначення, терміни оренди, початкова вартість та інші важливі характеристики. Окрім цього, додаються документи, що підтверджують правовий статус землі, графічні матеріали, такі як кадастрова карта чи фото (рис. 3).

The screenshot shows the 'Prozorro. Продажі' website interface. At the top, there is a navigation bar with logos for 'COMET' and 'prozorro. продажі', and links for 'Аукціони', 'Реєстр об'єктів', 'Допомога', and 'Контакти'. A contact number '0-800-60-19-94' is also visible.

The main content area displays the title of the auction: 'Право оренди на земельну ділянку площею 1,1262 га (землі сільськогосподарського призначення, вид використання земельної ділянки: для ведення товарного сільськогосподарського виробництва кадастровий номер 4623955000:02:000:0420, яка розташована за межами населених пунктів с-ща Лопатин Шептицького району Львівської області)'. Below the title, there are tabs for 'Опис аукціону', 'Склад лота', and 'Документи'.

The 'Опис аукціону' tab is active, showing details about the lot. It includes a table with the following information:

Опис об'єкта	Право оренди на земельну ділянку площею 1,1262 га (землі сільськогосподарського призначення, вид використання земельної ділянки: для ведення товарного сільськогосподарського виробництва кадастровий номер 4623955000:02:000:0420, яка розташована за межами населених пунктів с-ща Лопатин Шептицького району Львівської області)
Класифікатор об'єкта	06121000-6 - Землі сільськогосподарського призначення
Площа ділянки, га	1.1262
Кадастровий номер	4623955000:02:000:0420
Тип власності	Комунальна
Місцезнаходження	ЛОПАТИН, Україна, Львівська область, Лопатин, 6V6F+25 Лопатин
Довгота	24.872923742251
Висота	(не задано)
Кваліфікація видів цільового призначення земель	01.01 - Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва
Класифікація видів земельних	001.01 - Рілля

On the right side of the page, there is a sidebar with a 'Редагування доступне' button. Below it, the 'Стартова ціна' is listed as '3 628,23 грн.', the 'Гарантійний внесок' as '1 088.47 грн.', and the 'Регістраційний внесок' as '800.00 грн.'. The 'Дата проведення аукціону' is '28.04.2025 / 12:20'. At the bottom of the sidebar, there are buttons for 'Додати в обрані' and 'Задати питання'.

Рис. 3. Фрагмент з авторизованого майданчика щодо інформації про земельний лот (продаж права оренди) [6]

Порівняно зі звичним оголошенням у друкованих чи онлайн-виданнях, система «Prozorro. Продажі» має значну перевагу, адже вона гарантує актуальність і достовірність інформації. Усі лоти проходять перевірку, а сам процес купівлі права оренди здійснюється відкрито, що

унеможливорює ризики прихованих домовленостей або маніпуляцій.

Під час таких електронних торгів з продажу права оренди учасники в режимі реального часу мають змогу робити ставки. Потенційний орендар може бути впевнений у тому, що умови оренди є

рівними для всіх учасників, а переможець визначається за принципом найвищої запропонованої ціни, відповідно той, хто пропонує найвищу ціну – отримує право на укладення договору оренди. Завдяки цьому процес стає максимально відкритим, ефективним та вигідним як для орендодавців, так і для орендарів, стимулює підвищення вартості оренди земельних ділянок, адже конкуренція між учасниками загалом сприяє встановленню ринкових цін. Це, своєю чергою, збільшує надходження до місцевих бюджетів територіальних громад, що дозволяє спрямовувати додаткові кошти на розвиток інфраструктури й поліпшення соціальних послуг тощо. Для власників та орендарів земельних ділянок система створює можливість встановлення об'єктивної ціни, сформованої залежно від попиту та пропозиції на конкурентних засадах, що підвищує привабливість інвестицій у земельний ринок.

І, хоча система «Prozorro. Продажі», на нашу думку, демонструє найбільш практичний та відчутний ефект у сфері оренди земельних ділянок, проте вона не є єдиним інструментом цифровізації, який сьогодні використовується в регулюванні земельних відносин.

Отримання позитивного результату від продажу на «Prozorro. Продажі» великою мірою залежить від повноти інформаційного забезпечення відомостями та їх цифровізації про правовий, кількісний та якісний стан земельних ділянок, який формується у реєстрах системи державного земельного кадастру та речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Проте, перш ніж розпочати проводити аналіз сильних чи слабких сторін цифрової трансформації в оренді, варто згадати про загальний перебіг орендних земельних відносин до початку їх активної цифровізації.

Слід зазначити, що оренда земельних ділянок у нашій державі до певного періоду характеризувалася складною процедурою оформлення, укладання та реєстрації договорів. Аналізуючи період до 2013 р., відзначимо, що саме в цей період усе відбувалося фактично без використання цифрових технологій. Ведення Державного земельного кадастру ускладнювала відсутність відкритого доступу до інформації про земельні ділянки та характерні для них обмеження і обтяження у використанні, перевірки та оновлення інформації відбувалися у тривалі терміни, що підвищувало ризики помилок, маніпулювання адміністративними важелями та розширення можливостей розвитку корупційних схем [5; 7; 8].

Із початку 2014 р. здійснюється автоматизація Державного земельного кадастру (ДЗК) та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ДРРП), яка головним чином була пов'язана з впровадженням електронного документообігу та інформаційного обміну. Ці два реєстри є основою для достовірності представлення інформації на цифрових майданчиках з реалізації прав користування земельними ділянками.

Для підвищення ефективності отримання інформації з реєстрів у площині інноваційного розвитку важливим є впровадження системи «Трембіта», що офіційно функціонує в Україні з 2018 р. як платформа електронної взаємодії державних реєстрів, яка забезпечує безпечний обмін даними між відомствами для надання зручних електронних послуг громадянам та бізнесу, не потребуючи самостійного збирання ними довідок. Ця система – частина державної електронної інфраструктури, яка використовується державними органами та сервісами, а не кінцевими користувачами, доступ до якої надається за певними критеріями і для визначених суб'єктів. Для нас важливо, що починаючи з 2020 р. «Трембіта» поступово інтегрується у сферу земельних відносин, зокрема у взаємодію між Державним земельним кадастром та Державним реєстром речових прав на нерухоме майно, що потенційно здатне прискорити та оптимізувати процедури оформлення прав користування землею [2; 8].

Водночас необхідно зазначити, що у сфері оренди земель «Трембіта» все ще не має значного поширення і використовується фрагментарно, однак вважаємо, що її застосування стане перспективним, насамперед з огляду на сучасні потреби розвитку земельних відносин. Система дозволяє забезпечити автоматизований контроль за дотриманням умов договорів оренди, зокрема відстеження строків платежів, умов використання земельних ділянок та своєчасності поновлення договорів. Це сприяє мінімізації випадків порушення земельного законодавства та унеможливує тіньове використання орендованих земельних ділянок. Крім того, цифрова інтеграція державних реєстрів створює передумови для якісного аналізу ринку оренди землі, що є важливим чинником у формуванні державної земельної політики.

Доцільність ширшого впровадження системи «Трембіта» у практику оренди земель, на нашу думку, може забезпечити:

- скорочення термінів обробки документів завдяки автоматизованому обміну інформацією;

- зменшення адміністративних бар'єрів через мінімізацію особистої взаємодії орендарів, орендодавців та посадових осіб;

- підвищення достовірності даних, що надходять із державних реєстрів у режимі реального часу;

- оптимізацію роботи органів місцевого самоврядування, які отримують швидкий доступ до інформації щодо земельних ділянок, власників чи орендарів у межах територіальних громад;

- передумови для інтеграції із системами електронних аукціонів («Prozorro. Продажі»), що дозволить забезпечити більшу прозорість та ефективність земельних торгів.

Отже, хоча на сьогодні система «Трембіта» ще не посідає провідного місця у сфері оренди земель, проте її подальша інтеграція у цифрову інфраструктуру земельних відносин, зокрема у взаємодію між Державним земельним кадастром, Державним реєстром речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і системою електронних аукціонів «Prozorro. Продажі», має всі підстави стати одним із ключових напрямів їх подальшого вдосконалення. Такий підхід сприятиме формуванню цілісної електронної екосистеми, адаптованої до сучасних цифрових інструментів і гармонізованої з європейськими стандартами прозорості, ефективності та відкритості ринку землі.

Висновки. Вважаємо, що цифрова трансформація орендних земельних відносин в Україні стала стратегічним напрямом модернізації земельних відносин загалом, що поєднує прозорість, ефективність і конкурентність у сфері користування землею. Впровадження електронних аукціонів через систему «Prozorro. Продажі», а також розвиток інших цифрових сервісів і платформ підтвердили, на нашу думку, ефективність запроваджених у різні періоди цифрових інструментів у забезпеченні відкритого доступу до інформації, підвищенні довіри учасників ринку, зменшенні адміністративних бар'єрів та зростанні доходів місцевих бюджетів.

Цифровізація орендних земельних відносин дозволяє оптимізувати процеси укладення договорів, контролю за їх виконанням, моніторингу використання земель та обміну даними між державними реєстрами. Вона створює передумови для формування цілісної електронної інфраструктури земельних відносин, адаптованої до сучасних

цифрових стандартів і гармонізованої з європейськими підходами до прозорості та ефективності ринку землі. Пропонується подальше вдосконалення цифрової трансформації через:

- розширення інтеграції між державними реєстрами та електронними платформами оренди;

- удосконалення законодавчого регулювання електронних процедур та стандартів обміну даними;

- забезпечення надійного контролю та аналітики щодо виконання договорів оренди;

- підвищення доступності цифрових сервісів для орендарів і землевласників на місцевому рівні.

Отже, цифрова трансформація орендних земельних відносин є не лише технічним удосконаленням процедур, а й фундаментальною умовою підвищення прозорості земельного ринку, зміцнення інституційної довіри та забезпечення сталого економічного розвитку на національному та місцевому рівнях.

Бібліографічний список

1. Буяк Л., Пришляк К. Blockchain технології як засіб продажу прав оренди на землі сільськогосподарського призначення. *Вісник економіки*. 2022. № 4. С. 145–158.
2. Деякі питання електронної взаємодії електронних інформаційних ресурсів: Постанова Кабінету Міністрів України від 8 вер. 2016 р. № 606. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/606-2016-%D0%BF> (дата звернення: 06.02.2025).
3. Кошкалда І. В., Ряснянська А. М. Удосконалення інституційних засад орендних земельних відносин. *Актуальні проблеми інноваційної економіки*. 2017. № 2. С. 72–77. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/apie_2017_2_12 (дата звернення: 06.02.2025).
4. Посібник орендодавця та орендаря. URL: https://wearetenfold.org/wp-content/uploads/2021/05/HousingEqualityCnt_TenantManual_Dec19-Final-UKRAINE-3.pdf (дата звернення: 06.02.2025).
5. Про затвердження Типового договору оренди землі: Постанова Кабінету Міністрів України від 3 бер. 2004 р. № 220. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF> (дата звернення: 06.02.2025).
6. Prozorro. Продажі. URL: <https://prozorro.sale/> (дата звернення: 06.02.2025).
7. Про оренду землі: Закон України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text> (дата звернення: 06.02.2025).
8. Трембіта: система електронної взаємодії державних електронних інформаційних ресурсів. URL: <https://trembita.gov.ua> (дата звернення: 06.02.2025).

Стаття надійшла 10.02.2025