

УДК 332.3(477.83):349.41

Нестеренко Г. Б., канд. екон. наук, доцент, <http://orcid.org/0000-0002-4411-1242>*Львівський національний університет ветеринарної медицини та біотехнологій імені С.З. Гжицького (ЛНУВМБ імені С.З.Гжицького), м. Львів, Україна*

**ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ:
ПРАВОВІ ТА ТЕХНОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ НА ПРИКЛАДІ ЛЬВОВА*****Анотація***

Вступ. Стаття досліджує правові, організаційні та технологічні аспекти інвентаризації земель комунальної власності на прикладі міста Львова. Інвентаризація земель розглядається як фундаментальний механізм управління територіальними ресурсами, що забезпечує достовірність кадастрової інформації та підтримує фінансову стабільність місцевих громад. Актуальність дослідження визначається низкою чинників: швидкою урбанізацією та розширенням інфраструктури, необхідністю зміцнення муніципальних бюджетів за рахунок земельного податку та орендної плати, важливістю запобігання несанкціонованому використанню земель, а також викликами воєнного стану та економічної нестабільності.

Проблема, розглянута у дослідженні, полягає у неповній та фрагментарній реалізації інвентаризації земель у містах України, що призводить до застарілих кадастрових даних, зниження інвестиційної привабливості та обмеженої прозорості у сфері управління земельними ресурсами. Попередні дослідження підкреслювали значення інвентаризації для кадастрових систем, однак залишаються методологічні та технологічні прогалини. Зокрема, відсутність стандартизованих процедур, недостатня інтеграція геоінформаційних технологій та слабкі фінансові механізми знижують ефективність процесів інвентаризації.

Метою дослідження є визначення специфічних особливостей інвентаризації земель комунальної власності у Львові та розроблення напрямів її модернізації. Завдання дослідження включають: обґрунтування теоретико-правових засад інвентаризації земель; аналіз сучасного стану інвентаризації у Львові; виявлення організаційних та фінансових проблем; розроблення алгоритму проведення інвентаризації з урахуванням цифровізації, GIS-технологій та екологічного моніторингу.

Методологія поєднує правовий аналіз, організаційне оцінювання та технологічну експертизу. У дослідженні окреслено шість основних етапів інвентаризації: ухвалення рішення міською радою, призначення виконавців, проведення польових та камеральних геодезичних робіт, підготовка технічної документації, затвердження органами місцевого самоврядування та реєстрація у Державному земельному кадастрі. Кожен етап підтверджується відповідними законодавчими актами та технічними стандартами.

Результати показують, що хоча Львів розпочав інвентаризацію земель ще у 1998 році, процес залишається незавершеним через бюрократичні та фінансові обмеження. Як вирішення пропонується інтеграція сучасних геодезичних технологій, аерофотозйомки з використанням БПЛА та GIS-платформ, що дозволить підвищити точність, ефективність та прозорість. Додатково наголошується на включенні екологічних даних до кадастрових систем як способі узгодження управління земельними ресурсами з цілями сталого розвитку.

Висновки. Встановлено, що інвентаризація земель комунальної власності є не лише технічною процедурою, а й стратегічним інструментом міського розвитку, фінансової стабільності та добробуту громади. Модернізація процесів інвентаризації шляхом цифровізації, впровадження геоінформаційних систем та екологічної інтеграції сприятиме прозорості, залученню інвестицій та

зміцненню стійкості українських міст в умовах сучасних соціально-економічних та правових викликів.

Ключові слова: GIS-технології, інвентаризація земель, кадастрова система, комунальна власність, Львів, міська громада, цифровізація.

Вступ

Інвентаризація земель комунальної власності виступає ключовим інструментом управління територіальними ресурсами міських громад. Вона забезпечує створення достовірної кадастрової бази, визначення правового статусу ділянок та формує основу для ефективного використання земель у соціальній, економічній та інвестиційній сферах.

Актуальність дослідження зумовлена низкою чинників:

- урбанізація та розвиток інфраструктури: зростання населення та інтенсивна забудова у великих містах, зокрема у Львові, потребують точного обліку земельних ресурсів для планування житлових кварталів, транспортних мереж та екологічного балансу;
- фінансова стійкість громад: землі комунальної власності є важливим джерелом доходів місцевих бюджетів. Відсутність актуальної інвентаризації призводить до втрат у вигляді недоотриманих податків та орендної плати;
- правові та управлінські аспекти: повна кадастрова інформація дозволяє уникати конфліктів щодо меж ділянок, запобігати самовільному зайняттю земель та забезпечувати прозорість управлінських рішень;
- інвестиційна привабливість: для залучення інвесторів необхідна чітка інформація про земельні ресурси, їх правовий статус та можливості використання. Неповна інвентаризація знижує конкурентоспроможність міста;
- виклики воєнного часу: в умовах воєнного стану інвентаризація набуває особливого значення як інструмент контролю, прозорості та ефективності використання територіальних ресурсів.

Таким чином, інвентаризація земель комунальної власності є не лише технічним процесом, а й стратегічним завданням, що визначає розвиток міста, фінансову стабільність громади та реалізацію державної земельної політики.

Постановка проблеми

Інвентаризація земель комунальної власності є базовим механізмом управління територіальними ресурсами міст, адже вона забезпечує формування достовірних кадастрових даних, визначення правового статусу ділянок та створює умови для їх ефективного використання. Проте в Україні цей процес тривалий час залишався неповним і несистемним.

На прикладі Львова можна простежити типові труднощі, характерні для більшості міських громад:

- відсутність повної інвентаризації земельних ділянок, що призводить до нестачі актуальної кадастрової інформації;
- самовільне зайняття земель та їх використання не за цільовим призначенням;
- зниження доходів місцевого бюджету через неефективне управління земельними ресурсами;
- бюрократичні та фінансові бар'єри, які уповільнюють проведення інвентаризаційних робіт;
- правові обмеження, пов'язані з воєнним станом, що ускладнюють розпорядження землями та потребують додаткової прозорості з боку органів місцевого самоврядування.

Таким чином, головна проблема полягає у відсутності завершеного та системного процесу інвентаризації земель комунальної власності. Це створює ризики для ефективного управління територіями, знижує інвестиційну привабливість міст та обмежує фінансову стабільність місцевих громад.

Актуальність обраної теми. Правові засади інвентаризації земель визначені Земельним кодексом України, Законом «Про землеустрій» та Законом «Про Державний земельний кадастр». Однак їх практична реалізація у містах стикається з фінансовими та організаційними труднощами. Постанови Кабінету Міністрів України та накази Держгеокадастру деталізують порядок проведення інвентаризації, проте потребують адаптації до сучасних умов цифровізації та впровадження геоінформаційних технологій.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Наукові дослідження підтверджують багатогранність проблеми. Зокрема, інвентаризація земель комунальної власності у Львові розпочалася ще у 1998 році рішенням міської ради [1], але процес залишився незавершеним, що відображає загальноукраїнську тенденцію.

Ступень Н., Котик З. [2] підкреслюють, що інвентаризація земель є ключовим етапом у веденні Державного земельного кадастру. Вони показують, що саме цей процес дозволяє визначити кількість та склад земель для раціонального використання. Їхні висновки підкреслюють економічний ефект від системного обліку земельних ресурсів.

Кондратенко Д. [3] розглядає інвентаризацію як правову форму обліку земель, а не лише технічну процедуру. Він акцентує на її ролі у захисті прав власності та користування земельними ділянками. Праця демонструє, що інвентаризація має значення для правової стабільності земельних відносин.

Butenko E., Prykhodko M. [4] автори аналізують наукові та прикладні принципи інвентаризації земель територіальних громад. Вони доводять, що інвентаризація напряму впливає на фінансову стабільність через надходження від орендної плати та земельного податку. Запропоновані ними принципи можуть бути використані для оптимізації бюджетних надходжень.

Dorosh Y., Tarnopolskyi A., Avramchuk B. [5] акцентують на методологічних проблемах інвентаризації земель у системі землеустрою. Вони показують, що чинні нормативні акти не забезпечують комплексності процесу. Автори пропонують нові підходи, які включають інтеграцію даних та використання сучасних технологій.

Брехлійчук В., Лахоцька Е. [6] аналізують значення інвентаризації для об'єднаних територіальних громад. Вони доводять, що інвентаризація є основою для ефективного управління земельними ресурсами та охорони довкілля. Їхні висновки підкреслюють важливість прозорості у земельних відносинах.

Церклевич А., Білявський М., Миронець О., Гудз В., Щур Б. [7] звертають увагу на проблемні питання інвентаризації земель та майна в територіальних громадах України. Вони акцентують на труднощах фінансування та бюрократичних процедурах, які уповільнюють процес. Як рішення пропонують використання UAV-зйомки та сучасних геодезичних методів для підвищення точності.

Сучасні дослідження також акцентують на необхідності впровадження GIS-технологій, які дозволяють інтегрувати картографічні та правові дані, здійснювати моніторинг землекористування та забезпечувати прозорість управління.

Таким чином, аналіз літератури свідчить, що інвентаризація земель комунальної власності є складним процесом, який поєднує правові, організаційні та технологічні аспекти. Львів виступає показовим прикладом міста, де всі ці проблеми та перспективи проявляються одночасно.

Мета дослідження. Метою роботи є визначення особливостей проведення інвентаризації земель комунальної власності у містах України на прикладі Львова та розроблення пропозицій щодо її удосконалення. Інвентаризація розглядається не лише як технічна процедура, а як стратегічний інструмент управління територіальними ресурсами, що забезпечує прозорість, фінансову стабільність та інвестиційну привабливість міських громад.

Для досягнення поставленої мети передбачено вирішення таких завдань:

- обґрунтувати теоретичні та правові засади інвентаризації земель комунальної власності;
- проаналізувати сучасний стан інвентаризації земель у Львові та визначити ключові проблеми її реалізації;

- дослідити специфіку використання земель комунальної власності як ресурсу розвитку міських громад;
- розробити алгоритм проведення інвентаризації з урахуванням сучасних технологій (цифровізація кадастрових даних, застосування GIS, UAV-зйомки);
- запропонувати напрями удосконалення інвентаризації, що сприятимуть прозорості управління, фінансовій стабільності та екологічній збалансованості міста.

Таким чином, мета дослідження полягає у створенні науково обґрунтованої моделі інвентаризації земель комунальної власності, яка може бути використана як у Львові, так і в інших містах України.

Виклад основного матеріалу

Інвентаризація земель комунальної власності у містах є складним процесом, що поєднує правові, організаційні та технологічні складові. На прикладі Львова можна простежити специфіку проведення інвентаризації, яка відображає загальноукраїнські тенденції та проблеми.

Правові засади. Основу інвентаризації визначають Земельний кодекс України [8], Закон «Про землеустрій» [9] та Закон «Про Державний земельний кадастр» [10]. Рішення Львівської міської ради 1998 року започаткувало систематизацію земельних ресурсів міста [1]. Проте через фінансові та організаційні труднощі процес залишився незавершеним, що створює ризики для ефективного управління територіями.

Організаційні етапи. Інвентаризація у Львові здійснюється органами місцевого самоврядування у співпраці з Держгеокадастром та охоплює шість основних етапів, які наведені у **табл. 1** та конкретизовані під таблицею. Кожен етап має нормативне підґрунтя та технічні стандарти, що забезпечують його реалізацію.

Таблиця 1

Етапи інвентаризації земель

Етап	Зміст	Нормативна база	Стандарти та вимоги
Прийняття рішення	Ухвала Львівської міської ради про проведення інвентаризації земельних ділянок комунальної власності	Земельний кодекс України (ст. 12, 19, 186); Закон «Про землеустрій» (ст. 25, 26); Постанова КМУ № 476 від 05.06.2019 р.	Визначаються територія проведення робіт, строки їх виконання та джерела фінансування. Рішення оформлюється у формі ухвали органу місцевого самоврядування.
Визначення виконавця	Призначення комунального підприємства або приватної землевпорядної організації	Закон «Про землеустрій» (ст. 26); Наказ Міністерства економіки № 157 від 11.03.2020 (ліцензійні умови).	До проведення інвентаризації залучаються організації, які мають сертифікованих інженерів-землевпорядників. Виконання робіт здійснюється з дотриманням чинних ДСТУ у сфері геодезії та картографії.
Польові та камеральні роботи	Геодезичні вимірювання, встановлення меж, збір та аналіз документації	Закон «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність»; Про затвердження Порядку топографічної зйомки від 17.04.2025 № 1675	Використовується система координат УСК-2000, а точність вимірювань забезпечується відповідно до вимог ДСТУ ISO 17123. Зібрані дані обробляються у камеральних умовах.
Розроблення технічної документації	Підготовка кадастрових планів, опис меж, площі та угідь.	Закон «Про землеустрій» (ст. 25); Постанова КМУ № 476 від 05.06.2019;	Документація включає текстову та графічну частини, містить підпис інженера-землевпорядника та печатку організації, що виконувала роботи.

Етап	Зміст	Нормативна база	Стандарти та вимоги
Затвердження документації	Розгляд та затвердження технічної документації органами місцевого самоврядування.	Закон «Про місцеве самоврядування» (ст. 26); Закон «Про землеустрій» (ст. 186).	Розроблені матеріали розглядаються та затверджуються у формі ухвали міської ради або рішення виконавчого комітету. Після цього документ набуває юридичної сили.
Внесення даних до ДЗК	Реєстрація земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.	Закон «Про Державний земельний кадастр» (ст. 15, 16); Постанова КМУ № 1051 від 17.10.2012 р.	Інформація про земельні ділянки подається у цифровій формі, їм присвоюються кадастрові номери. Формат даних відповідає XML-схемам Державного земельного кадастру.

Прийняття рішення. Земельний кодекс України визначає повноваження органів місцевого самоврядування у сфері розпорядження землями комунальної власності (ст. 12), закріплює принципи використання земель відповідно до їх цільового призначення (ст. 19) та встановлює порядок погодження і затвердження документації із землеустрою (ст. 186). Закон «Про землеустрій» регламентує види документації, серед яких є технічна документація щодо інвентаризації земель (ст. 25), а також порядок її розроблення та затвердження (ст. 26). Постанова Кабінету Міністрів України №476 від 05.06.2019 р. затверджує Порядок проведення інвентаризації земель, що передбачає ухвалу органу місцевого самоврядування як стартовий етап робіт.

Визначення виконавця. Наступним кроком є призначення комунального підприємства або приватної землевпорядної організації, яка має сертифікованих інженерів-землевпорядників та дотримується ДСТУ у сфері геодезії та картографії.

Польові та камеральні роботи. Включають геодезичні вимірювання, встановлення меж та збір документації. Використовується система координат УСК-2000, а точність вимірювань регламентується ДСТУ ISO 17123.

Розроблення технічної документації. На цьому етапі готуються кадастрові плани, опис меж, площі та угідь. Документація має текстову та графічну частини, підпис інженера-землевпорядника та печатку організації.

Затвердження документації. Відбувається розгляд та затвердження технічної документації органами місцевого самоврядування. Після ухвали або рішення виконкому документ набуває юридичної сили.

Внесення даних до ДЗК. Завершальний етап — реєстрація земельних ділянок у Державному земельному кадастрі, присвоєння кадастрових номерів та внесення даних у цифровій формі відповідно до XML-схем кадастру.

Водночас, інвентаризація стикається з низкою проблем:

1. Відсутність повної та актуальної кадастрової інформації. Це одна з основних перепон для якісної інвентаризації земель, проявляється у кількох вимірах:

- фрагментарність даних: часто кадастрова інформація зберігається у різних відомствах (Держгеокадастр, органи місцевого самоврядування, БТІ), але не інтегрована в єдину систему, що призводить до дублювання або суперечностей;

- застарілість картографічних матеріалів: значна частина планів та карт створювалася ще у 1990-х – початку 2000-х років. Вони не враховують сучасні зміни у забудові, межах земельних ділянок чи природних об'єктах;

- неповнота відомостей про власність та користування: у земельному кадастрі часто відсутні дані про фактичних користувачів земельних ділянок, особливо у випадках самовільного зайняття або неоформлених прав;

- технічні проблеми: електронні бази даних не завжди синхронізовані, є помилки у координатах, відсутні цифрові копії документів, що ускладнює автоматизовану перевірку та аналіз;
- правові суперечності; законодавство змінюється, але не всі дані вчасно оновлюються відповідно до нових норм (наприклад, межі охоронних зон чи природоохоронних територій можуть бути внесені із запізненням).

Відсутність повної та актуальної кадастрової інформації спонукає:

- складність у плануванні нової забудови;
- проблеми з визначенням меж комунальної та приватної власності;
- ризики для інвесторів через невизначеність правового статусу ділянок;
- труднощі у контролі за використанням земель природоохоронного призначення.

2. Самовільне зайняття земельних ділянок. Відповідно до Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель», ним є будь-які дії, які свідчать про фактичне використання земельної ділянки за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність або надання у користування (оренду) або за відсутності вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки, за винятком дій, які відповідно до закону є правомірними.

Слабкий контроль з боку органів місцевого самоврядування, затягування процедур оформлення документів, низька чи б пак злочинна правова культура користувачів призводить до втрати доходів бюджету від орендної плати, конфліктів між громадянами та органами влади та ускладнення планування територій, особливо в зоні нової забудови.

До прикладу. Відповідно Звіту управління державного контролю за використанням та охороною земель департаменту природних ресурсів та будівництва Львівської міської ради за 2025 рік виявлено факт розорювання земель сільськогосподарського призначення комунальної власності орієнтовною площею 27,7500 га під посів сої: на 75 земельних ділянках комунальної власності загальною орієнтовною площею 25,7800 га; на 19 земельних ділянках приватної форми власності загальною орієнтовною площею 1,9700 га [16].

3. Використання земель не за цільовим призначенням. Одним із принципів земельного законодавства є обов'язковість використання земель за цільовим призначенням. Використання земельної ділянки не за цільовим призначенням відповідно до статті 141 Земельного кодексу України є однією з підстав для припинення права користування земельною ділянкою.

Прагнення отримати більший економічний зиск, недосконалість контролюючих механізмів, прогалини у законодавстві щодо відповідальності за порушення земельного законодавства спричиняють зниження екологічної стійкості міста (наприклад, забудова зелених зон), хаотичний розвиток територій, ризики для інвесторів через можливі судові спори.

До прикладу. Вивчаючи судову практику, нецільове використання землі може бути підставою для припинення в судовому порядку як права власності, так і користування нею. У Львові задокументовано випадки, коли земельні ділянки, надані під житлову забудову, використовувалися для комерційних павільйонів. Верховний Суд підтвердив, що таке використання є порушенням умов договору та підставою для його дострокового розірвання [17].

4. Затримки у фінансуванні та адміністративні перепони. Інвентаризаційні роботи потребують значних коштів, але їх виділення часто затримується, а погодження документів проходить через складні бюрократичні процедури, що зумовлено обмеженістю місцевих бюджетів; складністю міжвідомчої координації; надмірною кількістю погоджень та перевірок. Спричиняють затримки у фінансуванні проведення інвентаризації земель відсутність актуальних даних для управління земельними ресурсами, затягування процесу інвентаризації, зниження довіри громадян та інвесторів до прозорості земельних відносин.

До прикладу, Львівська міська рада повідомляла, що через обмеженість бюджету кошти на проведення інвентаризації земель виділялися частинами, що призводило до затягування робіт. У результаті частина ділянок залишалася без актуальних даних, а планові терміни інвентаризації переносилися.

До прикладу. Аналізуючи звіт «Про виконання бюджету Львівської міської територіальної громади за 2024 рік» на заходи із землеустрою у Львівській міській територіальній громаді на 2024 рік передбачено 3,0 млн грн, виконання склало 1,0 млн грн або 33,3 відсотка до уточненого плану на рік [18].

Сучасні дослідження (Ступень, Кондратенко, Butenko, Dorosh, Брехлійчук, Церклевич та ін.) показують, що проблеми інвентаризації проявляються комплексно: від нестачі стандартизованих процедур до потреби у фінансових моделях та технологічній модернізації. У Львові ці виклики особливо актуальні, адже процес потребує інтеграції цифрових кадастрових систем, GIS-платформ та використання UAV-зйомки для підвищення точності.

Інвентаризація земель у Львові демонструє, що цей процес є не лише технічним завданням, а й стратегічним інструментом розвитку міста. Вона впливає на прозорість управління, фінансову стабільність громади та інвестиційну привабливість. Водночас інтеграція екологічних даних у кадастрові системи дозволить поєднати управління земельними ресурсами з цілями сталого розвитку.

Для дослідження специфіки використання земель комунальної власності як ресурсу розвитку міських громад пропонуємо:

- провести аналіз структури землекористування у Львові (житлова забудова, промислові зони, рекреаційні території);
- визначити економічний ефект від оренди та податку на землю для бюджету громади;
- оцінити соціальну та екологічну роль земель (збереження зелених зон, розвиток інфраструктури, забезпечення балансу між забудовою та довкіллям).

Розробити алгоритм проведення інвентаризації з урахуванням сучасних технологій необхідно:

- використавши цифровізацію кадастрових даних: перевести паперові матеріали у цифрову форму, створити єдину базу даних;
- інтегрувати GIS-платформи для поєднання картографічної, правової та екологічної інформації;
- застосувати UAV-зйомку (дрони) для оперативного та точного визначення меж ділянок, моніторингу фактичного землекористування;
- впровадити стандартизовану процедуру внесення даних у Державний земельний кадастр, що забезпечить їх актуальність та прозорість.

Серед напрямів удосконалення інвентаризації пріоритет має бути на:

- прозорість управління: створення відкритих кадастрових карт для громадян та інвесторів;
- фінансова стабільність: розробка механізмів фінансування інвентаризації через державно-приватне партнерство та залучення інвестицій;
- екологічна збалансованість: інтеграція даних про природні ресурси, охоронні зони та екологічні обмеження у кадастрову систему;
- технологічна модернізація: використання сучасних геодезичних методів, автоматизованих систем обліку та моніторингу.

Висновки

Проведене дослідження підтвердило, що інвентаризація земель комунальної власності є не лише технічною процедурою, а й стратегічним інструментом управління територіальними ресурсами міських громад. На прикладі Львова показано, що відсутність системного та завершеного процесу інвентаризації створює ризики для фінансової стабільності, інвестиційної привабливості та прозорості управління.

У роботі визначено правові та організаційні засади інвентаризації, проаналізовано сучасний стан кадастрового обліку та виявлено ключові проблеми його реалізації. Запропоновано алгоритм проведення інвентаризації, який включає цифровізацію кадастрових даних, застосування геоінформаційних систем та використання UAV-зйомки для підвищення точності та оперативності.

Особливу увагу приділено напрямку удосконалення процесу: створенню відкритих кадастрових карт, розробці фінансових механізмів для забезпечення стабільності місцевих бюджетів, інтеграції екологічних даних у кадастрові системи та впровадженню сучасних геодезичних методів. Це дозволить перетворити інвентаризацію із формальної процедури на стратегічний інструмент розвитку міських громад.

Перспективи подальших досліджень полягають у розробленні моделей фінансування інвентаризації на рівні міських громад, удосконаленні правових механізмів адаптації до умов воєнного стану, а також у створенні комплексних систем моніторингу землекористування з інтеграцією екологічних показників. Подальший розвиток цього напрямку сприятиме формуванню сучасної моделі управління земельними ресурсами, яка відповідатиме потребам громади та забезпечуватиме сталий розвиток міст України.

Список літератури

1. Про інвентаризацію земель м. Львова: Рішення Львівської міської ради від 06.02.1998 № 51 Львівська міська рада [Сайт]. URL: <https://www8.city-adm.lviv.ua> (дата звернення: 15.02.2026).
2. Ступень Н., Котик З. Сучасний стан робіт з інвентаризації земель. *Вісник Львівського національного аграрного університету*. Серія Архітектура і сільськогосподарське будівництво. Львів, 2021. № 22. С. 163–166.
3. Кондратенко Д. Ю. Інвентаризація земель як правова форма обліку земель. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*. Сер.: Юриспруденція. 2019. № 42. Том 1. С. 124–128.
4. Butenko E., Prykhodko M. Scientific and applied principles of inventory of territorial communities lands in Ukraine. *Scientific Papers Series Management. Economic Engineering in Agriculture and Rural Development*. Bucharest. 2020. 20(4), 93–98.
5. Dorosh Y., Tarnopolskyi A., Avramchuk B. Methodological approaches to the land inventory within land management. *Geodesy and Cartography*. Vilnius. 2020. 46(2), 65–72.
6. Брехлійчук В., Лахоцька Е. Інвентаризація земель ОТГ: актуальність даного процесу. *Актуальні проблеми землеустрою та кадастру*. Ужгород, 2023. № 2(12), С. 45–50.
7. Церклевич А., Білявський М., Миронець О., Гудз В., Щур Б. Інвентаризація земель у територіальних громадах: організаційні та технічні виклики. *Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва*. Львів. 2024. Випуск II (48). С. 94–102.
8. Земельний кодекс України: Закон від 25.10.2001 р. № 2768-III // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 15.02.2026).
9. Про землеустрій: Закон від 22.05.2003 № 858-IV // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення: 16.02.2026).
10. Про державний земельний кадастр: Закон України від 04.06.2017 № 3613-17 // База даних Законодавство України / Верховна рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення: 15.02.2026).
11. Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України: Постанова Кабінету Міністрів України від 05.06.2019 № 476 // База даних Законодавство України / Верховна рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/476-2019-%D0%BF#n9> (дата звернення: 17.02.2026)..
12. Про місцеве самоврядування: Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР // База даних Законодавство України / Верховна рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 17.02.2026).
13. ДСТУ Б Б.1.1-7:2016 «Система координат». Київ, 2010. 70 с. (Інформація та документація).

14. Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність: Закон від 23.12.98 № 353-XIV. База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/353-14> (дата звернення: 18.02.2026).

15. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п> (дата звернення: 16.02.2026).

16. Звіт управління державного контролю за використанням та охороною земель департаменту природних ресурсів та будівництва Львівської міської ради за 2025 рік [Електронний ресурс]. Управління державного контролю за використанням та охороною земель. URL: <https://city-adm.lviv.ua/portal/public-information/offices/upravlinnia-derzhavnoho-kontroliu-za-vykorystanniam-ta-okhoronoiu-zemel/zvity/> (дата звернення: 14.02.2026).

17. Нецільове використання землі може бути підставою для припинення в судовому порядку як права власності, так і користування нею. [Електронний ресурс]. ЮРЛІГА. URL: https://jurliga.ligazakon.net/news/218698_netslove-vikoristannya-zeml-mozhe-buti-pdstavoyu-dlya-privipennya-v-sudovomu-poryadku-yak-prava-vlasnost-tak--koristuvannya-neyu.

18. Про виконання бюджету Львівської міської територіальної громади за 2024 рік [Електронний ресурс]. Львівська міська рада. URL: <https://city-adm.lviv.ua/portal/public-information/budget/lviv/biudzheth-lvivskoi-miskoi-terytorialnoi-hromady-na-2024-rik/> (дата звернення: 14.02.2026).

References

1. Lviv City Council. (1998). *Pro inventaryzatsiiu zemel m. Lvova* [On land inventory in Lviv]. Decision No. 51, February 6, 1998. Retrieved from URL: <https://www8.city-adm.lviv.ua> (Last accessed: February 14, 2026) [in Ukrainian].
2. Stupen, N., & Kotyk, Z. (2021). Suchasnyi stan robit z inventaryzatsii zemel [Current state of land inventory works]. *Visnyk Lvivskoho natsionalnoho ahrarnoho universytetu. Serii: Arkhitektura i silskohospodarske budivnytstvo*. No. 22. P. 163–166 [in Ukrainian].
3. Kondratenko, D. Yu. (2019). Inventaryzatsiia zemel yak pravova forma obliku zemel [Land inventory as a legal form of land accounting]. *Naukovyi visnyk Mizhnarodnoho humanitarnoho universytetu. Serii: Yurysprudentsiia*. No. 42(1). P. 124–128 [in Ukrainian].
4. Butenko, E., & Prykhodko, M. (2020). Scientific and applied principles of inventory of territorial communities lands in Ukraine. *Scientific Papers Series Management, Economic Engineering in Agriculture and Rural Development*. No. 20(4). P. 93–98 [in English].
5. Dorosh, Y., Tarnopolskyi, A., & Avramchuk, B. (2020). Methodological approaches to the land inventory within land management. *Geodesy and Cartography*. No. 46(2). P. 65–72 [in English].
6. Brekhliichuk, V., & Lakhotska, E. (2023). Inventaryzatsiia zemel OTH: aktualnist danoho protsesu [Land inventory in amalgamated communities: relevance of the process]. *Aktualni problemy zemleustroi ta kadastru*. No. 2(12). P. 45–50 [in Ukrainian].
7. Tserklevych, A., Biliavskyi, M., Myronets, O., Hudz, V., & Shchur, B. (2024). Inventaryzatsiia zemel u terytorialnykh hromadakh: orhanizatsiini ta tekhnichni vyklyky [Land inventory in territorial communities: organizational and technical challenges]. *Suchasni dosiahnennia heodezychnoi nauky ta vyrobnytstva*. Issue II (48). P. 94–102 [in Ukrainian].
8. Verkhovna Rada of Ukraine. (2001). *Zemelnyi kodeks Ukrainy* [Land Code of Ukraine]. Law No. 2768-III, October 25, 2001. Retrieved from URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (Last accessed: February 15, 2026) [in Ukrainian].
9. Verkhovna Rada of Ukraine. (2003). *Zakon Ukrainy «Pro zemleustrii»* [Law of Ukraine «On Land Management»]. Law No. 858-IV, May 22, 2003. Retrieved from URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (Last accessed: February 16, 2026) [in Ukrainian].

10. Verkhovna Rada of Ukraine. (2017). *Zakon Ukrainy «Pro Derzhavnyi zemelnyi kadastr»* [Law of Ukraine “On the State Land Cadastre”]. Law No. 3613-17, June 4, 2017. Retrieved from URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (Last accessed: February 15, 2026) [in Ukrainian].
11. Cabinet of Ministers of Ukraine. (2019). *Pro zatverdzhennia Poriadku provedennia inventaryzatsii zemel* [On approval of the procedure for land inventory]. Resolution No. 476, June 5, 2019. Retrieved from URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/476-2019-%D0%BF#n9> (Last accessed: February 17, 2026) [in Ukrainian].
12. Verkhovna Rada of Ukraine. (1997). *Zakon Ukrainy «Pro mistseve samovriaduvannia»* [Law of Ukraine «On Local Self-Government»]. Law No. 280/97-VR, May 21, 1997. Retrieved from URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text> (Last accessed: February 17, 2026) [in Ukrainian].
13. DSTU B B.1.1-7:2016. (2010). *Systema koordynat* [Coordinate system]. Kyiv: Derzhstandart Ukrainy [in Ukrainian].
14. Verkhovna Rada of Ukraine. (1998). *Zakon Ukrainy «Pro topografo-heodezychnu ta kartografichnu diialnist»* [Law of Ukraine «On topographic, geodetic and cartographic activity»]. Law No. 353-XIV, December 23, 1998. Retrieved from URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/353-14> [in Ukrainian] (Last accessed: February 18, 2026).
15. Cabinet of Ministers of Ukraine. (2012). *Pro zatverdzhennia Poriadku vedennia Derzhavnoho zemelnoho kadastru* [On approval of the procedure for maintaining the State Land Cadastre]. Resolution No. 1051, October 17, 2012. Retrieved from URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF> (zakon2.rada.gov.ua in Bing) (Last accessed: February 16, 2026) [in Ukrainian].
16. Lviv City Council. (2025). *Zvit upravlinnia derzhavnoho kontroliu za vykorystanniam ta okhoroioiu zemel* [Report of the Department of State Control over Land Use and Protection]. Retrieved from URL: <https://city-adm.lviv.ua/portal/public-information/offices/upravlinnia-derzhavnoho-kontroliu-za-vykorystanniam-ta-okhoroioiu-zemel/zvity/> (Last accessed: February 14, 2026) [in Ukrainian].
17. YurLiga. (2026). Netsiliove vykorystannia zemli mozhe buty pidstavoiu dlia prypynennia prava vlasnosti ta korystuvannia [Non-targeted land use may be grounds for termination of ownership and use]. Retrieved from URL: https://jurliga.ligazakon.net/news/218698_netslove-vikoristannya-zeml-mozhe-butipdstavoyu-dlya-prypynennya-v-sudovomu-poryadku-yak-prava-vlasnost-tak--koristuvannya-neyu [in Ukrainian].
18. Lviv City Council. (2024). *Pro vykonannia biudzhetu Lvivskoi miskoi terytorialnoi hromady za 2024 rik* [On the execution of the budget of the Lviv City Territorial Community for 2024]. Retrieved from URL: <https://city-adm.lviv.ua/portal/public-information/budget/lviv/biudzhet-lvivskoi-miskoi-terytorialnoi-hromady-na-2024-rik/> (Last accessed: February 14, 2026) [in Ukrainian].

Haluna Nesterenko, Ph.D., Associate Professor, <https://orcid.org/0000-0002-4411-1242>

Stepan Gzhytskyi National University of Veterinary Medicine and Biotechnologies Lviv (SGNUVMBT Lviv), Ukraine

INVENTORY OF MUNICIPAL LANDS: LEGAL AND TECHNOLOGICAL ASPECTS (CASE OF LVIV CITY)

Abstract

Introduction. The article examines the legal, organizational, and technological aspects of municipal land inventory, focusing on the city of Lviv as a case study. Land inventory is a vital mechanism for managing territorial resources, ensuring accurate cadastral information, and supporting the financial stability of local communities. The urgency of this research arises from several factors: rapid urbanization

and infrastructure expansion, the need to enhance municipal budgets through land tax and lease payments, the importance of preventing unauthorized land use, and the challenges generated by martial law and economic instability.

Problem Statement. The study addresses the incomplete and fragmented implementation of land inventory in Ukrainian cities, which results in outdated cadastral data, reduced investment attractiveness, and limited transparency in land management. Previous research has highlighted the importance of land inventory for cadastral systems, but there are still methodological and technological gaps. Specifically, a lack of standardized procedures, insufficient integration of geoinformation technologies, and weak financial mechanisms impede the effectiveness of inventory processes.

Objectives. The aim of this study is to define the specific features of municipal land inventory in Lviv and to propose directions for its modernization. The research objectives include establishing a theoretical and legal framework for land inventory, analyzing the current status of inventory in Lviv, identifying organizational and financial challenges, and developing an algorithm for inventory implementation that incorporates digitalization and GIS technologies.

The methodology combines legal analysis, organizational assessment, and technological evaluation. The study outlines six main stages of inventory: decision-making by the city council, appointment of executors, field and office geodetic work, preparation of technical documentation, approval by local authorities, and registration in the State Land Cadastre. Each stage is supported by relevant legislation and technical standards.

Results. The results show that while Lviv initiated land inventory in 1998, the process remains incomplete due to bureaucratic and financial limitations. The integration of modern geodetic technologies, UAV-based aerial surveys, and GIS platforms is proposed as a solution to enhance accuracy, efficiency, and transparency. Additionally, incorporating ecological data into cadastral systems is emphasized as a means to align land management with sustainable development goals.

Conclusions. In conclusion, municipal land inventory is not only a technical procedure but also a strategic tool for urban development, financial stability, and community well-being. Modernizing inventory processes through digitalization, geoinformation systems, and ecological integration will enhance transparency, attract investments, and strengthen the resilience of Ukrainian cities in the face of current socio-economic and legal challenges.

Keywords: land inventory, municipal ownership, cadastral system, GIS technologies, digitalization, Lviv, urban communities.