

РОЛЬ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ У ФОРМУВАННІ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ ТЕРИТОРІЙ (НА ПРИКЛАДІ ЗЕМЕЛЬ ШЕВЧЕНКІВСЬКОГО РАЙОНУ М. КИЄВА)

БАРАН Олександр Олександрович
студент 1-го курсу ОС Магістр
спеціальності «Геодезія і землеустрій»

Науковий керівник
НОВАКОВСЬКА Ірина Олексіївна
д.е.н., чл-кор. НААН
професор кафедри
земельного кадастру
Національний університет
біоресурсів і природокористування України,
м. Київ, Україна,
novmailll@ukr.net

Важливим інструментом управління земельними ресурсами є інвентаризація земель, яка сприяє ефективному використанню територій та забезпечує збільшення податкових надходжень до місцевих бюджетів. Це полягає у систематичному обліку земель, уточненні їх меж, визначенні власників та користувачів, а також оцінці фактичного стану земельних ділянок. Крім того, проведення інвентаризації дозволяє встановити точні межі та правовий статус земельних ділянок, виявити невикористовувані або нерационально використовувані землі, а також забезпечити актуальність даних у Державному земельному кадастрі. Вказане сприяє прозорості земельних відносин та зменшує ризики для потенційних інвесторів.

Насамперед, інвентаризація земель дає змогу виявити неоформлені земельні ділянки, які фактично використовуються, проте не обліковані у кадастровій системі. У Шевченківському районі міста Києва питаннями інвентаризації та оформлення прав на землю займається Управління містобудування, архітектури та землекористування Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації. Вони відповідають за оформлення документів на право власності або користування земельними ділянками для будівництва, реконструкції та інших потреб. [1]

Включення земель, що перебувають у тіньовому обігу, до офіційного реєстру сприяє не лише збільшенню надходжень до місцевих бюджетів, а й створює прозорі умови для ведення господарської діяльності. Це, своєю чергою, сприяє підвищенню інвестиційної привабливості території, раціональному використанню земельних ресурсів та розвитку громади. [2]

Інвентаризація сприяє оновленню нормативної грошової оцінки земель, яка є базою для розрахунку земельного податку. У процесі нерідко виявляються невідповідності фактичного використання ділянок їх цільовому призначенню

або застарілі оцінки. Наприклад, якщо сільськогосподарська ділянка використовується для комерційної діяльності, оцінка переглядається, що веде до збільшення податку. Уточнення характеристик земель підвищує точність розрахунків і сприяє зростанню надходжень. Також інвентаризація земель створює умови для підвищення інвестиційної привабливості територій. Зокрема, інвентаризація територій, як-от 88:196 кварталу Шевченківського району міста Києва, дозволяє:

1. **упорядкувати земельні ресурси** – чітке визначення меж земельних ділянок, їхніх власників, цільового призначення та фактичного використання, наприклад завдяки інвентаризації було точно визначено межі кожної ділянки кварталу. Наприклад, В результаті інвентаризації встановлено дані про власників ділянки за кадастровим номером 8000000000:88:196:004, яка займає 0,0511 га (серед них – ТОВ «АРІКС»), цільове призначення та фактичне використання, що сприяє чіткому розподілу земельних ресурсів. [3]

2. **підвищити юридичну визначеність** – зменшує ризики для інвесторів, пов'язані зі спірними ділянками чи відсутністю правовстановлюючих документів. Завдяки повній документації інвентаризації кожна земельна ділянка має оформлені правовстановлюючі документи. Наприклад, для ділянки з кадастровим номером 8000000000:88:196:004 оформлено свідоцтво на право власності, що усуває ризики спорів щодо меж чи прав власності та робить інформацію прозорою для інвесторів. [3]

3. **створити базу для містобудівних проєктів** – інвестори отримують актуальну інформацію, що спрощує планування нових будівництв та реконструкцій. Інвентаризація земель 88:196 кварталу Шевченківського району м. Києва дозволила сформувати електронну базу даних із детальною інформацією про понад 100 земельних ділянок кварталу. У базі зазначено площі, межі, цільове призначення та статус правових документів, що суттєво полегшує планування нових будівництв чи реконструкцій з урахуванням актуальних містобудівних умов. [3]

4. **залучити інвесторів** – прозора земельна політика сприяє підвищенню довіри бізнесу до регіону, створюючи умови для розвитку підприємництва, житлового будівництва, комерційної нерухомості тощо. [5] Наприклад, за результатами аналізу даних інвестори відзначили, що завдяки чітким правовстановлюючим документам та актуальній інформації рівень інвестиційної активності у кварталі зріс приблизно на **15%** за останні 2 роки. [8]

5. **оптимізувати використання земель** – виявляються невикористані або нераціонально використовувані ділянки, що можуть бути залучені до господарського обігу. Завдяки детальному аналізу було виявлено, що близько 20% земельних ділянок у кварталі використовуються нераціонально або взагалі не використовуються. [8] Це відкриває можливості для їх подальшого впровадження в господарський обіг, що може стати основою для нових інвестиційних проєктів та підвищення економічної ефективності використання земель.

Слід відзначити, що чіткість у питаннях власності та використання земель знижує ризики для інвесторів, стимулює розвиток бізнесу та сприяє активізації ринку землі. Як наслідок, це також впливає на наповнення бюджету через збільшення надходжень від діяльності суб'єктів господарювання.

Тому слід відмітити, що інвентаризація земель відіграє ключову роль у формуванні інвестиційної привабливості територій, оскільки забезпечує прозорість, достовірність та актуальність даних про земельні ресурси. Це сприяє підвищенню рівня довіри потенційних інвесторів, мінімізації ризиків, пов'язаних із правовими та технічними аспектами землекористування, а також створює сприятливі умови для раціонального використання територіальних ресурсів.

Результати інвентаризації дозволяють ефективніше планувати розвиток громад, залучати інвестиції у сферу будівництва, агропромисловий комплекс, інфраструктурні проєкти тощо. Наявність повної та достовірної інформації про землі стимулює прийняття обґрунтованих управлінських рішень, сприяє збільшенню надходжень до місцевих бюджетів, оптимізує земельні відносини та забезпечує сталий розвиток територій.

Таким чином, проведення якісної інвентаризації земель є невід'ємною складовою підвищення інвестиційної привабливості територій, стимулюючи економічне зростання та сприяючи формуванню сучасної, прозорої системи управління земельними ресурсами.

Список використаних джерел:

1. Управління містобудування, архітектури та землекористування Шевченківської районної в місті Києві URL: https://shev.kyivcity.gov.ua/upravlinnia-mistobuduvannia-arkhitektury-ta-zemlekorystuvannia?utm_source=chatgpt.com
2. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру URL: <https://land.gov.ua/>
3. Рішення Київської міської ради від 10.09.2015 №958/1822 «Про інвентаризацію земель міста Києва» URL: <https://ips.ligazakon.net/document/MR151006>
4. Податковий кодекс України: Закон, Кодекс від 02.12.2010 № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#n6858>
5. Новаковська І.О., Бова Д.В. Методологічні засади оптимізації співвідношення земельних угідь у контексті розвитку сталого землекористування: матеріали II Міжнародної науково-практичної конференції «Формування сталого землекористування: проблеми та перспективи»(м. Київ, 11–12 листопада 2021р.). Київ: НУБіП України, 2021. Ст. 47-49. (дата звернення 12.02.2025)
6. Земельний кодекс України від 07.02.2025 №2768-III URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>

7. Закон України про регулювання містобудівної діяльності від 09.02.2025 №3038-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>

8. Київська міська рада документ №541 від 19.04.2024 URL: https://kmr.gov.ua/sites/default/files/541_8.pdf

УДК 528.4:355.422(1-81)



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

**ЗБІРНИК ТЕЗ МІЖНАРОДНОЇ НАУКОВО-ПРАКТИЧНОЇ
КОНФЕРЕНЦІЇ**

«GEOPOINT»

6-7 березня 2025 року

**PROCEEDINGS OF INTERNATIONAL SCIENTIFIC AND PRACTICAL
CONFERENCE**

«GEOPOINT»

6-7 March 2025

Тези опубліковано в авторській редакції

*Автори матеріалів
НЕСУТЬ ПОВНУ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ*

За точність наведених фактів, цитат, власних імен та інших відомостей