

DOI: <https://doi.org/10.32782/2308-1988/2025-54-5>

УДК 631.92:657.1

**Голуб Наталія Олександрівна**

кандидат економічних наук, доцент,  
доцент кафедри фінансів, обліку і оподаткування,  
Таврійський державний агротехнологічний університет  
імені Дмитра Моторного  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-2238-1986>

**Natliia Golub**

Dmytro Motorny Tavria State Agrotechnological University

**ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ:  
ЕКОНОМІЧНІ ТА ОБЛІКОВІ ПИТАННЯ**  
**LAND INVENTORY:  
ECONOMIC AND ACCOUNTING ISSUES**

**Анотація.** У статті розглянуто основні елементи інвентаризації земель сільськогосподарського призначення та її значення для реалізацію земельної політики на місцевому та державному рівні. Інвентаризація земель розглядається з двох точок зору. З одного боку під інвентаризацією розуміють метод державного контролю. З іншого боку інвентаризація є елементом методу бухгалтерського обліку підприємства, за допомогою якого здійснюється контроль та перевірка наявності та стану майна підприємства для забезпечення достовірності даних обліку та фінансової звітності. Визначено основні завдання та мета проведення інвентаризації. Доведено переваги проведення інвентаризації для громад та держави. Сформовано основні проблеми при проведенні інвентаризації земель, щодо відсутності документації та неможливості якісного та повного проведення.

**Ключові слова:** Інвентаризація, земельні ділянки, сільськогосподарські землі, документація, оцінка, управління, контроль, реєстр.

**Summary.** The article examines the main elements of the inventory of agricultural lands and its significance for the implementation of land policy at the local and state levels. Land inventory is considered from two points of view. On the one hand, inventory is understood as a method of state control. On the other hand, inventory is an element of the enterprise's accounting method, which is used to control and verify the availability and condition of the enterprise's property to ensure the reliability of accounting data and financial reporting. The main tasks and purpose of the inventory are determined. The main goal is to create a single database of land resources to ensure effective management, rational use and protection of land. It is determined that land inventory is carried out in order to establish the location of land management objects, their boundaries, sizes, legal status, identify unused, irrationally used or not for their intended purpose, identify and preserve degraded agricultural lands and contaminated lands, establish quantitative and qualitative characteristics of lands necessary for maintaining the State Land Cadastre, identify and correct errors in the information of the State Land Cadastre, exercise state control over the use and protection of lands and make appropriate decisions on their basis by executive authorities and local self-government bodies. The advantages of conducting an inventory for communities and the state are proven. It is established that the inventory of agricultural lands is a key tool for ensuring rational use, legal registration and effective accounting of land resources. At the same time, in practice, this procedure faces a number of significant accounting problems that complicate the implementation of land policy at the local and state levels. These problems hinder the effective use of agricultural land, reduce budget revenues and create obstacles to investment in agriculture. To address these issues, it is necessary to further improve the legislative framework, introduce modern technologies and improve the skills of specialists in the field of land management. It has been proven that strict compliance with regulatory legal acts, a modern approach to work and systematic data updating ensure the rational use of land resources and sustainable development of territories.

**Keywords:** Inventory, land plots, agricultural land, documentation, evaluation, management, control, registry.

**Постановка проблеми.** Інвентаризація земель сільськогосподарського призначення є ключовим інструментом для забезпечення раціонального використання, правового оформлення та ефективного обліку земельних ресурсів. Водночас, на практиці

ця процедура стикається з рядом суттєвих облікових проблем, які ускладнюють реалізацію земельної політики на місцевому та державному рівні.

До основних проблем належать, відсутність належної первинної документації для значної

частини земель; невідповідність даних кадастру та бухгалтерського обліку, що унеможливило точне відображення земель як об'єктів основних засобів; формальне або несистемне проведення інвентаризації, що не дозволяє актуалізувати земельний фонд громади; обмеженість облікових механізмів у бюджетних установах для точного визначення вартості та правового статусу ділянок; вплив людського фактору – умисне приховування інформації або опір з боку землекористувачів.

#### **Аналіз останніх досліджень і публікацій.**

У праці Т.П. Остапчук зазначено, що для цілей інвентаризації важливу роль відіграє категорія земель за цільовим призначенням. Проблема інвентаризації земель полягає в тому, що, як правило, агропромислові підприємства не мають у власності такі землі, тобто не відображають їх на балансі підприємства. Такі землі відображаються на позабалансових рахунках. Такі землі також підлягають інвентаризації. В першу чергу необхідно перевіряти наявність документа, що передбачає передачу в оренду чи інший вид тимчасового користування, оскільки впродовж періоду користування земельною ділянкою могло відбутись переоформлення або закінчення договорів короткострокової чи довгострокової оренди [3, с. 43].

Автори Здирко Н та Остапчук С. дослідивши історичний аналіз обліку землі та етапи його еволюції, підкреслюють недосконалість нинішньої класифікації земель у бухгалтерській системі обліку. Що може вплинути на проведення інвентаризації земель [4].

У статті Д.Ю Кондратенко зазначено сутність та зміст інвентаризації земель як виду їх обліку. Інвентаризація як процес упорядкування та управлінський засіб оптимізації наявних ресурсів є надзвичайно дієвим інструментом розкриття існуючого економічного потенціалу земельних відносин. В умовах земельного ринку та сучасного стану обліку земель інвентаризація повинна розглядатися, перш за все, саме з точки зору державного управління як засіб контролю та одночасно елемент підготовки ринку землі до його повноцінного запуску. У зв'язку з цим пропонується організаційно-правові засади здійснення інвентаризації земель за чинним законодавством [6, с. 124–125].

Недостатньо приділено уваги, щодо інтеграція кадастрових даних з бухгалтерським обліком. Існує проблема невідповідності між даними Державного земельного кадастру та бухгалтерським обліком підприємств. Це ускладнює процес інвентаризації та ведення точного обліку земельних ресурсів.

**Метою** даного дослідження є значення даних інвентаризації для формування інформації по земельним ділянкам в бухгалтерського обліку та формування інформації щодо прийняття управлінських рішень по землям сільськогосподарського призначення.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Інвентаризація сільськогосподарських земель є ключовим кроком до ефективного управління аграрним потенціалом України, особливо в умовах реформування земельних відносин та децентралізації.

Згідно законодавства, інвентаризація земель проводиться з метою встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їхніх меж, розмірів, правового статусу, формування земельних ділянок, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення Державного земельного кадастру, виявлення та виправлення помилок у відомостях Державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування [1].

Отже, проведення інвентаризації земель – це не просто формальність, а важливий інструмент ефективного управління земельними ресурсами держави, громади чи підприємства. Виходячи із законодавчої бази основними причинами, чому така процедура є необхідною є:

1. Упорядкування земельної документації, а саме

– усунення невідповідностей між фактичним станом землекористування та даними в документах або в державному земельному кадастрі;

– виявлення «мертвих душ» – земельних ділянок без оформлених прав або з втраченою документацією.

2. Захист інтересів держави та громад, за результатами якої можна:

– виявлення самовільно зайнятих земель;

– визначення земель, що не використовуються або використовуються не за призначенням;

– в разі незаконного володіння. повернення земель у власність громади або держави.

3. Ефективне планування та використання ресурсів, що допоможе:

– формування обґрунтованих рішень щодо землеупорядкування, розподілу, продажу чи оренди земель;

– оцінка потенціалу земель для розвитку сільськогосподарства, будівництва, екологічних зон тощо.

4. Підвищення надходжень до бюджету:

– інвентаризація дозволяє актуалізувати дані про платників земельного податку та орендну плату;

– уникнення втрат доходів через неоформлені або неправильно оформлені землі.

5. Підготовка до приватизації або розпаювання, що дозволить:

– створення чіткого реєстру земель з точними межами та площами;

– важлива умова перед передачею земель у приватну власність або користування.

6. Екологічний контроль елемент за допомогою якого можна:

– виявлення порушень екологічного законодавства, знищення природоохоронних зон, ерозійних процесів тощо;

– прогнозування наслідків зміни землекористування.

Суть інвентаризації – це спосіб встановлення (опису) фактичної наявності та обліку засобів і джерел (або їх відсутність), ТМЦ, грошових коштів, незавершеного виробництва та інших засобів і джерел. Інвентаризація – це не тільки перевірка фактичної наявності цінностей; вона доповнює документацію, виступає важливим способом перевірки достовірності даних обліку; за допомогою інвентаризації виявляється все те, що не було враховано в поточному обліку. Інвентаризація проводиться шляхом виявлення в натурі засобів за допомогою перерахунку, обміру, зважування [2, с. 52].

Проведення інвентаризації земель буде здійснено після рішення відповідного органу виконавчої влади, і органу місцевого самоврядування щодо виконання відповідних робіт, договори, укладені між юридичними чи фізичними особами (землевласниками і землекористувачами) та розробниками документації із землеустрою, судові

рішення. Підставою для проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення є [5]:

– для земель державної власності – рішення органу виконавчої влади, уповноваженого здійснювати розпорядження земельною ділянкою;

– в інших випадках – рішення сільської, селищної, міської ради, на території якої розташований масив.

При встановленні цільового призначення земельних ділянок здійснюється віднесення їх до певної категорії земель та виду цільового призначення. При зміні цільового призначення земельних ділянок здійснюється зміна категорії земель та/або виду цільового призначення. Відповідно до статті 19 Земельного кодексу України виділяють 9 категорій земель [7].

Земля – це особливий товар, в основі ціни на землю лежить дохід, який вона приносить власникові, або земельна рента. Передача державою більшої частини площ сільськогосподарських угідь у приватну власність громадян стала передумовою формування ринкових земельних відносин, об'єктивною основою виникнення ринку землі [8, С. 44].

Процес проведення інвентаризації земель, виходячи з вимог проведення інвентаризації, буде направлено на збір, уточнення та оновлення відомостей про фактичне використання, правовий статус та межі земельних ділянок. В таблиці 1 сформовано основні завдання інвентаризації земельних ділянок.

Таблиця 1 – Основні завдання інвентаризації земельних ділянок

№	Завдання	Облікові документи / нормативні акти	Пояснення
1	Виявлення фактичного стану використання земель	Закон України «Про землеустрій» (ст. 35), Технічна документація із землеустрою	Оцінка реального використання земельних ділянок у порівнянні з правовим і цільовим призначенням
2	Уточнення меж земельних ділянок	Кадастровий план, Витяг з Державного земельного кадастру	Визначення точних меж для уникнення земельних спорів
3	Виявлення неоформлених земельних ділянок	Акт інвентаризації, Реєстр самовільно зайнятих земель	Ідентифікація земель, які використовуються без належної правової документації
4	Оцінка якості земель	Матеріали агрохімічної паспортизації, Звіт про якісний стан ґрунтів	Аналіз родючості, екологічного стану, ступеня ерозії тощо
5	Упорядкування земельних ресурсів	Державний земельний кадастр, Рішення органів влади про цільове призначення	Створення умов для раціонального використання земель відповідно до планування територій
6	Формування земельного кадастру	Технічна документація щодо поділу/об'єднання ділянок, Витяг з ДЗК Відомості про ділянки у форматі XML, Картографічні матеріали, Технічна документація	Збір та оновлення інформації, необхідної для ведення державного земельного кадастру
7	Підготовка до оподаткування та оцінки	Нормативна грошова оцінка земель, Відомості для нарахування земельного податку	Забезпечення достовірних даних для нарахування земельного податку та нормативної грошової оцінки

Джерело сформовано автором

Результати інвентаризації в подальшому можна буде використати для впорядкування земельної документації та визначення:

- точного обліку земель;
- виявлення невикористовуваних або неефективно використаних ділянок;
- узгодження фактичного стану земель з даними Державного земельного кадастру.

Відображення в обліку інвентаризації земель сільськогосподарського призначення відповідно бухгалтерського законодавства України наведено в таблиці 2.

Розглянемо які має переваги від проведення інвентаризації та результатів її кожен суб'єкт господарювання, а саме держава та громада, яка володіє земельними ділянками сільськогосподарського призначення (рис. 1).

Основними проблемами при проведенні інвентаризації земельних ділянок, для вирішення основних питань можуть бути:

- недосконалість кадастрової системи: багато земельних ділянок не внесені до Державного земельного кадастру або мають застарілу інфор-

мацію про площу, межі, цільове призначення. Дані, що зберігаються в архівах (паперові карти, акти), часто не узгоджуються з даними в електронному кадастрі. У частини записів відсутні точні географічні координати, що ускладнює визначення меж у натурі. Помилки в кадастрі можуть призводити до дублювання записів або накладання меж сусідніх ділянок. Навіть після проведення інвентаризації оновлення даних у ДЗК може затягуватись через бюрократичні процедури. Дані кадастру погано синхронізовані з реєстрами прав власності, податковою базою, екологічними даними.

- відсутність або втрата документації: документи зберігаються без належного захисту, систематизації або цифрового дублювання. У багатьох сільських територіях ділянки оброблялися без належної юридичної реєстрації. У процесі розпаювання або реорганізації земельні документи могли бути втрачені або не передані до органів місцевого самоврядування. Помилки, навмисне знищення, недбалість при веденні земельної документації. Дані існують лише в паперовому

Таблиця 2 – Відображення інвентаризації земель в обліку

Етап	Облікове відображення / документи	Бухгалтерський рахунок
1. Проведення інвентаризації	Акт інвентаризації земель, Технічна документація із землеустрою	Не відображається, підстава для подальших дій
2. Виявлення неврахованих ділянок	Оформлення первинного документа, подання до ДЗК, оцінка вартості	Інформаційна база обліку
3. Виявлення помилок у площі / межах	Уточнення облікових даних, коригування залишків відповідно до акту	Інформаційна база обліку
4. Вибуття (наприклад, передача, вилучення)	На підставі акта вибуття та рішення органу влади	Інформаційна база обліку
5. Зміна вартості ділянки	На основі нової нормативної грошової оцінки землі	Інформаційна база обліку
6. Оновлення кадастрових даних	Витяг з ДЗК, внесення інформації до облікової документації установи	Інформаційна база обліку

Джерело сформовано автором

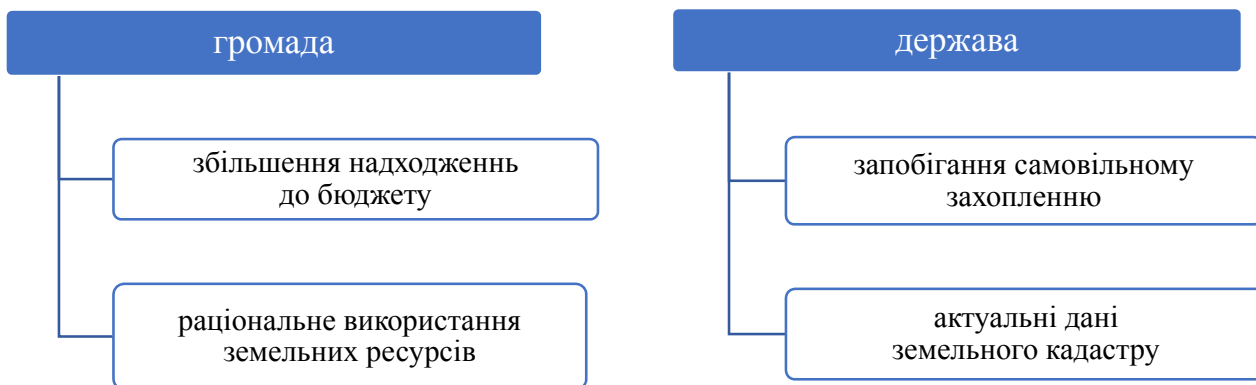


Рисунок 1 – Переваги інвентаризації земель для громад та держави

Джерело: узагальнено автором

вигляді, що підвищує ризик їх втрати через фізичне пошкодження чи зникнення.

• опір недобросовісних користувачів земель: використання земель без оформлених прав, у т.ч. самозахоплення ділянок. Власники або орендарі фізично блокують доступ до ділянок для обстеження. Заниження площі, перекручування фактичного використання, введення в оману щодо цільового призначення в документах. Свідоме знищення орієнтирів чи підробка документів. Спроби вплинути на прийняття рішень через зв'язки або погрози.

У деяких громадах після інвентаризації вдалося повернути у користування десятки гектарів та укласти нові договори оренди.

**Висновки.** Отже, інвентаризація земель є ключовим інструментом для забезпечення ефективного управління земельними ресурсами. Вона дозволяє встановити фактичний стан землекористування, виявити нерациональне чи несанкціоноване використання земель, а також забезпечити оновлення інформаційної бази для прийняття рішень на державному, регіональному та місцевому рівнях.

Якщо з економічної точки зору це забезпечить вирішенню ряду питань щодо ефективного землекористування та налагодження чіткого механізму оподаткування. Також це дозволить залучити інвестиції.

З облікового боку це виконання основних правил обліку – актуальна та чітка інформації на певну дату, сформована за відповідними законодавчими документами податкового та бухгалтерського обліку стосовно земельних ділянок.

Таким чином, системна та якісно проведена інвентаризація земель – це основа для раціонального використання, прозорості у земельних відносинах і стабільності у подальшому розвитку аграрної, будівельної та інвестиційної сфер.

Інвентаризація земель сільськогосподарського призначення – це не лише юридичний обов'язок, а й стратегічна інвестиція в економічну безпеку та розвиток держави.

Для узгодження даних між Державним земельним кадастром (ДЗК) та бухгалтерським обліком підприємства потрібно:

– запровадити систему синхронізації даних між ДЗК та бухгалтерськими системами підприємств;

– посилити нормативно-правове регулювання щодо обов'язковості оновлення кадастрових відомостей при будь-яких змінах у землекористуванні;

– забезпечити навчання відповідальних осіб з обліку землі у правовому та технічному аспектах.

Чітке дотримання нормативно-правових актів, сучасний підхід до виконання робіт та систематичне оновлення даних забезпечують раціональне використання земельних ресурсів та сталий розвиток територій.

### Список використаних джерел:

1. Закон України «Про землеустрій» № 858-IV від 22.05.2023 р. Верховна рада України. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/T030858?an=421> (дата звернення 30.04.2025).
2. Голуб Н.О., Кучеркова С.О. Бухгалтерський облік: курс лекцій. Запоріжжя : ТДАТУ, 2024. 208 с. URL: <http://elar.tsatu.edu.ua/handle/123456789/18321> (дата звернення 30.04.2025).
3. Остапчук Т.П. Інвентаризація земельних ділянок: обліково-практичний аспект. *Проблеми теорії та методології бухгалтерського обліку, контролю і аналіз*. 2018. Вип. 3 (41). С. 42–43 DOI: [http://dx.doi.org/10.26642/pbo-2018-3\(41\)-42-46](http://dx.doi.org/10.26642/pbo-2018-3(41)-42-46) (дата звернення 01.05.2025).
4. Здирко Н та Остапчук С. Бухгалтерський облік земель сільськогосподарського призначення в Україні: історія становлення та розвитку. *Облік і фінанси*, 2019. № 3 (85). С. 20–33 URL <http://repository.vsau.org/getfile.php/23142.pdf> (дата звернення 30.04.2025).
5. Порядок проведення інвентаризації земель. URL [https://legalaid.wiki/index.php/Порядок\\_проведення\\_інвентаризації\\_земель\\_#google\\_vignette](https://legalaid.wiki/index.php/Порядок_проведення_інвентаризації_земель_#google_vignette) (дата звернення 30.04.2025).
6. Кондратенко Д.Ю. Інвентаризація земель як правова форма обліку земель. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Сер.: Юриспруденція*. 2019. № 42 том 1. С. 124–128 DOI: <https://doi.org/10.32841/2307-1745.2019.42-1.27> (дата звернення 01.05.2025).
7. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768/III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення 24.04.2025).
8. Шепель Т.П. Методичні підходи до оцінки земельних ресурсів, як об'єкта обліку. *Агросвіт*. 2018. № 14. С. 43–48.

### References:

1. Verkhovna Rada Ukrainy. (2023). Zakon Ukrainy "Pro zemleustrij" №858-IV [Law of Ukraine "On Land Management"]. Available at: <https://ips.ligazakon.net/document/T030858?an=421> (in Ukrainian)
2. Golub, N. O., & Kucherova, S. O. (2024). Bukhghalterskyj oblik: kurs lekcij. [Accounting: lecture course]. TDAU. Available at: <http://elar.tsatu.edu.ua/handle/123456789/18321> (in Ukrainian)
3. Ostapchuk, T. P. (2018). Inventaryzacija zemeljnykh diljanok: oblikovo-praktychnyj aspekt. [Inventory of land plots: accounting and practical aspect]. *Problemy teoriji ta metodologiji bukhghalterskogo obliku, kontrolju i analizu*, issue 3(41), pp 42–43 DOI: [http://dx.doi.org/10.26642/pbo-2018-3\(41\)-42-46](http://dx.doi.org/10.26642/pbo-2018-3(41)-42-46) (in Ukrainian)

4. Zdyrko, N., & Ostapchuk, S. (2019). Bukhhalters'kyy oblik zemel' sil's'kohospodars'koho pryznachennya v Ukraini: istoriya stanovlennya ta rozvytku. [Accounting for agricultural land in Ukraine: history of formation and development]. *Oblik i finansy*, no. 3(85), pp. 20–33. Available at: <http://repository.vsau.org/getfile.php/23142.pdf> (in Ukrainian)

5. Poryadok provedennya inventaryzatsiyi zemel'. [Procedure for conducting a land inventory] Available at: [https://legaid.wiki/index.php/Порядок\\_проведення\\_інвентаризації\\_земель\\_#google\\_vignette](https://legaid.wiki/index.php/Порядок_проведення_інвентаризації_земель_#google_vignette) (in Ukrainian)

6. Kondratenko, D. Yu. (2019). Inventaryzatsiya zemel' yak pravova forma obliku zemel'. [Land inventory as a legal form of land accounting]. *Naukovyy visnyk Mizhnarodnoho humanitarnoho universytetu. Seriya: Yurysprudentsiya*, no. 42(1), pp.124–128. DOI: <https://doi.org/10.32841/2307-1745.2019.42-1.27> (in Ukrainian)

7. The Verkhovna Rada of Ukraine (2001), The Law of Ukraine [Land Code of Ukraine] № 2768'III Available at: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (in Ukrainian)

8. Shepel T. P. (2018). Metodychni pidkhody do otsinky zemelnykh resursiv, yak obiekta obliku [Methodical approaches to the assessment of land resources as an object of accounting]. *Ahrosvit*. no. 14. pp. 43–48 (in Ukrainian)

*Стаття надійшла до редакції 02.05.2025*