

АДМІНІСТРАТИВНО-ТЕРИТОРІАЛЬНА РЕФОРМА В УКРАЇНІ ТА ЇЇ ВПЛИВ НА ФОРМУВАННЯ МЕЖ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД (НА ПРИКЛАДІ РАУХІВСЬКОЇ ОТГ)

ТАРАКАНОВА Яна Олексіївна

*студентка 3-го курсу ОС «Бакалавр»
спеціальності «Геодезія та землеустрій»*

АНДРУСЕНКО Максим Андрійович

*студент 1-го курсу ОС «Бакалавр»
спеціальності «Геодезія та землеустрій»*

Науковий керівник

МОВЧАН Тетяна Вікторівна

*к.е.н., доцент кафедри
геодезії, землеустрою та кадастру
Одеський державний
аграрний університет,
м. Одеса, Україна,
mov4an.tata@gmail.com*

Проведення адміністративно-територіальної реформи та трансформація системи управління земельними ресурсами в Україні обумовили нагальну потребу у визначенні та юридичному закріпленні меж новоутворених територіальних громад. Ухвалення Закону України №1423-IX, який започаткував передачу земель державної власності у комунальну, докорінно змінило парадигму впорядкування земельних відносин на локальному рівні, сформувавши просторову основу для діяльності органів місцевого самоврядування [1]. У цьому контексті першочергового значення набуває розроблення документації із землеустрою, яка юридично легітимізує територію громади, визначаючи її площу, конфігурацію та просторові зв'язки із суміжними адміністративно-територіальними одиницями.

Згідно зі статтею 83 Земельного кодексу України, усі землі в межах населених пунктів, за винятком земельних ділянок приватної та державної власності, належать до комунальної власності [2]. Завершення етапу децентралізації спричинило перехід значної частини земель, розташованих за межами населених пунктів, до відання територіальних громад. Ці зміни зумовили нагальну необхідність актуалізації картографічних матеріалів та даних Державного земельного кадастру. Відповідно до статті 46-1 Закону України «Про землеустрій», проекти землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад розробляються з метою внесення відомостей про ці межі до Державного земельного кадастру [3]. Отже, саме зазначена документація надає юридичної сили встановленим межах території, інтегруючи їх до загальнодержавної інформаційної системи.

Визначення меж території громади в умовах децентралізації трансформувалося з суто технічного завдання на багатоаспектну економіко-правову проблему, що має вагоме управлінське значення. Земельні ресурси громади є фундаментальною базою для формування місцевих бюджетів, реалізації інвестиційних проектів та планування розвитку інфраструктури. Юридичне оформлення меж на законодавчому рівні дозволяє мінімізувати ризики виникнення земельних спорів, забезпечує ефективне розпорядження земельним фондом та створює необхідні передумови для стратегічного планування сталого розвитку.

Процес об'єднання населених пунктів у територіальну громаду вимагає неухильного дотримання чинної нормативно-правової бази та застосування сучасних геодезичних методів. Конфігурація території визначається із використанням державної системи координат, що гарантує високу точність визначення положення поворотних точок меж та їх коректне відображення у цифровому кадастровому середовищі. Критично важливим етапом є узгодження меж із суміжними громадами, оскільки неприпустимою є ситуація, за якої одна земельна ділянка одночасно належить до територій різних адміністративно-територіальних одиниць.

Формування території громади доцільно розглянути на прикладі Раухівської об'єднаної територіальної громади (ОТГ) Березівського району Одеської області. Громада утворена шляхом об'єднання селища міського типу Раухівка та 10 навколишніх сіл, а її загальна площа становить 283,6 км². Територія громади розташована у степовій природно-сільськогосподарській зоні, що характеризується високими температурними показниками та недостатньою кількістю опадів. Ґрунтовий покрив представлений переважно малогумусними чорноземами, а також піщаними, супіщаними відкладами та солончаками. Аграрний сектор громади спеціалізується на рослинництві та тваринництві.

Структура земельного фонду громади включає землі сільськогосподарського призначення, основу яких становлять орні землі, сформовані у земельні частки (паї), що передані в оренду фермерським господарствам та аграрним підприємствам. На території громади також присутні землі житлової та громадської забудови, землі загального користування, об'єкти соціальної інфраструктури, транспортна мережа та невеликі масиви полезахисних лісосмуг.

Варто підкреслити економічне значення належного оформлення меж для Раухівської громади. Відсутність чітко визначених меж та неповнота кадастрових даних створюють суттєві перешкоди для проведення земельних торгів та укладання договорів оренди на конкурентних засадах, що, у свою чергу, стримує надходження інвестицій та розвиток місцевої економіки.

Введення воєнного стану в Україні актуалізувало питання раціонального використання земельних ресурсів в умовах нових викликів. Проведений аналіз свідчить про суттєве зменшення кількості угод купівлі-продажу, коливання цін на сільськогосподарські землі та загальне скорочення інвестиційної

активності на ринку. Як зазначається в аналітичних матеріалах, якщо у 2022 році середньозважена ціна 1 га сільськогосподарських земель становила 34,2 тис. грн, то за п'ять місяців 2023 року вона зросла до 39,01 тис. грн, що на 12% вище [4]. Водночас, загальна кількість операцій демонструє поступове відновлення ринку, хоча й зі зміщенням активності зі східних до центральних та західних регіонів країни [4]. Виходячи з цього, зростає потреба у якнайшвидшому завершенні формування територій об'єднаних громад та внесенні їх меж до державних інформаційних систем як необхідної передумови для забезпечення захисту прав власності та залучення інвестицій.

У перспективі, ефективне управління земельними ресурсами на місцевому рівні вбачається у тісній інтеграції Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, впровадженні сучасних цифрових платформ для обміну даними, а також удосконаленні процедур об'єднання населених пунктів задля мінімізації потенційних земельних конфліктів. Правове впорядкування територій є багатоскладовим процесом, що базується на чинній нормативно-правовій базі. Досвід Раухівської об'єднаної територіальної громади переконливо засвідчує, що належне юридичне оформлення меж та ефективне управління земельними ресурсами є запорукою сталого розвитку та фінансової спроможності громади.

Список використаних джерел:

1. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин : Закон України від 28.04.2021р. 1423-IX. Дата оновлення : 01.01.2024р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text> (дата звернення 13.02.2026)
2. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n667> (дата звернення 13.02.2026)
3. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV. Дата оновлення : 08.08.2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#n1134> (дата звернення 14.02.2026)
4. Два роки ринку землі в Україні - як його змінила війна. *Реанімаційний пакет реформ*, 30.06.2023 р. URL: <https://rdo.in.ua/article/dva-roky-rynku-zemli-v-ukrayini-yak-yogo-zminyla-viyna> (дата звернення 14.02.2026)



**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ
ФАКУЛЬТЕТ ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ**

**ЗБІРНИК ТЕЗ МІЖНАРОДНОЇ НАУКОВО-ПРАКТИЧНОЇ
КОНФЕРЕНЦІЇ**

«GEOPOINT»

5-6 березня 2026 року

**PROCEEDINGS OF INTERNATIONAL SCIENTIFIC AND PRACTICAL
CONFERENCE**

«GEOPOINT»

March 5-6, 2026

УДК 332.2/.7:528.4/.9"364"(082)

ISBN 978-617-8798-98-7

«GEOPPOINT»: Міжнародна науково-практична конференція, м. Київ, Україна, 5-6 березня 2026 року: матеріали конференції. Київ: НУБіП України. 2026. 332 с.

Рекомендовано Вченою радою факультету землевпорядкування Національного університету біоресурсів і природокористування України (протокол № 5 від 19 березня 2026 року)

У збірнику матеріалів конференції подано результати сучасних наукових досліджень за секціями: землеустрій та кадастр в умовах воєнного стану та повоєнного відновлення, оцінка земель, врахування збитків та управління ризиками, геопросторові технології та ДЗЗ. Розраховано для науково-педагогічних працівників, представників науково-дослідних установ, науковців, спеціалістів установ та фахівців землевпорядного напрямку, аспірантів, студентів.

У разі повного або часткового використання матеріалів збірника посилання обов'язкове. Автори матеріалів несуть повну відповідальність за точність наведених фактів, цитат, власних імен та інших відомостей, відповідаючи принципам академічної доброчесності.

Відповідальні за випуск: І. А. Опенько, О. Д. Грищак