

Ю. В. Біляк,
к. е. н, доцент кафедри фінансів,
Національний університет біоресурсів і природокористування України
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-9766-4780>

DOI: 10.32702/2306-6814.2025.16.148

ФІНАНСОВА БЕЗПЕКА АГРОСЕКТОРУ: ВРАЗЛИВІСТЬ ДО РЕЙДЕРСЬКИХ АТАК, ОРЕНДНИХ МАНІПУЛЯЦІЙ ТА РЕЄСТРОВОГО ЗЛОВЖИВАННЯ

Y. Biliak,
PhD in Economics, Associate Professor of the Department of Finance,
National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine

FINANCIAL SECURITY OF THE AGRICULTURAL SECTOR: VULNERABILITY
TO RAIDER ATTACKS, LEASE MANIPULATION AND REGISTER ABUSE

Аграрний сектор України відіграє ключову роль у внутрішній продовольчій безпеці, а також у вітчизняній економіці, забезпечуючи вагому частку експортних надходжень. Прогрес аграрного сектору гальмується певною кількістю комплексних небезпек. Особливо небезпечними серед цих явищ є рейдерство, проблеми у царині оренди земель і шахрайство в державних реєстрах. Загальна дія цих факторів підриває фінансову стійкість агропідприємств, інституційна нестабільність ще більше посилюється, інвестиційна привабливість галузі відповідно знижується. Ці явища тісно пов'язані між собою, адже саме недосконалість системи реєстрації прав і слабкий контроль за дотриманням законодавства створюють сприятливе середовище для рейдерських атак та зловживань у сфері оренди.

У статті досліджено комплекс загроз фінансовій безпеці аграрного сектору України, які формуються під впливом поширених проявів рейдерства, зловживань у сфері оренди земель та шахрайства в державних реєстрах. Актуальність теми зумовлена посиленням інституційної нестабільності в умовах земельної реформи, цифровізації реєстраційних процесів та зростаючої конкуренції за доступ до ресурсів. Особливу увагу приділено аналізу механізмів захоплення сільськогосподарських активів шляхом фальсифікації правовстановлюючих документів, маніпуляцій у реєстрах прав власності, використання подвійних договорів оренди та зловживань посадовими повноваженнями з боку реєстраторів і нотаріусів.

На основі прикладів з практики та критичного аналізу чинного нормативно-правового поля встановлено, що фрагментарність у міжреєстровій взаємодії, низька правова культура сільських громадян, відсутність механізмів оперативної верифікації даних, плюс слабка відповідальність за фальсифікацію записів у державних реєстрах є основними чинниками, котрі сприяють розповсюдженню рейдерства і шахрайства. Найбільших збитків зазнають малі й середні агропромислові підприємства. Вони не мають у своєму розпорядженні ресурсів для забезпечення повноцінного юридичного захисту.

У дослідженні також розглянуто проблеми недосконалості законодавства у сфері оренди, що призводить до високої правової невизначеності й зростання конфліктів між власниками земельних паїв та орендарями. Зазначено, що відсутність обов'язкової синхронізації реєстру договорів оренди з іншими державними базами (зокрема, з Державним земельним кадастром і реєстром речових прав) значно ускладнює моніторинг ризиків і відкриває можливості для махінацій. Автором обгрунтовано необхідність впровадження цілісної моделі протидії таким загрозам, що має базуватися на: нормативному оновленні (посилення кримінальної відповідальності за рейдерство та порушення процедур реєстрації); технологічній модернізації (використання блокчейн-технологій, автоматичне сповіщення учасників реєстраційних дій); запровадженні національного електронного реєстру договорів оренди; посиленні юридичної підтримки аграріїв та просвітницьких програм із правового захисту. А також запропонована дорожня карта впровадження інтегрованої моделі протидії шахрайству у сфері реєстрації прав.

Ukraine's agricultural sector plays a vital role throughout the country's economy, and it furnishes export revenue besides internal food security. Nonetheless, several including menaces impede agriculture's advancement. These threats include raiding, issues with land leases, together with fraud in state registers. These aspects merge to erode the fiscal viability of agrarian businesses, augment structural precariousness, and curtail the capital enticement of the domain. These phenomena are closely interrelated, since it is the imperfection of the system of registration of rights and weak control over compliance with the law that create a favorable environment for raider attacks and abuses in the field of lease.

The article examines the complex of threats to the financial security of the agricultural sector of Ukraine, which are formed under the influence of widespread manifestations of raiding, abuses in the field of land lease and fraud in state registers. The relevance of the topic is due to the growing institutional instability in the context of land reform, digitalization of registration processes, and growing competition for access to resources. Particular attention is paid to the analysis of mechanisms for seizing agricultural assets through falsification of title documents, manipulation of property registers, use of double lease agreements, and abuse of office by registrars and notaries.

Based on case studies and a critical analysis of the current regulatory framework, the author establishes that the key factors contributing to the spread of raiding and fraud are the fragmentation of inter-registry interaction, low legal culture of rural citizens, lack of mechanisms for prompt data verification, and weak responsibility for falsification of entries in state registers. It was found that small and medium-sized agricultural enterprises that do not have the resources for full legal protection suffer the greatest losses.

The study also addresses the problems of imperfect legislation in the field of lease, which leads to high legal uncertainty and increased conflicts between land share owners and tenants. It is noted that the absence of mandatory synchronization of the register of lease agreements with other state databases (in particular, with the State Land Cadastre and the Register of Property Rights) significantly complicates risk monitoring and opens up opportunities for fraud.

The author substantiates the need to implement a holistic model for countering such threats, which should be based on: regulatory updates (strengthening criminal liability for raiding and violation of registration procedures); technological modernization (use of blockchain technologies, automatic notification of participants to registration actions); introduction of a national electronic register of lease agreements; strengthening legal support for farmers and educational programs on legal protection.

Ключові слова: фінансова безпека, рейдерство, оренда, міжреєстрової реєстрація, економічний конфлікт інтересів, електроні реєстри.

Key words: financial security, raiding, lease, inter-registration, economic conflict of interest, electronic registers.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК ІЗ ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ЧИ ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

В умовах реформування земельних відносин, відкриття ринку сільськогосподарських земель та

цифровізації державного управління проблема захисту майнових прав агровиробників набуває стратегічного значення. Незаконні дії, пов'язані з рейдерством, зловживаннями у сфері оренди та шахрайством у державних реєстрах, не лише підривають стабільність окремих агропідприємств, але й створю-

ють системні ризики для фінансової безпеки аграрного сектору в цілому.

Проблема ускладнюється недостатньою правовою визначеністю орендних відносин, технічною вразливістю реєстрової інфраструктури та обмеженою інституційною спроможністю органів державної влади у запобіганні зловживанням. У зв'язку з цим виникає об'єктивна потреба в науково обгрунтованому дослідженні зазначених явищ з метою формування цілісної державної політики, спрямованої на підвищення прозорості, юридичної захищеності та суспільної довіри до механізмів реєстрації речових і зобов'язальних прав. У цьому контексті особливої наукової актуальності набуває комплексне вирішення ряду ключових завдань. Передусім ідентифікація основних механізмів фінансових зловживань в царині державної реєстрації майнових прав дозволить виявити найбільш вразливі точки системи. Оцінка ризиків стосовно порушення прав власності та оренди на землю не менш важлива, оскільки такі загрози впливають на фінансову стабільність аграрного сектору й інвестиційну привабливість територій.

Вважаємо також конче потрібним у рамках наукових розвідок розробити інтегровану модель протидії шахрайству, яка ґрунтуватиметься на цифровій консолідації державних реєстрів та забезпечить міжвідомчу співпрацю й посилить прозорість реєстраційних процедур. Варто аргументувати напрямки щодо посилення правового і технологічного захисту суб'єктів аграрного сектору. Першочергову увагу необхідно приділяти тим особам, які є найбільш вразливими до маніпуляцій у царині реєстрації прав.

Подібні дослідження мають важливе значення для застосування. Вони будуть сприяти вдосконаленню регулювання, модернізації інфраструктури, а також формуванню рішень у управлінні правовідносинами.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Ера цифровізації висуває на перший план застосування штучного інтелекту для виявлення аномалій у великих масивах даних. Так, деякі автори у дослідженні зосереджують увагу на використанні AI для виявлення податкових шахрайств, що містять складні аномалії в фінансових операціях; при цьому вони зазначають, що AI дозволяє значно підвищити точність виявлення порівняно з традиційними методами [1]. У сучасних умовах України та країн В4 ця галузь стрімко розвивається. Окрім цього, ШІ-підходи ретельно досліджуються в рамках сфер реєстраційних процедур до виявлення шахрайства в цифровому ідентифікуванні, котрі спираються на біометрію та deep fake-технології [1]. Це надає можливість для захисту права осіб та ідентифікує фальсифікацію документів. Децентралізовані реєстри ("blockchain land registry") забезпечують прозорість та сталість. Численні дослідження додатково акцентують їх значення у зниженні кількості шахрайств при операціях із нерухомістю [2]. Проте автори також повторюють, що для успішної імплементації потрібні високі технічні вимоги, чітка законодавча база та захист персональних даних. Науковець Д. Кравчак та ін. у своєму дослідженні розглянули факторіальний та регресійний аналіз AML-систем України в контексті протидії

шахрайству та відмиванню коштів. Автори встановили, що близько 70% результативності системи пояснюється деякими ключовими індикаторами (обсяги підозрілих транзакцій, затримка судових розглядів) [3]. Висновки підкреслюють важливість координації між установами та удосконалення процедурних норм. Дослідження УЄПС, проведене у 2021 році пропонує впровадити класифікацію схем реєстраційного шахрайства — від підробки документів до внесення недостовірних даних у державні реєстри [4]. Зауважимо, що підтримка з боку правоохоронних органів є важливою, але потребує більш чіткої нормативної бази.

Крім того, аналіз законодавчого визначення шахрайства (ст. 190 і 222 ККУ) уточнює, що онлайн-шахрайство отримує все ширше тлумачення — зокрема через використання електронних підписів, фальсифікованих документів і введення в оману при отриманні субсидій [5]. Але тим не менш, попри наявність окремих комплексних підходів, системне дослідження інтегрованої моделі протидії шахрайству в реєстраційній сфері з урахуванням особливостей цифрової трансформації, специфіки аграрного сектору та українського нормативного поля — залишається недостатньо розробленим. Наявні публікації здебільшого зосереджуються або на окремих технічних аспектах, таких як впровадження блокчейну, або на загальних правових проблемах без глибокої інтеграції міждисциплінарних підходів.

Це підкреслює потребу у формуванні надійної інфраструктури реєстраційної безпеки, що вимагає інтеграції інструментів цифрового моніторингу, аналітичних алгоритмів, правових регуляторів та інституційного забезпечення, а також розробки нової дослідницької парадигми. Інтегрована модель стосовно протидії шахрайству має на меті подолання міжгалузевого розриву. Вона здатна послужити основою для реалізації урядової політики в обставинах цифрової трансформації земельних та майнових правовідносин.

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ (ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ)

Метою статті є обґрунтування інтегрованої моделі протидії шахрайству у сфері державної реєстрації прав з урахуванням цифрових, правових та інституційних механізмів захисту майнових і орендних прав в аграрному секторі.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Аграрний сектор України відіграє ключову роль в економіці держави, забезпечуючи значну частину експортних надходжень і внутрішньої продовольчої безпеки. Проте розвиток сільського господарства стримується низкою системних загроз, серед яких особливо небезпечними є рейдерство, проблеми в сфері оренди земель і шахрайство в державних реєстрах. Сукупна дія цих чинників підриває фінансову безпеку агропідприємств, посилює інституційну нестабільність та знижує інвестиційну привабливість галузі. Ці явища тісно пов'язані між собою, адже саме недосконалість системи реєстрації прав і слабкий контроль за дотриманням законодавства ство-

рюють сприятливе середовище для рейдерських атак та зловживань у сфері оренди. Отже:

1. Проблема рейдерства в аграрному секторі. Рейдерство — це незаконне захоплення майна, корпоративних прав або землі підприємства з використанням прогалин у законодавстві, підроблених документів або корупційних зв'язків у державних органах. В аграрному секторі особливо поширені силові сценарії захоплення врожаю, перереєстрація прав власності на землю або техніку, блокування господарської діяльності фермерських господарств. Прикладом є резонансна справа рейдерського захоплення, коли у червні 2025 року на Кіровоградщині відбулося спроба рейдерського захоплення агропідприємства ПП "Агрофірма Перспектива". Під прикриттям слідчих дій поліція арештувала техніку та врожай просто під час жнив, посилаючись на фіктивну кримінальну справу. Незважаючи на те, що підприємство мало чинний договір оренди, слідчі дії проводились без належного юридичного обґрунтування, без ухвали суду та за відсутності адвокатів. Суд пізніше визнав такі дії неправомірними, а спробу арешту — проявом тиску та рейдерства в інтересах третіх осіб [6].

Рейдерство спричиняється різними чинниками, серед яких є незначний контроль за працею нотаріусів. Окрім цього, цьому сприяють нечіткі заходи щодо реєстрації, недосконалі гілка судової влади та відсутність дієвого способу для захисту майнових прав. Недоліки в державних реєстрах, ще й маніпулювання з орендою землі, доволі часто виступають підґрунтям рейдерських оборотів. Тому, друга проблема:

2. Проблема оренди земель. Орендні відносини в агросекторі характеризуються високим рівнем правової невизначеності, що створює підґрунтя для зловживань. Зокрема, поширеними є випадки подвійної оренди, підробки договорів, фіктивного продовження строків дії або розірвання договорів без відома власника.

У червні 2023 року Велика Палата Верховного Суду розглянула справу № 357/8277/19 щодо "подвійної оренди": один пай одночасно орендували дві юридичні особи з порушенням строків договорів і без уніфікованого підходу до продовження. Суди нижчих інстанцій суперечили одне одному, а остаточний висновок суду висвітлює принцип, що допустима лише одна чинна орендна угода за пай, закріпивши пріоритет того договору, який відповідає умовам та даті внесення у реєстр [7]. Цей кейс демонструє:

- нестабільність правового поля — навіть при формальних договорах оренди виникає невизначеність через суперечливу судову практику;
- відсутність прозорих механізмів звіряння договорів у реєстрі;
- ризик одночасної плутанини та спорів між орендарями, які засвідчуються в Єдиному державному реєстрі.

Для мінімізації конфліктів а також задля забезпечення упевненості у праві користування землею, цей випадок підкреслює потребу у швидких перевірках реєстрових даних і єдиному прозорому механізмі для продовження угод.

У межах відкриття ринку землі питання стосовно реєстрації прав оренди стає найбільш вагомим, оскільки впливає на продаж ділянки, кредитування у банках та державну підтримку. Отже, вади реєстраційних процедур в області найму є головною основою для злочинних схем.

3. Шахрайство в реєстрах: механізми та наслідки. Ключовою ланкою рейдерських атак та зловживань в оренді є використання шахрайських схем у державних реєстрах — зокрема, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та у Державному земельно-кадастрі.

Ці реєстри часто стають об'єктами маніпуляцій, які реалізуються через недобросовісних реєстраторів, підроблені документи або інструменти юридичної інженерії. Відомі випадки, коли особи, використовуючи підроблене рішення районного суду, змінювали власника земельної ділянки або корпоративні права в реєстрі юридичних осіб, а оригінальні власники дізнавались про це лише під час спроби продати актив.

Найпоширенішими механізмами є:

- внесення змін у реєстри на підставі підроблених судових рішень або фальшивих довіреностей;
- використання доступу недобросовісних нотаріусів для перереєстрації прав;
- дублювання чи анулювання записів без належної верифікації;
- реєстрація договорів оренди із заздалегідь сфальсифікованими підписами.

Такі дії призводять до загального погіршення фінансової безпеки аграрних суб'єктів, судових витрат, втрати активів і блокування їхньої господарської діяльності. Дрібні та середні фермерські підприємства є особливо незахищеними. Їм бракує достатніх ресурсів задля юридичного захисту. Разом із тим, незмінність подібних зловживань забезпечується власне через брак контролювання зі сторони держави та неефективну взаємодію реєстрів.

Наприклад, у 2024 році Обухівська окружна прокуратура порушила кримінальне провадження за ч. 2 ст. 190 ККУ щодо шахрайства зі землею, в межах якого встановлено, що невідомі особи підробили документи та, через нотаріуса, внесли в реєстр недостовірні дані про право власності на принаймні сім ділянок (0,3—0,5 га) у селі Залізне (Крушинська сільська рада). Зокрема, нотаріус незаконно зареєстрував право власності на одну з ділянок (кадастр 3221484000:07:016:0011) на користь інших фізичних осіб, хоча фактично земля залишалася у розпорядженні законних користувачів. Суд визнав ділянки речовими доказами через ймовірність незаконного відчуження [8]. Механізм шахрайства полягав у внесенні неправдивих відомостей до реєстру без належної верифікації із застосуванням фальсифікованих документів і чужого ЕЦП нотаріуса. Внаслідок цього законні землекористувачі позбулися права власності. Ділянки, зі свого боку, були заарештовані у межах кримінального провадження. Вразливість реєстрової системи разом з потребою її технічної та правової модернізації засвідчуються цим випадком.

Впровадження цифровізації у сферу реєстрації прав власності та оренди землі збільшило швидкість відпо-

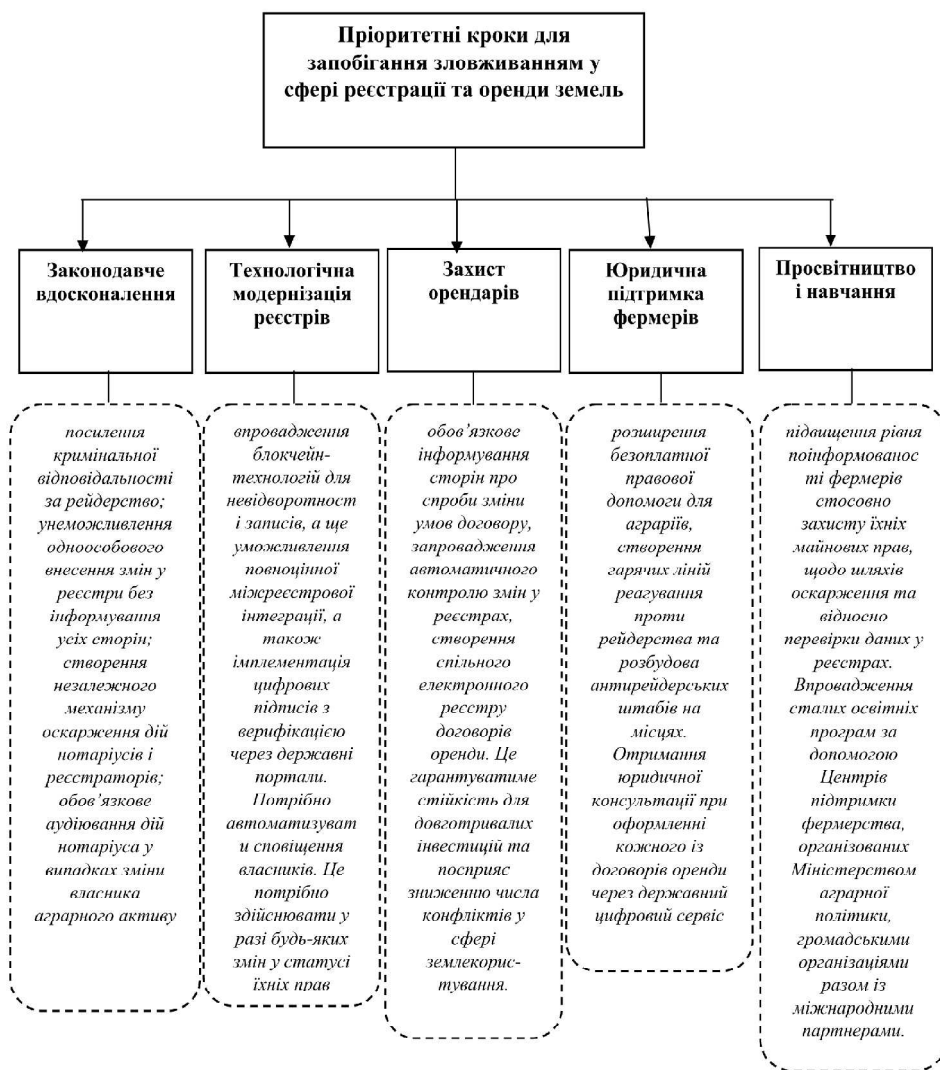


Рис. 1. Пріоритетні кроки для запобігання зловживанням у сфері реєстрації та оренди земель

відних процедур. Проте вона зумовила виникнення нових небезпек шахрайства, як-от фальсифікація електронних підписів, неправомірні зміни у реєстрах та зловживання з боку різних посередників. Це є особливо загрозливим для аграрного сектору, і відтак потребує впровадження комплексної моделі захисту із забезпеченням автоматичного виявлення і упередження загроз. Вищезазначені ризики можливо побороти, застосовуючи інтегровані правові, організаційні та технічні дії, узгоджені між органами державної влади та всіма суб'єктами аграрного ринку. Переборення даних викликів, у свою чергу, буде сприяти сталому розвитку сільських територій, стабільності земельних відносин і підвищенню інвестиційної привабливості агропромислового сектору.

На рис. 1 схематично представлені пріоритетні кроки для запобігання зловживанням у сфері реєстрації та оренди земель.

Ефективна протидія шахрайству у сфері реєстрації прав вимагає розроблення інтегрованої моделі, яка поєднує технологічні інструменти, правові запобіжники та організаційну координацію між суб'єктами публічного адміністрування. На нашу думку, така модель має ґрунтуватися на принципах міжвідомчої взаємодії, цифро-

вої прозорості, правової визначеності та превентивного реагування (Рис. 2).

У структурному вимірі запропонована інтегрована модель протидії шахрайству у сфері реєстрації прав ґрунтується на поєднанні взаємопов'язаних функціональних компонентів, які формують єдину цифрову систему захисту та моніторингу правових трансакцій у реєстраційній сфері.

Першим ключовим елементом є поєднання баз даних нотаріального реєстру, податкових реєстрів, Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців (ЄДР), Державного земельного кадастру (ДЗК) та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ДРРП), а саме цифрова інтеграція державних реєстрів. Інтеграція робить маніпулювання неможливим. Безпринципні особи не спроможні чинити вплив на процес. Нею надається як автоматизоване узгодження правових підстав, так і технічних особливостей об'єктів.

Другим компонентом є механізми ризик-орієнтованого моніторингу (risk-scoring), які здійснюють постійну аналітичну оцінку операцій на предмет ознак аномальності — зокрема, повторної зміни власника протягом короткого періоду, відсутності нотаріального супрово-



Рис. 2. Інтегрована модель протидії шахрайству у сфері реєстрації прав

ду чи невідповідності правових підстав. Зафіксовані ризики автоматично передаються до системи контролю або ініціюють блокування відповідної дії.

Третім елементом моделі є цифрова верифікація суб'єктів реєстраційного процесу, що реалізується шляхом застосування кваліфікованого електронного підпису, верифікації особи через державні цифрові платформи (зокрема ID.gov.ua або застосунок "Дія"), а також біометричних засобів ідентифікації. Такий підхід забезпечує високий рівень достовірності й захисту від використання підроблених чи вкрадених облікових даних.

Наступний блок — це механізм автоматичної зупинки ризикових дій, що блокує реєстрацію, поки не буде верифікації, якщо є індикатори імовірного обману. Це робить цілком можливою реалізацію заходу стосовно завчасного об'єднання правового статусу об'єкта. Усі обставини з'ясовуються остаточно тільки в цей самий час.

Аналітична платформа зі штучним інтелектом являє собою п'ятий елемент та розробляє моделі прогнозування відносно імовірних шахрайських схем на підставі реєстраційних дій, поведінкових патернів, а також історичних транзакцій. Зазначена система здатна вдосконалити наявні механізми оцінки ризиків та пристосовуватися до новітніх загроз для потреб інструментів машинного навчання.

Шостий структурний блок — це організаційно-інституційна підтримка, що, по суті, передбачає формування спеціалізованого державного або ж міжвідомчого підрозділу з наявними повноваженнями стосовно проведення аудиту, реагування на різноманітні інциденти, супроводу антирейдерських заходів, а також підготов-

ки певних пропозицій щодо вдосконалення нормативно-правового регулювання у відповідній сфері.

У цілісній інтегрованій моделі функціонують всі вказані складники. Це забезпечує системну взаємодію між інструментами цифрового контролю й аналітики. Це також поширюється на юридичну експертизу та інституційне реагування. Впровадження суттєво зменшує ризики цифрового шахрайства, насамперед в аграрному секторі, де загрози є особливо гострими, а також надає можливість збільшити надійність, прозорість та стійкість системи реєстрації прав.

Запровадження інтегрованої моделі потребує поетапної реалізації з урахуванням технологічних, правових та організаційних передумов. Нижче подано структуровану дорожню карту, яка охоплює ключові етапи, виконавців та очікувані результати (Табл. 1).

Таким чином, впровадження інтегрованої моделі стосовно протидії шахрайським діям утворює необхідні передумови для результативного контролю за реєстраційною сферою, зведення до абсолютного мінімуму зловживань, збільшення рівня довіри до державних інструментів та стабільне функціонування аграрного ринку.

ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМІ

Згідно з проведеним дослідженням, важливість формування інтегрованої моделі підтверджено повною мірою в контексті здійснення протидії шахрайським діям у сфері державної реєстрації прав. Оцифрування правовідносин має виняткову значущість при конкретних обставинах. При унормуванні як майнових, так і земель-

Таблиця 1. Дорожня карта впровадження інтегрованої моделі протидії шахрайству у сфері реєстрації прав

Етап	Основні заходи	Відповідальні органи/структури	Термін реалізації	Очікуваний результат
1. Нормативна підготовка	1. внесення змін до законів України («Про державну реєстрацію прав» тощо) 2. розробка регламенту цифрової верифікації та міжреєстрової взаємодії	Мін'юст, Комітет ВРУ з правової політики	6–12 міс.	Законодавча база для інтеграції та захисту
2. Інтеграція державних реєстрів	1. технічне з'єднання ДРРП, ДЗК, ЄДР, нотаріального реєстру 2. автоматизація зв'язки правових підстав	Мін'юст, Мінцифри, Держгеокадастр	12–18 міс.	Єдина цифрова екосистема реєстрації
3. Впровадження цифрової верифікації	1. використання КЕП, ID.gov.ua, Дія 2. підключення нотаріусів та реєстраторів до верифікаційних шлюзів	НАЗК, Мінцифри, Нотаріальна палата	6–12 міс.	Верифікація особи в реальному часі
4. Розгортання risk-scoring системи	1. створення алгоритмів виявлення аномальних дій 2. пілотне впровадження в 2–3 областях	Мін'юст, Нацполіція, Антирейдерська комісія	12–24 міс.	Автоматизоване виявлення ризиків
5. Розробка аналітичної платформи (AI)	1. створення моделей прогнозування шахрайства 2. обробка історичних транзакцій	ДП "Націнформ", IT-підрядники, НДІ права	18–30 міс.	Аналітична підтримка рішень
6. Запуск системи блокування ризикових операцій	1. налаштування функції призупинення реєстраційної дії 2. верифікація через орган контролю	Мін'юст, ДП "НАІС", прокуратура	18–30 міс.	Превентивний механізм безпеки
7. Створення інституційної структури реагування	1. відкриття підрозділу з аудиту реєстраторів 2. розробка механізмів оскарження рішень	Мін'юст, Антирейдерський штаб	12–18 міс.	Постійна система контролю й реагування
8. Освітня кампанія для аграріїв	1. платформи правового консультування 2. навчальні програми в ЦНАПах та онлайн	Мінагро, Мін'юст, ОТГ, громадські організації	постійно	Підвищення правової та цифрової грамотності

них прав важливо брати до уваги вразливість аграрного сектора стосовно зловживань. Системний аналіз факторів організаційних, правових та інформаційно-технологічних засвідчив фрагментарність чинного механізму щодо контролю за реєстраційними діями та дефіцит інструментів для своєчасного виявлення шахрайських схем.

У межах дослідження створено концептуальну інтегровану модель, а також аналітичну платформу із залученням інструментарію штучного інтелекту, що ґрунтується на міжреєстровій співдії, цифровій ідентифікації

суб'єктів правовідносин, імплементації алгоритмів ризик-орієнтованого моніторингу, механізмів автоматичного блокування транзакцій із великим ступенем ризику. Впровадження подібної моделі дає змогу досягти ефекту багаторівневого цифрового контролю, окрім того, зменшити ймовірність фальсифікацій та зловживань. Вона має забезпечити оперативне реагування від державних органів на правопорушення саме в реєстраційній сфері.

Комплекс тих заходів, що закладений у дорожню карту впровадження моделі, показує поетапну логіку

реалізації, а конкретно: від інтеграції інформаційних систем і законодавчих змін — до цифрового сервісного супроводу користувачів та впровадження алгоритмічної оцінки тих ризиків.

Отримані результати дослідження мають практичне значення для державного адміністрування. Вони ще важливі задля цифрової трансформації реєстраційної інфраструктури й піднесення рівня правового захисту суб'єктів аграрного ринку.

Література:

1. Chuy, I., Lakatos, V., & Luty, P. (Eds.). (2025). *Modern Tools for Fraud Detection: Insights from the V4 and Ukraine*. Wroclaw: Publishing House of Wroclaw University of Economics and Business. <https://doi.org/10.15611/2025.40.5>
2. Punda, P., Fekete, I., & Kovac, M. (2023). Current Status, Requirements, and Challenges of Blockchain Application in Land Registry. *International Journal of Information Retrieval Research*, 12 (2). <https://doi.org/10.4018/IJIRR.299934>
3. Krawczyk, D. J., Zhanseitova, G., Zakharkin, O., Zhytar, M., Dotsenko, T., Vovk, I., & Vasylieva, T. (2025). Determinants of anti-money laundering system's effectiveness in Ukraine: Insights from factorial and regression analysis. *Public and Municipal Finance*, 14 (2), 146—170. [https://doi.org/10.21511/pmf.14\(2\).2025.13](https://doi.org/10.21511/pmf.14(2).2025.13)
4. United Nations Economic Commission for Europe (UNECE). (2021). Study on fraud in land administration systems. Geneva: UNECE. https://unece.org/sites/default/files/2021-10/Fraud_LA_E.pdf
5. Касьяненко В. (2024). Мошенничество с финансовыми ресурсами в сфере хозяйственной деятельности. URL: <https://kasyanenko.com.ua/ugolovnaya-praktika/prestupleniya/prestupleniya-v-sfere-hozyajstvennoj-deyatelnosti/moshennichestvo-s-finansovymi-resursami/>
6. Прес-центр. (2025, 2 липня). Рейдери в погонах! На Кіровоградщині поліція незаконно переслідує фермерів всупереч рішення суду: арештувала техніку та перешкоджає збору врожаю [Стаття]. Прес-центр. URL: <https://www.prcenter.info/rejdery-v-pogonah-na-kirovogradshhyni-policziya-nezakonno-peresliduye-fermeriv-vsuperech-rishennya-sudu-areshtuvala-tehniku-ta-pereshkodzhaye-zboru-vrozhayu-zmi/>
7. Dominanta Law. (2023). Подвійна оренда земельних ділянок: проблеми та правові наслідки. URL: <https://dominanta-law.com/podviyna-orenda-zemelnykh-dilyanok/>
8. YouControl. (2024). Судовий документ щодо шахрайства у земельному реєстрі (кадастровий номер 3221484000:07:016:0011). URL: <https://youcontrol.com.ua/catalog/court-document/124881726/>

References:

1. Chuy, I., Lakatos, V., & Luty, P. (2025). *Modern Tools for Fraud Detection: Insights from the V4 and Ukraine*. Publishing House of Wroclaw University of Economics and Business, Wroclaw, Poland. <https://doi.org/10.15611/2025.40.5>
2. Punda, P., Fekete, I., & Kovac, M. (2023). "Current Status, Requirements, and Challenges of Blockchain

Application in Land Registry", *International Journal of Information Retrieval Research*, vol. 12 (2). <https://doi.org/10.4018/IJIRR.299934>

3. Krawczyk, D. J., Zhanseitova, G., Zakharkin, O., Zhytar, M., Dotsenko, T., Vovk, I., & Vasylieva, T. (2025). "Determinants of anti-money laundering system's effectiveness in Ukraine: Insights from factorial and regression analysis", *Public and Municipal Finance*, vol. 14 (2), pp. 146—170. [https://doi.org/10.21511/pmf.14\(2\).2025.13](https://doi.org/10.21511/pmf.14(2).2025.13)

4. United Nations Economic Commission for Europe (UNECE). (2021). Study on fraud in land administration systems, UNECE, Geneva, available at: https://unece.org/sites/default/files/2021-10/Fraud_LA_E.pdf (Accessed 15 July 2025).

5. Kas'ianenko, V. (2024), "Fraud with financial resources in the sphere of economic activity", available at: <https://kasyanenko.com.ua/ugolovnaya-praktika/prestupleniya/prestupleniya-v-sfere-hozyajstvennoj-deyatelnosti/moshennichestvo-s-finansovymi-resursami/> (Accessed 15 July 2025).

6. Pres-tsentr. (2025), "Raiders in uniform! In Kirovohrad region, the police illegally persecute farmers contrary to the court decision: they arrested the equipment and prevent the harvest", available at: <https://www.prcenter.info/rejdery-v-pogonah-na-kirovogradshhyni-policziya-nezakonno-peresliduye-fermeriv-vsuperech-rishennya-sudu-areshtuvala-tehniku-ta-pereshkodzhaye-zboru-vrozhayu-zmi/> (Accessed 15 July 2025).

7. Dominanta Law. (2023), "Double lease of land plots: problems and legal consequences", available at: <https://dominanta-law.com/podviyna-orenda-zemelnykh-dilyanok/> (Accessed 15 July 2025).

8. YouControl. (2024), "Court document on fraud in the land register (cadastral number 322148-4000:07:016:0011)", available at: <https://youcontrol.com.ua/catalog/court-document/124881726/> (Accessed 15 July 2025).

Стаття надійшла до редакції 22.07.2025 р.

<https://nayka.com.ua>

Електронне фахове видання

Ефективна
ЕКОНОМІКА

Виходить 12 разів на рік

**Журнал включено до переліку наукових фахових видань України з ЕКОНОМІЧНИХ НАУК (Категорія «Б»)
Спеціальності – 051, 071, 072, 073, 075, 076, 292**

e-mail: economy_2008@ukr.net

 viber: +38 050 3820663