

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Факультет землевпорядкування**

УДК 332.3:528:711.557(477.411)

ПОГОДЖЕНО
Декан факультету
землевпорядкування

_____ **Тарас ЄВСЮКОВ**
«__» _____ **2024 р.**

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ
Завідувач кафедри
землевпорядного проектування

_____ **Андрій МАРТИН**
«__» _____ **2024 р.**

КВАЛІФІКАЦІЙНА МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА
на тему: «Удосконалення організаційно-методичних засад інвентаризації
земель житлової та громадської забудови (на прикладі земельної ділянки
для експлуатації та обслуговування будівлі готелю в умовах м. Києва)»

Спеціальність – 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма Геодезія та землеустрій

Орієнтація освітньої програми освітньо-професійна

Гарант освітньої програми
д.е.н., проф.

Андрій МАРТИН

**Керівник кваліфікаційної
магістерської роботи**
к.е.н., доц.

Оксана КУСТОВСЬКА

Виконав

Андрій КАБАНЕЦЬ

КИЇВ – 2024

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Факультет землевпорядкування**

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри землевпорядного проектування
д.е.н., проф. _____ **Андрій МАРТИН**
«_____» _____ 2023 року

**ЗАВДАННЯ
ДО ВИКОНАННЯ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ МАГІСТЕРСЬКОЇ РОБОТИ
СТУДЕНТУ**

Кабанцю Андрію Романовичу

Спеціальність – 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма Геодезія та землеустрій

Орієнтація освітньої програми освітньо-професійна

Тема кваліфікаційної магістерської роботи: «Удосконалення організаційно-методичних засад інвентаризації земель житлової та громадської забудови (на прикладі земельної ділянки для експлуатації та обслуговування будівлі готелю в умовах м. Києва)», затверджена наказом ректора НУБіП України від 13 листопада 2023 року № 2109 «С».

Термін подання завершеної кваліфікаційної магістерської роботи на кафедру 2024.11.10.

Вихідні дані до кваліфікаційної магістерської роботи: земельно-кадастрова інформація про існуючий правовий режим використання земель житлової та громадської забудови, статистичні дані про сучасний стан використання земель житлової та громадської забудови на території міста Києва (витяги із державної статичної звітності про кількісний і якісний стан земель); нормативно-правова база та інші літературні джерела по досліджуваній тематиці.

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

- Теоретико-методологічні засади інвентаризації земель житлової та громадської забудови;
- Оцінка сучасного стану використання земель житлової та громадської забудови досліджуваного об'єкта;
- Обґрунтування організаційно-методичних засад інвентаризації земель житлової та громадської забудови, на прикладі, земельної ділянки для експлуатації та обслуговування будівлі готелю в умовах м. Києва.

Перелік графічного матеріалу:

1. Ситуаційний план розташування земельної ділянки, що інвентаризується, для експлуатації та обслуговування будівлі готелю в умовах м. Києва;
2. Кадастровий план земельної ділянки.

Дата видачі завдання: 21 листопада 2023 року.

Керівник
кваліфікаційної
магістерської роботи
к.е.н., доц.
Завдання прийняв до
виконання

Оксана КУСТОВСЬКА

Андрій КАБАНЕЦЬ

РЕФЕРАТ

У першому розділі детально розглянуто теоретичні та методологічні основи організації та проведення інвентаризації земель комунальної власності. Зокрема, проаналізовано нормативно-правову базу, що регулює цей процес в Україні, включаючи основні положення Законів України «Про землеустрій» та «Про державний земельний кадастр». Вивчено також Постанову Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель», що визначає порядок та методику інвентаризації земель державної та комунальної власності, і ряд інших важливих документів, які забезпечують ефективне управління земельними ресурсами на рівні територіальних громад.

У другому розділі проведено детальний аналіз сучасного стану використання земель комунальної власності на території міста Києва. Розглянуто основні показники ефективності управління цими землями, включаючи фінансові надходження до місцевого бюджету за рахунок орендної плати та інших джерел доходу. Зокрема, у 2023 році Департамент комунальної власності міста Києва зареєстрував 902 заяви на речові права на нерухоме майно, з яких 489 заяв стосувалися права власності, 266 – речового права, і ще 50 – внесення інших змін.

Для більш детальної оцінки фінансових надходжень до бюджету було складено таблицю з даними щодо виконання річного плану надходжень. У ній наведені показники, такі як податок на прибуток від комунальних підприємств, орендна плата за користування комунальним майном та дохід від продажу цього майна. За результатами, кожен із показників перевищив запланований рівень, а загальний обсяг надходжень склав понад 111% від запланованого. Це свідчить про ефективне управління комунальними земельними ресурсами, що сприяє наповненню бюджету та забезпечує стабільність фінансової бази міста.

Ключові слова: інвентаризація земель, комунальна власність, землі житлової та громадської забудови, місцевий бюджет, землевпорядне забезпечення, земельні ділянки, технічна документація із землеустрою.

ЗМІСТ

сто
р.

ВСТУП.....	
РОЗДІЛ I. ТЕОРЕТИКО - МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ОРГАНІЗАЦІЇ ТА ПРОВЕДЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ....	
1.1. Нормативно-правові засади організації і проведення інвентаризації земель житлової та громадської забудови.....	
Зарубіжний досвід інвентаризації земель житлової та громадської збудови.....	
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ I.....	
РОЗДІЛ II. ОЦІНКА СУЧАСНОГО СТАНУ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ НА ТЕРИТОРІЇ МІСТА КИЄВА.....	
2.1. А Оцінка сучасного стану використання земель житлової та громадської забудови досліджуваного об'єкта.....	
Методичні засади землевпорядного забезпечення інвентаризації земель житлової та громадської забудови.....	
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ II.....	
РОЗДІЛ III. ОБГРУНТУВАННЯ ОРГАНІЗАЦІЙНО- МЕТОДИЧНИХ ЗАСАД ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ	
Обґрунтування організаційно-методичних засад інвентаризації земель житлової та громадської забудови, на прикладі, земельної ділянки для експлуатації та обслуговування будівлі готелю в умовах м. Києва	
Удосконалення організаційно-методичних засад інвентаризації земельної ділянки для експлуатації та обслуговування будівлі готелю в умовах м. Києва).....	
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ III.....	
ВИСНОВКИ.....	
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	
ДОДАТКИ.....	

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ

- ГПК – Господарський процесуальний Кодекс;
- ДРРП - Державний реєстр речових прав на нерухоме майно;
- ДБН – Державні будівельні норми;
- Держгеокадастру – Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру;
- ДЗК – Державний земельний кадастр;
- ЗК – Закон України;
- ЗКУ – Земельний кодекс України;
- КВЗУ - Класифікація видів земельних угідь;
- ОСББ – Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку;
- ТГ- територіальна громада;
- ЦК – Цивільний Кодекс України;
- ЦНАП - центр надання адміністративних послуг.

ВСТУП

Актуальність теми. Питання інвентаризації земель завжди є актуальним як на місцевому, так і на державному рівні. Саме проведення інвентаризації є одним із ключових векторів, який визначає розвиток будь-якого населеного пункту країни. Інвентаризація земельних ресурсів в загальному сенсі являє собою комплекс процедур, в які входить кваліфікована перевірка, з подальшим прикладенням документів про наявність та поточний стан конкретних земельних ділянок, а також проведення оцінки існуючих активів. Звідси можна зробити логічний висновок, що проведення інвентаризації земель є запорукою проведення ефективного управління земельними ресурсами на місцевому рівні. Елементами ефективного управління земельними ресурсами можуть бути показники наповнення бюджету міста, оптимальність процесу розпорядження цими ресурсами, а також виконання оцінки активів.

Проблеми інвентаризації земель досить довго вивчалась різними науковцями. Серед таких науковців можна виділити В.М. Горбатюк [1], Б.С. Гузар [2], О. Бредхін [3], В.В. Чудовець [4]. Однак на сьогодні актуальним залишається проведення заходів по підвищенню рівня якості проведення інвентаризації ділянок комунальної власності.

Метою кваліфікаційної роботи є проведення інвентаризації земель комунальної власності в умовах міста Києва.

Для досягнення поставленої мети потрібно виконати наступні завдання:

- 1) Дослідити нормативно-правові засади організації та проведення інвентаризації земель комунальної власності;
- 2) Проаналізувати зарубіжний досвід проведення інвентаризації земель;
- 3) Оцінити сучасний стан використання земель комунальної власності на території міста Києва;
- 4) Проаналізувати методичні засади землевпорядного забезпечення інвентаризації земель комунальної власності;

5) Описати процес інвентаризації земельної ділянки комунальної власності для обслуговування та експлуатації будівлі теплового пункту в м. Києві;

б) Встановити особливості землевпорядного забезпечення проведення інвентаризації земель комунальної власності.

Об'єкт дослідження – земельна ділянка по вул. Кастуся Калиновського 5, Дніпровського району міста Києва для комунальної власності

Предмет дослідження – процес інвентаризації земель комунальної власності міста Києва.

Методологічною основою дослідження є аналіз даних Державного земельного кадастру, нормативних актів щодо ведення Державного земельного кадастру та матеріалів інвентаризації земель. У процесі досліджень використовувались такі методи, як балансовий – для виявлення темпів інвентаризації в умовах міста Києва; розрахунково-конструктивний, який полягав у прогнозуванні і плануванні інвентаризації земель; абстрактно-логічний застосовувався при опрацюванні і аналізі літературних джерел кваліфікаційної роботи; економіко-математичний для виявлення усіх чинників які впливають на інвентаризацію земель.

При написанні кваліфікаційної роботи використані статистичні дані щодо інвентаризації земель та економічні показники її застосування, а також нормативно-технічні та довідкові матеріали.

Наукова новизна роботи полягає в науковому обґрунтуванні застосування інформації Державного земельного кадастру, в тому числі створених на основі матеріалів інвентаризації земель державної та комунальної власності, для подальшого прискорення процесу використання земель різного призначення; дослідження впливу інвентаризації земель комунальної власності в місті Києві та створення умов для оптимізації інвентаризації.

Апробація результатів кваліфікаційної магістерської роботи:

1. Кабанець А.Р. Землеустрій і топографічна діяльність в умовах війни та післявоєнного відновлення. Матеріали Всеукраїнської науково-практичної

с
т
у
д

2. Кабанець Андрій Інвентаризація земель сільськогосподарського призначення. Матеріали IV Міжнародної науково-практичної конференції «Формування сталого землекористування: проблеми та перспективи», м. Київ, 1

6 3. Андрій Кабанець - II місце переможець I туру Всеукраїнського конкурсу студентських наукових робіт у 2023-2024 н.р. із галузей знань і спеціальностей "Економіка природокористування та охорони природи", Наукова робота на тему: 7

О 4. Кустовська О., Кабанець А. До питання актуальності інвентаризації земель м. Києва. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2024. №4. С 12-25. и

Структура кваліфікаційної роботи складається з вступу, трьох основних розділів роботи та списку використаних джерел.

и

н

о

д

ж

і

2

0

й

в

р

н

т

а

р

и

з

а

ц

РОЗДІЛ І ТЕОРЕТИКО - МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ОРГАНІЗАЦІЇ ТА ПРОВЕДЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ

1.1 Нормативно-правові засади організації та проведення інвентаризації земель комунальної власності

В широкому сенсі, поняття інвентаризації означає проведення необхідних заходів, задля проведення опису майна. Найбільш поширеним є використання даного терміну в бухгалтерському обліку, при виявленні кількості активів, та всіх складових, які з ними пов'язані, для подальшого порівняння з інформацією, отриманою після проведення обліку. При створенні земельної реформи, основним завданням інвентаризації земель було надходження першочергових даних, щодо наявності земель, які в подальшому надавались громадянам, а також для ведення кількісного та якісного обліку. Таким чином, інвентаризація земель була пробною версією земельного кадастру, на основі якого була б отримана можливість інтегрування кадастрових планів, на яких зазначались би всі об'єкти різної форми власності, які входили до кадастровий облік.

Ефективне управління земельними ресурсами держави вимагає доступності повної, об'єктивної та достатньої інформації щодо їх використання та охорони. Цю інформацію можна отримати через проведення інвентаризації земель, що включає визначення місцезнаходження, меж, розмірів і правового статусу земельних об'єктів. Інвентаризація також дозволяє виявити нераціональне або нецільове використання земель, а також деградовані та забруднені угіддя. [5]

Важливою складовою процесу є визначення якісних та кількісних характеристик земель, необхідних для ведення державного земельного кадастру та контролю за їх використанням і охороною. Це сприяє прийняттю ефективних управлінських рішень. Інвентаризація також забезпечує раціональне використання земель, полегшує розмежування державної та комунальної власності і сприяє розвитку прозорого ринку землі. Для успішного проведення інвентаризації необхідно розробити єдині методичні підходи та встановити порядок виконання відповідних робіт на всій території України.[5]

Якщо поглянути на нормативно-правову базу, то згідно положень статті 35 Закону України «Про землеустрій» метою проведення інвентаризації земель є визначення місцезнаходження об'єктів землеустрою, їхніх меж, розмірів, правового статусу, а також виявлення земель, які не використовуються, використовуються нераціонально або не за цільовим призначенням. Крім того, інвентаризація передбачає виявлення та консервацію деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення державного земельного кадастру. Це також включає здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття відповідних рішень органами виконавчої влади та місцевого самоврядування[6].

Що стосується органів місцевого самоврядування та виконавчої влади, то в їх обов'язки входить виконання всіх необхідних умов для забезпечення реалізації державної політики у галузі використання та охорони земель. Таким чином, дані органи відповідають за кінцевий результат проведення інвентаризації земель.

Варто зазначити, що проведення якісної інвентаризації земель не можливо без виконання наступних умов:

- 1) Наявність послідовної державної політики в заданій сфері діяльності;
- 2) Дотримання умов, які затверджені в планах, програмах, економічних процедурах, направлених на реалізацію проведення інвентаризації земель;
- 3) Проведення об'єктивного та виваженого контролю за реалізацією заходів наведених в попередньому пункті [3].

Використання земель житлової та громадської за-будови характеризується своїми особливостями. Воно здійснюється на плановій основі, тобто відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням державних стандартів і норм, регіональних та місцевих правил забудови.

Генеральний план населеного пункту як один із основних видів містобудівної документації визначає основні напрями використання земель у межах населених пунктів для житлової, громадської та іншої забудови, благоустрою і розміщення міст відпочинку населення. Він визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту.

Цим документом визначаються потреби в територіях для забудови та іншого використання, межі функціональних зон, пріоритетні і допустимі види використання і забудови територій, потреби у зміні межі населеного пункту, черговість і пріоритетність забудови та іншого використання територій. У відповідності з генеральними планами населених пунктів місцеві ради та їх виконавчі органи, а також інші уповноважені органи готують вихідні дані для розробки планів земельно-господарського устрою території населеного пункту та іншої землевпорядної документації; вирішують питання щодо розміщення та проектування ново-го будівництва, здійснення реконструкції, реставрації, капітального ремонту об'єктів містобудування та благоустрою території; погоджують питання забудови та іншого використання територій, в яких зацікавлені територіальні громади; встановлюють на відповідних територіях режим використання земель, передбачених для містобудівних потреб.

Крім генеральних планів населених пунктів серед іншої містобудівної документації важливе місце займають детальні плани території, які розробляються на основі генеральних планів для окремих районів, мікрорайонів, кварталів та районів реконструкції існуючої забудови населених пунктів.

Детальний план території -- містобудівна документація, яка визначає розміщення червоних ліній, ліній регулювання забудови, розміщення окремих земельних ділянок і об'єктів містобудування вулиць, проїздів, пішохідних зон, етажність та інші параметри забудови тощо.

Важливим документом є також проект забудови територій, який поєднує властивості містобудівної та конкретної документації, що розробляється для будівництва комплексів будинків і споруд.

Самостійне значення як форма планування використання земель житлової та громадської забудови має проект розподілу території. Ця містобудівна документація розробляється для мікрорайону (кварталу) або його частини з метою розмежування земельних ділянок. Проектом розподілу території визначаються площі і межі земельних ділянок, на яких розміщують громадські споруди та інші об'єкти містобудування; територій загального користування, прилеглих до будинку територій існуючих і запроектованих жилих будинків; надлишків земельних ділянок, призначених для подальшого зведення житлових і громадських будівель і споруд та іншого використання.

Для обґрунтування, розробки і подальшої реалізації на землях в межах населеного пункту необхідного обсягу організаційних та інженерно-технічних заходів по освоєнню, поліпшенню якості землі, раціональному використанню, охороні та захисту від руйнівних процесів використовується план земельно-господарського устрою. Він містить дані про поділ земель за використанням відповідно до цільового призначення, поділ земель за формами власності і користування тощо. В ньому передбачається особливий режим використання земель в санітарно-захисних зонах шкідливих і небезпечних, промислових, складських і комунальних підприємств; зонах санітарної охорони джерел водопостачання, водо-очисних споруд і зонах залягання корисних копалин та ін. Для забезпечення перспективної містобудівної діяльності в плані земельно-господарського устрою обґрунтовуються напрямки тимчасового використання земель, зони перспективної забудови.

Важливою формою планування використання земель житлової та громадської забудови є регіональні та місцеві правила забудови. Згідно Закону України «Про планування і забудову територій» регіональні правила забудови -- це нормативно-правовий акт, яким встановлюється загальний для територій і населених пунктів області, Автономної Республіки Крим (крім міст Києва та Севасто-

поля, міст республіканського значення Автономної Республіки Крим, міст обласного значення) порядок планування, забудови та іншого використання територій і окремих, земельних ділянок.

Регіональні правила забудови є обов'язковими для суб'єктів містобудування на території відповідного регіону. Вони доповнюються положеннями, які є характерними для цієї місцевості, з урахуванням регіональних особливостей та належать до компетенції органів виконавчої влади та місцевого самоврядування.

Місцевими ж правилами забудови вважається такий нормативно-правовий акт, яким не тільки встановлюється порядок планування і забудови та іншого використання територій, окремих земельних ділянок, але й перелік усіх допустимих видів, умов і обмежень забудови та іншого використання територій та окремих земельних ділянок у межах зон, визначених планом зонування.

Також важливим є проведення аналізу бюджетних коштів різних населених пунктів, в яких повинно бути закладено фінансування на проведення інвентаризації земель. В даному випадку важливу роль в проведенні інвентаризації земель відіграють як фізичні так і юридичні особи, які в більшій мірі є і власниками, і землекористувачами. Ще однією важливою умовою проведення інвентаризації земель є виділення коштів для створення правовстановлюючих документів на земельні ділянки, які необхідні для того, щоб мати можливість вільно користуватись зазначеними землями.

На думку В.М. Горбатюка [1], проведення інвентаризації земель матиме декілька важливих позитивних сторін серед яких, збільшення кількості інформаційних даних про наявність земель різної власності; реалізація законодавчого регулювання земельних відносин, оптимізація використання земельних ресурсів; поповнення бази платників податків, задля наповнення різних бюджетів.

Також серед позитивних чинників проведення інвентаризації земель можна виділити: періодичність проведення перевірок кількості та якості земель; контролювати облік даних, щодо земель, які є фактично, та такими, які зазначені

в земельному кадастрі; своєчасно виявляти випадки порушення прав власності; виявляти землі, які ніяким чином не використовуються або використовуються не за прямим призначенням. Якщо за підсумками проведення інвентаризації земель державної та комунальної власності, будуть виявлені землі, які не відносяться до жодної з наявних категорій, то проведення всіх процедур, по віднесенню земельних ділянок до певного виду з класифікації покладаються на органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, але за наявності документів, погодження та затвердження яких проведено у встановленому законом порядку [7].

Отже, завдання проведення інвентаризації земель можна сформулювати наступним чином:

Забезпечити повну інформацію про кожен земельну ділянку, включаючи їхнє місцезнаходження та включення до державного земельного кадастру за кадастровими зонами та кварталами, а також в межах адміністративно-територіальних утворень України.

Забезпечити узгодженість інформації про земельні ділянки у семантичному та картографічному вигляді, особливо відносно документів, що підтверджують права власності, зареєстровані державою.

Виявити та зареєструвати будь-які обмеження у використанні земель біля існуючих об'єктів, що утворюють режим, наприклад, об'єкти з особливим природоохоронним статусом.

В умовах досить жорсткої позиції земельного законодавства стосовно різних аспектів землеволодіння та земле розпорядження, термін інвентаризація отримує нове значення, тобто розглядається як механізм проведення перевірки дотримання положень діючого земельного законодавства. Але варто зазначити, що інвентаризація земель не може виступати як процедура по виявленню порушень земельного законодавства. Якщо розглядати геодезичне встановлення меж земельних ділянок і їх характеристик, то основним документом, яких регламентують таку діяльність є документація із землеустрою, як формується за

встановленою законодавством процедурою. Документація із землеустрою розробляється у вигляді програм, схем, проектів, спеціальних тематичних карт, атласів, технічної документації.

Згідно з чинним законодавством, а саме Законом України «Про управління об'єктами державної власності», управління об'єктами державної власності здійснюється Кабінетом Міністрів України, включаючи проведення їх інвентаризації. [8]. На підставі цього закону, центральний орган виконавчої влади, який діє в межах своїх повноважень виконує методологічне та нормативно-правове забезпечення питань управління об'єктами державної власності, зокрема щодо інвентаризації та обліку об'єктів державної власності.

Методику проведення інвентаризації об'єктів державної власності затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 30 листопада 2005 р. №

Згідно з цією методикою, до переліку суб'єктів, що проводять інвентаризацію державного майна та ведуть облік юридичних осіб, включаються: фонд державного майна; органи виконавчої влади та інші державні установи, які управляють об'єктами державної власності, а також органи, що мають повноваження управляти такими об'єктами та забезпечують функціонування Верховної Ради України, Президента та Кабінету Міністрів України. [10]

Згідно із законом, нерухоме майно державних підприємств, їх об'єднань, установ та організацій підлягає інвентаризації. Це стосується як майна, що перебуває у їх безпосередньому розпорядженні, так і того, яке передано в оренду або концесію. Крім того, інвентаризації підлягає державне майно, яке не було включене до статутного капіталу господарських організацій, створених під час приватизації та корпоратизації. Закон також передбачає впорядкування обліку державних підприємств, їх об'єднань, установ, організацій та інших господарських організацій, щодо яких держава має корпоративні права, а також господарських організацій, на балансі яких перебуває державне майно. Іншими

словами, належний облік повинен вестися для всіх юридичних осіб, пов'язаних із державним майном. [10]

Таким чином, згідно з чинним законодавством, Держгеокадастр не має повноважень здійснювати інвентаризацію водних об'єктів, лісових ресурсів, а також об'єктів державної та комунальної власності, що знаходяться на території територіальних громад. Відповідно до статті 57 Закону України «Про землеустрій», розробка технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель здійснюється за рішенням власників (розпорядників) земельних ділянок або за рішенням сільських, селищних, міських рад [10].

Згідно з Порядком проведення інвентаризації земель, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України №476 від 5 червня 2019 року, державна інвентаризація земель включає формування земельних ділянок незалежно від форми власності. Під час інвентаризації визначаються угіддя цих ділянок, і за потреби вони відносяться до певних категорій. Це робиться для інформаційного наповнення Державного земельного кадастру.

Держгеокадастр або його територіальні органи забезпечують проведення державної інвентаризації земель шляхом видання відповідного наказу. Відповідно до статті 57 Закону України "Про землеустрій", проведення державної інвентаризації земель комунальної власності лише на підставі наказу територіального органу Держгеокадастру буде суперечити законодавству. Для інвентаризації таких земель необхідний окремий наказ самого Держгеокадастру.

Статтею 38 Земельного кодексу України передбачено, що до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування. Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельного господарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм, регіональних та місцевих правил забудови. Відповідно ч. 3 ст. 83

Земельного кодексу України до земель комунальної власності, які не можуть передаватись у приватну власність належать:

-землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо);

-землі під залізницями, автомобільними дорогами, об'єктами повітряного і трубопровідного транспорту;

-землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом;

-землі лісогосподарського призначення, крім випадків, визначених Кодексом;

землі водного фонду, крім випадків, визначених цим Кодексом;

-земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування. Відповідно вищевикладеному, отримати таку ділянку у власність під будівництво індивідуального (не багатоквартирного) житлового будинку та садівництва без зміни їх функціонального призначення не можливо.

1.2 Зарубіжний досвід проведення інвентаризації земель

Для вдосконалення системи проведення інвентаризації земель доцільним є використання зарубіжного досвіду в сфері організації земельно-інформаційних систем, які допомагають вести облік різного роду даних, таких як дані землеустрою, земельного кадастру, даних по проведенню оцінки та реєстрації земельних ділянок. Також, використання зарубіжного досвіду буде корисним для створення єдиного бази знань у сфері землеустрою та кадастру, створення єдиної термінології, яка буде прийнята до уваги не тільки в Україні, але і за кордоном.

Завдяки проведенню реформування соціального, політичного й економічного устрою України, питання проведення інвентаризації земель постало більш гостро. Як зазначає О. Ярмолюк, зміни в різних аспектах земельних відносин зумовили виникнення ряду проблем, серед яких можна виділити наступні: невизначеність правового статусу земельно-кадастрових відомостей та порядку ведення кадастру; розбіжності між достовірністю та повнотою отриманої земельно-кадастрової інформації; недостатньою визначеністю в плані даних, які стосуються реалізації обмежень у використанні земель; низький рівень автоматизації та інформатизації кадастрово-облікових процедур [12].

Проведення інвентаризації земель вирішує низку питань у земельних відносинах в Україні, серед яких найбільш поширеними є питання землекористування та землеволодіння.

Підвищення якості земельно-кадастрових даних та зменшення суперечностей у земельних відносинах в Україні може бути досягнуто через інвентаризацію земель. Ця інвентаризація дає відповіді на актуальні питання, пов'язані із сучасним станом землекористування та землеволодіння. Основною метою проведення інвентаризації земель у громадах є створення інформаційної бази для ведення державного земельного кадастру в населених пунктах, реєстрація земельних ділянок, видача документів власникам, що підтверджують право власності на землю або право користування нею. Крім того, це забезпечує

створення банку даних у паперовому та електронному вигляді та організацію постійного контролю за використанням земель. [13].

Згідно з думкою О. Ярмолюка [12], інвентаризація земель являє собою не тільки спосіб обліку та контролю земель, а й як метод бухгалтерського обліку, який допомагає нівелювати розбіжності, які виникають в процесі реалізації земельних відносин [14]. Зарубіжний досвід ведення земельного кадастру вказує на те, щоб змінити ситуацію з земельними відносинами в Україні, потрібно домогтися того, щоб Державний земельний кадастр був максимально наповнений об'єктивними та достовірними даними, які відповідають кожному окремо взятому об'єкту. Саме ця умова є однією з фундаментальних для успішного завершення земельної реформи [14].

Розробка необхідної документації по оцінці та внесені даних до земельного кадастру, стосовно проведення оцінки земельних ділянок регулюється положеннями статті 11 Закону України «Про оцінку земель» від № 1378- IV. Відповідно, базою оподаткування землі є нормативна грошова оцінка земельних ділянок, яка регламентується пунктом 1 статті 271 Податкового кодексу України від 02.12.2010 р. № 2755-VI. Відповідно до вищесказаного, до всіх попередніх функцій Державного земельного кадастру додається ще одна важлива функція, а саме, фіскальна, яка полягає в наповненні дохідної частини бюджету держави

Якщо розглядати функціонал кадастрових систем різних європейських країн, то можна помітити ряд однакових рис, які притаманні цим системам. Серед таких рис можна виділити, кадастрові карти, реєстр ділянок та ведення правових записів. Що стосується процедури обліку земельних ділянок, то в різних країнах вона відрізняється і виражається у вигляді земельного реєстру, або його ще називають земельною книгою. Як правило, ведення кадастру і земельного реєстру виконує одна служба, однак можливі варіанти, коли цим займаються дві організації, які знаходяться в комунікації між собою.

Однією з головних рис, яка характеризує земельні кадастри різних країн Європи є реалізація систематичного охоплення всієї території та постійного оновлення даних. Саме така організація інформаційної системи є запорукою її правильної та продуктивної роботи. Як правило, європейські країни притримуються приблизно однакової методології ведення інформаційної політики в сфері державних реєстрів. Кожна земельна ділянка має відповідний набір даних, який її характеризує. До таких даних входить тип землекористування, тип розміщених будівель, інформацію про площу земельної ділянки та її географічного положення, особисті дані власника, а також інформацію з інших важливих реєстрів, які формують повне уявлення про облікову одиницю земельного реєстру.

Відповідно, для інтегрування подібної системи ведення реєстрів в Україні, доцільним буде використання досвіду таких країн як Австрія, Німеччина та Франція, які мають найвищі показники в сфері обліку та ідентифікації земельних ділянок [13]. Інформаційна система Німеччини характеризується наявністю взаємозв'язку між земельною книгою та кадастром нерухомості. Функції земельної книги в Німеччині приведені на схемі (Рис. 1.1).

Рис. 1.1 Схема функцій Німецької земельної книги
Складено за даними [16]

Кадастр нерухомого майна є системою державного обліку земельних ресурсів шляхом їх картографування та реєстрації за різними характеристиками: природними, економічними та юридичними. Для сільськогосподарських земель у кадастрі вказуються характеристики кожної ділянки за їхніми природними властивостями та якістю, що ґрунтується на оцінці земель. У кадастрі всі земельні ділянки розділяються на кілька груп і видів використання, таких як сільськогосподарські та лісгосподарські угіддя, непридатні для обробітку, і землі з іншими видами використання[17].

Інформація про якість сільськогосподарських земель з кадастру є основою для ведення господарського земельного кадастру, який включає державний облік всіх сільськогосподарських, лісогосподарських і рибогосподарських земель. Господарський кадастр використовує фактичне використання земельних ділянок, що закріплене юридично, як основу для класифікації їх за видами використання. У разі зміни виду користування землевласники повинні отримати дозвіл від компетентного державного органу або отримати його санкцію, щоб узгодити фактичне використання з даними кадастру[17].

У Австрії земельна книга та земельний кадастр є взаємопов'язаними системами. Інформація з земельної книги зберігається в електронній базі даних протягом понад 30 років. Усі операції, що здійснюються з базою даних, мають правовий характер і підтверджуються відповідними документами. Щодо наповнення бази даних земельних ділянок, вона містить інформацію про весь фонд земельних ділянок Австрії. Різні організації вносять дані про земельні ділянки: правові дані вносяться нотаріальними конторами, дані для фінансових операцій — фінансовими відділами, а дані кадастру — установами землеустрою. Приватним землевпорядним компаніям також надається доступ до внесення змін до земельної інформаційної системи, але це можливо лише за умови проходження процедури контролю державними установами землеустрою[16].

Юридична реєстрація земельних ділянок здійснювалася нотаріальними конторами у реєстрі землевласників. Запис здійснювався за алфавітом чи місцем проживання з переліком належних власнику земельних ділянок (парцел). На кожній парцелі вказувались ті самі дані, що й у реєстрі парцел. Крім реєстру землевласників, нотаріальні контори вели реєстр іпотек та стягнень. Цей реєстр фіксував боргові зобов'язання, прив'язані до конкретної земельної ділянки (за "роговою" системою). При переході права власності на ділянку, борги переходили до нового власника. Нотаріальні контори видавали землевласнику документ, що посвідчував його право на земельну ділянку. Там вказувались

відомості про власника, місцезнаходження ділянки, її угіддя, площа, розмір доходу та номер на плані[17].

Будь-які операції з землею (відчуження, поділ, оренда тощо) оформлялись через нотаріальні контори шляхом внесення запису до реєстрів та документів землевласника. Про зміни нотаріуси повідомляли кадастрові установи для внесення даних до планів та реєстрів парцел. Кадастр, у свою чергу, інформував нотаріусів про зміни господарського стану земель (трансформація угідь, зміна класу тощо). Такий зв'язок забезпечував відповідність між даними реєстрації та кадастру. Відповідно, орні землі мають сім рівнів оцінки, а природні п'ять рівнів. Саме такого роду оцінка допомагає вирахувати суму ставки податку, а також суму плати за землю. Якщо валовий дохід одного гектару угіддя приносить більше ніж 31500 австрійських шилінгів, то відповідно, ставка земельного податку від цієї суми становить 1,6- 2,0 % [17].

Що стосується земельного кадастру Франції, то його функції майже не відрізняються від функцій кадастрів інших країн. До основних функцій належать оподаткування та облік земель, проведення ідентифікації та опису земельних ділянок, визначенням землевласників та землекористувачів і т.д. Наповнення кадастру складається з наступної інформації:

- Витяги з нотаріальних актів, які фіксували юридичні операції із земельними ділянками, такі як купівля-продаж, дарування, спадкування тощо.
- Декларації від власників землі та нерухомості, в яких вони повідомляли про зміни, внесені до земельних ділянок чи будівель (реконструкцію, добудову, знесення і т.д.).
- Податкові матеріали, зібрані під час щорічних податкових перевірок у межах комун (громад)[16].

Зручним є те, що кадастрове бюро кожної комуни тримає інформацію у цифровому просторі, який оновлюється кожного року починаючи з 1 січня. Програмне забезпечення ведення кадастру реалізовано за допомогою програм

«PCI Vecteur» або «PCI Image» [16]. Аналізуючи французький земельний кадастр було визначено його функціональні складові та приведені на схемі (Рис.1.2).

Рис. 1.2 Схема функцій земельного кадастру Франції

Складено за даними [16]

У Франції, окрім того, що землі класифікують для оціночних цілей, також проводиться класифікація для господарського використання території. Ця класифікація ґрунтується на аналізі типів ґрунтових покривів, форм рельєфу та топографії місцевості. Такий підхід дозволяє виділяти різні області за їх придатністю для різноманітних видів використання, таких як сільське господарство, лісове господарство, пасовища, а також для охорони природи. Прагнення до забезпечення найбільш ефективної роботи між різними джерелами інформації в європейських країнах призвело до формування низки груп кадастрових земельно-інформаційних систем, в основі якого міститься інформація про різні аспекти земельної ділянки, серед яких право на володіння, фіскальні дані, тощо. Дане рішення було виправданим, адже дозволило спільними зусиллями більш якісного наповнення двох зазначених інформаційних баз.

Таким чином, можна підсумувати, що проведення інвентаризація земель є ефективним інструментом для управління земельними ресурсами, який забезпечує раціональне підґрунтя для прийняття рішень в секторі земельних відносин. Відповідно, для реалізації земельної реформи потрібно виконати ряд завдань, серед яких оптимізація ведення Державного земельного кадастру, заснованого на досвіді європейських країн; надання всім учасникам земельних відносин інформації, яка стосується правового аспекту кожної земельної ділянки і яка буде корисною при подальшій реалізації господарської діяльності; заклик до раціонального використання та збереження земель; реалізація фіскальної функції держави [16].

Висновки до розділу I. Питання інвентаризації земель є більш широким та глибоким, аніж може здатись на перший погляд. В результаті виконання першого розділу було розглянуто питання інвентаризації з різних сторін. Перш за все, при розгляді будь якого державного механізму варто звернути увагу на нормативно-правову базу, якою він регламентується. В роботі були наведені всі нормативно-правові документи, які регулюють проведення інвентаризації земель на території України. В результаті аналізу нормативно-правової бази, було виявлено ряд проблем, які характеризують недосконалість процесів організації та проведення інвентаризації земель комунальної власності в Україні.

Відповідно, для подолання недосконалості реалізації інвентаризації земель варто звернути увагу на зарубіжний досвід європейських країн в плані підходу та організації інвентаризації земель.

В ході роботи були проаналізовані системи ведення інвентаризації таких країн як Німеччина, Австрія та Франція, які є провідними в даному аспекті діяльності держави. Кожна з систем ведення земельного реєстру та земельного кадастру має деякі схожі моменти, але технічна реалізація залишається різною.

Відповідно до цього, для успішної реалізації земельної реформи в Україні, є доцільним використання досвіду європейських країн в сфері організації інвентаризації земель. Саме побудова чіткої системи дозволить нівелювати розбіжності, які виникають в процесі реалізації земельних відносин.

РОЗДІЛ II. ОЦІНКА СУЧАСНОГО СТАНУ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ТЕРИТОРІЇ МІСТА КИЄВА

2.1. Аналіз сучасного стану використання земель комунальної власності на території міста Києва

За звітний, 2022 рік, Департамент Комунальної Власності виконував контролюючі заходи, щодо наповнення місцевого бюджету за допомогою коштів, які були під контролем Департаменту (таблиця 1):

Таблиця 2.1

Наповнення бюджету міста Києва від джерел, які контролюються Департаментом комунальної власності

Показники Найменування	2022 рік <i>тис. грн</i>		Відсоток виконання річного плану
	ПЛАН	ФАКТ	
Податок, який сплачується комунальними одиницями та їх об'єднаннями до відповідного місцевого бюджету зі здобутого прибутку.			
Отримання прибутку від орендної плати за користування майновим комплексом та іншими активами, які перебувають у комунальній власності, включаючи В тому числі:			
Дохід від оренди комунального майна			
Частина прибутку, отримана від експлуатації майна, що належить комунальній власності територіальної громади міста Києва, включаючи ПрАТ АК «Київводоканал», ПрАТ «Київспецтранс», ПАТ «Київгаз».			
Доходи від дивідендів, що нараховані на акції (частки, паї) підприємств, які належать до власності відповідної територіальної громади.			

Дохід від реалізації майна, яке перебуває у комунальній власності.			
ВСЬОГО			

Складено за даними [19]

За статистичними даними, протягом року зареєстровано 902 заяви щодо речових прав на нерухоме майно. З них 489 заяв стосувалися права власності, 266 — речового права, і ще 50 — внесення інших змін. Решта заяв отримали статуси «відмовлено», «відкликано» або «зупинено».

Першочерговим завданням Департаменту є виконання функцій та зобов'язань з управління корпоративними правами територіальної громади міста Києва. Крім цього, Департамент має виконувати функції власника акцій (часток, паїв), які належать безпосередньо місту Києву у майні господарських товариств. Процес відчуження комунального майна на користь бюджету міста регулюється Законом України «Про приватизацію державного і комунального майна». Електронні аукціони проводяться Департаментом у електронній торговій системі «ПрозорроПродажі». Постанова №432 від 10.05.2018 року регламентує порядок проведення електронних аукціонів для продажу об'єктів малої приватизації та визначає додаткові умови продажу.

У 2022 році було досягнуто кілька ключових показників у сфері приватизації та управління комунальною власністю міста Києва:

дійснено приватизацію 56 об'єктів.

укціонна комісія провела 60 засідань, щоб продати об'єкти малої приватизації комунальної власності.

а даними електронної торгової системи «ПРОЗОРРО.ПРОДАЖІ» було проведено 31 електронний аукціон на продаж нерухомого майна.

риватизовано нерухоме майно площею 4 008,50 кв.м.

кладено 26 договорів купівлі-продажу на загальну суму 120 507 801,00 грн з урахуванням ПДВ (19 за результатами аукціонів, 7 — викуп).

Департамент Комунальної Власності відповідає за отримання та аналіз фінансової звітності різних структурних підрозділів щодо комунальної власності міста Києва. Реєстр комунальних підприємств міста налічував 1909 юридичних осіб. З них 1412 було передано до сфери управління районних державних адміністрацій (120 — госпрозрахункових, 1292 — бюджетних), а 497 перебувало у підпорядкуванні Київської міської ради та її структурних підрозділів (308 — госпрозрахункових, 189 — бюджетних).

Таблиця 2.2

Показники фінансово - господарської діяльності підприємств комунальної власності за дев'ять місяців 2022 року порівняно з показниками 2021 року(в млн грн)*

Показники фінансово-господарської діяльності	Під керівництвом Київської міської ради та її виконавчого органу - Київської міської державної адміністрації, а також підпорядкованих їм структурних підрозділів.			У межах повноважень районних у місті Києві державних адміністрацій.			Загалом на комунальних підприємствах, що належать місту.		
	9 місяців 2021 рік	9 місяці в 2022 рік	Приріст зменшення, %	9 місяці в 2021 рік	9 місяці в 2022 рік	Приріст зменшення, %	9 місяці в 2021 рік	9 місяці в 2022 рік	Приріст зменшення, %
Чистий прибуток									
Збиток									
Сукупні доходи									
Виручка від реалізації									
Середня чисельність штатних працівників									

*Складено здобувачем за даними [19]

Із численних госпрозрахункових суб'єктів, 308 з них були підприємствами, установами та організаціями, які перебували під контролем Київської міської ради та її виконавчого органу. На 1 жовтня 2022 року загальні доходи цих підприємств становили 38,2 млрд грн, що на 10,6% більше, ніж у попередньому звітному періоді. Проте загальний обсяг доходів зменшився на 4,3% порівняно з попереднім роком і становив 27,8 млрд грн[19].

За перші 9 місяців 2022 року ці підприємства зареєстрували чистий прибуток у сумі 103,1 млн грн (з них прибуткових було 64), а збитки склали 2 518,9 млн грн. Це відображає зниження чистого прибутку і зростання збитків у порівнянні з попереднім роком, коли чистий прибуток становив 214,3 млн грн, а збитки — 4 695,6 млн грн. Збитки зазнали 60 підприємств комунальної власності, а також 23 підприємства, що перебували у сфері управління районних державних адміністрацій. Крім того, 49 підприємств отримали нульовий фінансовий результат[19].

Загалом, за перші 9 місяців 2022 року підприємства, організації та установи комунальної власності територіальної громади міста Києва зареєстрували чистий прибуток у сумі 122,4 млн грн і збитки у сумі 2542,5 млн грн[19].

Протягом періоду з 1 січня 2022 року по 1 січня 2023 року, Департамент комунальної власності міста Києва уклав 265 договорів оренди на нежитлові приміщення комунальної власності загальною площею 131875,51 кв. м. Крім того, було розміщено 175 оголошень про передачу майна в оренду на аукціоні та продовження договорів оренди на аукціоні в електронній торговій системі "Прозорро. Продажі"[19].

У 2022 році Департаментом було укладено 28 договорів оренди з військовими формуваннями на площу 65025,70 кв. м. Також була проведена рецензія звітів про оцінку майна комунальної власності для цілей оренди та приватизації, а також проведена незалежна оцінка безгосподарних об'єктів інженерної інфраструктури[19].

Департамент також виконав постанову Кабінету Міністрів України від 20 березня 2022 року про визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації, збираючи та аналізуючи інформацію про завдані збитки на території міста Києва.

Отже, проаналізувавши інформацію вище, можна дійти висновку, що землі комунальної власності міста Києва займаються високе місце серед інших територіальних громад міста Києва завдяки вдалим та високим фінансовим показникам і правильним та вдалим рішенням, які були прийняті останні роки, щодо управління комунальними ресурсами в місті Києва.

Землі комунальної власності міста Києва відіграють важливу роль у розвитку міста та забезпеченні його потреб. Результати роботи Департаменту комунальної власності свідчать про успішне управління та високу активність у залученні майна до оренди та приватизації. Значний обсяг укладених договорів оренди та проведених аукціонів свідчить про інтерес до комунальних земель та їхню ефективність у використанні. Такі заходи сприяють не лише збільшенню доходу міського бюджету, але й раціональному використанню комунальних ресурсів для подальшого розвитку міста та підвищення якості життя мешканців.

2.2. Методичні засади землевпорядного забезпечення інвентаризації земель комунальної власності

Інвентаризація земель проводиться з рядом цілей, включаючи встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їх меж, розмірів та правового статусу. Цей процес також спрямований на виявлення земельних ділянок, які не використовуються або використовуються недоцільно, в тому числі деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель. Крім того, він передбачає встановлення якісних та кількісних характеристик земель, що є необхідним для ведення 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[20].

Ці завдання набувають особливої актуальності в умовах воєнного стану, який проголошений у зв'язку з агресією Росії. Щодо ділянок, які перебувають у державній власності, інвентаризація може здійснюватися лише на підставі необхідного рішення органу виконавчої влади або відповідного рішення місцевої ради. Для підприємств необхідною передумовою для інвентаризації є наказ керівника про її проведення та узгодження з інвентаризаційною комісією[20].

Процес інвентаризації земель комунальної власності ґрунтується на організаційно-методичних принципах, які передбачають наступні кроки: замовник, який може бути власником земельної ділянки або підприємством, звертається до сертифікованої землевпорядної компанії; виконавець інвентаризації збирає всі необхідні вихідні дані та аналізує інформацію про об'єкт, для якого проводиться інвентаризація; на основі зібраних даних виконавець складає план проведення інвентаризації, визначаючи обсяг робіт та необхідні процедури; виконавець здійснює необхідні топографо-геодезичні вимірювання на місцевості, а потім проводить камеральну обробку отриманих даних; на закінчення процесу інвентаризації складається відповідна документація, яка описує результати проведених робіт та встановлює відомості про земельні ділянки населеного пункту або території підприємства. Цей процес дозволяє систематично і акуратно оновлювати та контролювати інформацію про земельні ресурси комунальної власності.[21, с.1]

При проведенні інвентаризації важливо враховувати наступні відомості про земельні ділянки.

- 1) Території, якими ніхто не користується взагалі або тимчасово не користується;
- 2) Ділянки, які мають отримати новий статус, за результатами перевірки. До таких відносяться забудови в неналежному технічному стані,

підприємства, які за результатами своєї діяльності визнані банкрутами, понаднормові території, які були утворені внаслідок перепрофілювання виробничих об'єктів.

Для того, щоб дати оцінку таких територій, потрібно надати інформацію, за результатами візуального обстеження, в якій будуть міститись відомості про придатність для цільового використання. Ефективність виконаної роботи знаходиться в прямій залежності від кількості знайдених земельних ділянок, які використовуються без наявності належної документації, або не використовуються взагалі [27].

Також, одним з основних завдань проведення інвентаризації є виконання обліку і аналізу впливу на навколишнє середовище виробництв, які працюють зі шкідливими речовинами і приміщень, де зберігаються та утилізуються відходи, які можуть надати непоправну шкоду довкіллю. Маючи всі необхідні відомості з приводу територіальних ресурсів ради, можна здійснити багатофакторний аналіз, що дасть можливість провести оцінку показників довкілля.

Створення самоврядних органів управління земельними ресурсами сприяє підвищенню ефективності виконання повноважень управління земельними ресурсами громади. Дані органи можуть бути сформовані за рахунок інтеграції самоврядних відділів, або створенню посад землевпорядників з визначенням їх компетенції та обов'язків. Також оптимізації потребують заходи по співпраці з органами державної виконавчої влади, які стосуються окремих функцій управління і контролю у сфері використання та охорони земель. Охорона та захист навколишнього середовища може здійснюватись за рахунок роботи на рівні місцевих громадських структур.

Кінцева мета проведення інвентаризації земель комунальної власності є формування інформаційної бази, яка буде використана для ведення державного земельного кадастру, який дасть можливість швидко та ефективно регулювати відносити, щодо конкретних земельних ресурсів. Проведення та координація процесів інвентаризації земель покладається на міські управління та районні

відділи земельних ресурсів. Фінансування проведення інвентаризації відбувається відповідно до встановлених норм чинного законодавства України

Інвентаризація земель комунальної власності потрібна для того щоб:

1. Сформувати кількісну базу по наявності земель;
2. Отримувати інформацію, яка буде використана для оформлення технічної документації, яка стосується документів, які засвідчують право власності або право користування земельними ділянками;
3. Отримати правдиву інформацію, яка надасть можливість припинення права користування земельними ділянками, які використовуються не за цільовим призначенням, з порушенням земельного законодавства і встановлених вимог або ж нераціонально;
4. Вирішити конфліктні ситуації, які стосуються місцеположень, форм або розмірів ділянок, які фактично знаходяться у користуванні, або таких, які були надані в користування раніше;
5. Провести кількісний та якісний аналіз використання земельних ресурсів;
6. Отримувати необхідні відомості, щодо ведення державного земельного кадастру;
7. Представляти інформацію для нарахування земельного податку та орендної плати.

Структурною одиницею інвентаризації є земельна ділянка, право власності на яку належить або юридичній, або фізичній особі. Інвентаризація може бути замовлена виконавчими органами різних громад. Аналізуючи Закон України "Про землеустрій" визначив головні компоненти для розроблення технічної документації щодо інвентаризації, які представлені на схемі (рис.2.1)[23].



Рис. 2.1 Структура технічної документації з інвентаризації

Виконання робіт по інвентаризації земель покладено на госпрозрахункові підрозділи, які працюють на базі міського управління або інших організацій, які володіють необхідною документацією на здійснення такого виду діяльності [30].

Процес інвентаризації проводиться в два етапи:

- 1 етап — підготовчий;
- 2 етап — виробничий.

На підготовчому етапі, що виконується підрядником за участю замовника, проводиться комплекс дій, які включають аналіз та оцінку наявних геодезичних та картографічних матеріалів району робіт, розробку технічного завдання та робочого інвентаризаційного плану. Також виконується аналіз наявних матеріалів щодо місцевого планування, геодезичних робіт та встановлення земельних меж, а також матеріалів з внутрігосподарського землевпорядкування.

Підготовча робота до другого етапу інвентаризації включає розділення території населеного пункту на мікрорайони, квартали, масиви та їх кодування, формування календарного плану інвентаризаційних робіт, підготовку відповідної землевпорядної документації для кожної структурної одиниці поділу населеного пункту. Також включає перевірку геодезичної мережі, перевірку існуючих меж

структурних одиниць поділу, перевірку існуючих меж землеволодінь і землекористувань, складання акта встановлення та узгодження меж населеного пункту і землекористувань, а також складання документу, що містить інформацію про землі по різних одиницях поділу населеного пункту.

Схема інвентаризації обирається від площі населеного пункту, в якому вона проводиться, тому що в залежності від особливостей територіального поділу, проведення інвентаризації може відбуватися по різному [32].

При формуванні кадастрового плану зони обмежень, можуть використовуватись наступні умовні позначення (рис.2.2):

Рис. 2.2 Умовні позначення щодо встановлених меж земельної ділянки

Маючи відповідні планово-картографічні матеріали, працівники служб, які проводять інвентаризацію, створюють інвентаризаційний план рішення стосовно подальшого проведення робіт, яке буде подається на розгляд виконавчим комітетам міських, селищних та сільських рад [34].

Другий етап проведення інвентаризації земель полягає в виконанні наступних дій:

- складання списку власників землі;
- польове обстеження об'єктів інвентаризації з уточненням меж землекористувань.

Виробничий етап починається зі збору необхідної інформації, щодо власників землі. Землекористувач надає інформацію, яка стосується фактичного користування земельною ділянкою, а також документації, яка надає право на володіння та користування земельними ділянками. Відповідно, зібрані дані формують відповідну базу, яка заповнюється за встановленими нормами. Після цього, складається відповідна документація, щодо наявності та поточного стану знаків, що визначають межі населеного пункту [35].

Далі проводиться польове обстеження, в яке входить виконання пошуку, виявлення та розпізнавання точок та ліній, які поділяють землі, які знаходяться у

власності та користуванні юридичних та фізичних осіб. Також до процедур польового обстеження може входити проведення візуального та інструментального обстеження, а також проведення опитування землекористувачів.

Якщо виявлено, що на місті розмежування відсутній відповідний знак, тоді проводиться винесення в натуру від пунктів геодезичної мережі. Також, в межах здійснення заходів, щодо польового обстеження місцевості, проводиться закріплення поворотних точок, що визначають межі землекористувань, після чого проводиться абрис земельної ділянки. Таким чином, проведення польового обстеження формує подальший результат для аналітичного вираховування площ.

Наступний вид робіт по проведенню інвентаризації земель, це камеральні роботи. Під камеральними роботами розуміють роботи, які стосуються опрацювання результатів натурних топографо-геодезичних та землепорядних робіт, з подальшим створенням відповідної документації. Такі роботи може виконувати тільки підрядник [36].

Після проведення камеральних робіт, підрядник виконує обрахунки площ кожної земельної ділянки в документально підтверджених межах і починає оформлення документації для кожної структурної одиниці поділу.

Документація, яка стосується проведення інвентаризації включає в себе інформацію про обмеження по використанню земельних ділянок, які можуть бути накладені в різних випадках. Такі обмеження можуть бути передбачені безпосередньо законодавством, або різними видами норм, таких як будівельні, санітарні, природоохоронні тощо. Зі змістом та видами обмежень, можна ознайомитись у відповідних законодавчих та нормативних актах.

Також невід'ємною складовою документації по інвентаризації земель є наявність графічних матеріалів, які засвідчуються як підрядником, так і власником земельної ділянки. Інформація, стосовно польових робіт також докладається до документації [17].

До комплекту документації включаються наступні документи[17]:

ояснювальна записка, яка містить опис і пояснення до проведених інвентаризаційних робіт;

ехнічне завдання, що включає інвентаризаційний план та інформацію про межі всіх землекористувань;

ерелік землекористувачів з необхідною інформацією про площі ділянок згідно з даними земельно-кадастрової книги;

ерелік землекористувачів без належних документів на право власності або користування землею;

нформація про невикористовані або нецільово використовувані землі;

ані про незаконно відчужені земельні ділянки;

нформація про земельні ділянки, що потрапили під антропогенні впливи;

ксплікація всіх земель та їх розподіл серед землекористувачів відповідно до форми б-зем.;

лан розташування землекористувань у масштабі 1:2000;

оординати кутів повороту меж структурних одиниць населеного пункту;

кти встановлення та погодження меж землеволодінь;

бриси меж земельних ділянок;

аталоги координат кутів повороту зовнішніх меж землекористувань;

лани встановлених меж землекористувань у масштабах 1:500, 1:2000;

хема прив'язки кутів поворотів землекористувань;

хема планової опори;

ідомості про врівноваження теодолітних ходів.

Після завершення процесу інвентаризації земель, підрядник подає необхідну документацію до міського управління, а конкретно, до відділу земельних ресурсів. Після подання документів, підрядником складається відповідний зведений звіт. У звіті наведено інформацію про наявність вихідного топографічного матеріалу та методи його корегування для проведення інвентаризації земель. Описано порядок створення основи для робочого інвентаризаційного плану населеного пункту. Розглянуто спірні питання

стосовно земельних ділянок і запропоновано шляхи їх вирішення. Наведено склад земель за категоріями та формами власності, з розподілом по адміністративно-територіальних одиницях населеного пункту. Визначено наявні порушення правил і норм землекористування. Виявлено землі, які не використовуються або використовуються не за цільовим призначенням. Надано пропозиції щодо уточнення існуючих меж населеного пункту. Охарактеризовано стан пунктів геодезичної мережі та запропоновано заходи щодо її відновлення[17].

Після складання зведеного звіту, підрядник направляє його на погодження в міське управління. Далі, даний звіт проходить погодження в міському управлінні, після чого готується проект рішення міської ради[]. Зведений звіт затверджується, відповідно, рішенням міської, селищної, сільської ради. Після затвердження звіту, його матеріали переходять у власність міського управління та зберігаються там на постійній основі, задля вирішення майбутніх питань, стосовно земельних відносин. Відповідно компетентні органи управління та відділи земельних ресурсів здійснюють узагальнення інформації, яка була отримана в процесі проведення інвентаризації земель.

Висновки до розділу II. У другому розділі роботи було проведено аналіз стану земель у період 2022-2023 років. Розглядалася необхідна інформація щодо операцій з землею, надання документів на право володіння та користування земельними ділянками. Також були наведені дані про наявність земель комунальної власності, які не використовуються або використовуються не за призначенням.

Процес проведення інвентаризації земель може здійснюватися для різних населених пунктів. План інвентаризації формується залежно від площі

населеного пункту. Загалом, інвентаризацію земель курують міське управління земельних ресурсів та місцевий орган Держкомзему України.

Безпосередня організація робіт та керівництво проведенням інвентаризації земель населених пунктів у місті Києві покладається на державну адміністрацію міста Києва згідно із законодавством.

Для міст, селищ районного підпорядкування та сільських населених пунктів організація робіт з інвентаризації земель та керівництво ними покладається на районні державні адміністрації та районні відділи земельних ресурсів.

Розділ 3

Інвентаризація земельної ділянки для будівництва та обслуговування нежитлової будівлі (готелю) в умовах міста Києва

З метою проведення інвентаризації земель розробляється спеціальний вид документації: технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель. У разі якщо інвентаризація земель проводиться щодо земель державної чи комунальної власності, то така документація розробляється на замовлення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про інвентаризацію земель.

Досліджуваний об'єкт – земельна ділянка, Цільове призначення досліджуваної земельної ділянки (див. рис. 3.1.) – для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування, площею 0,0632 га., місце розташування - провулок Обсерваторний 3-А у Шевченківському районі м. Києва. Земельна ділянка впорядкована, утримується в належному та доброму стані, використовується для повноцінної експлуатації та функціонування нежитлової будівлі (готелю).

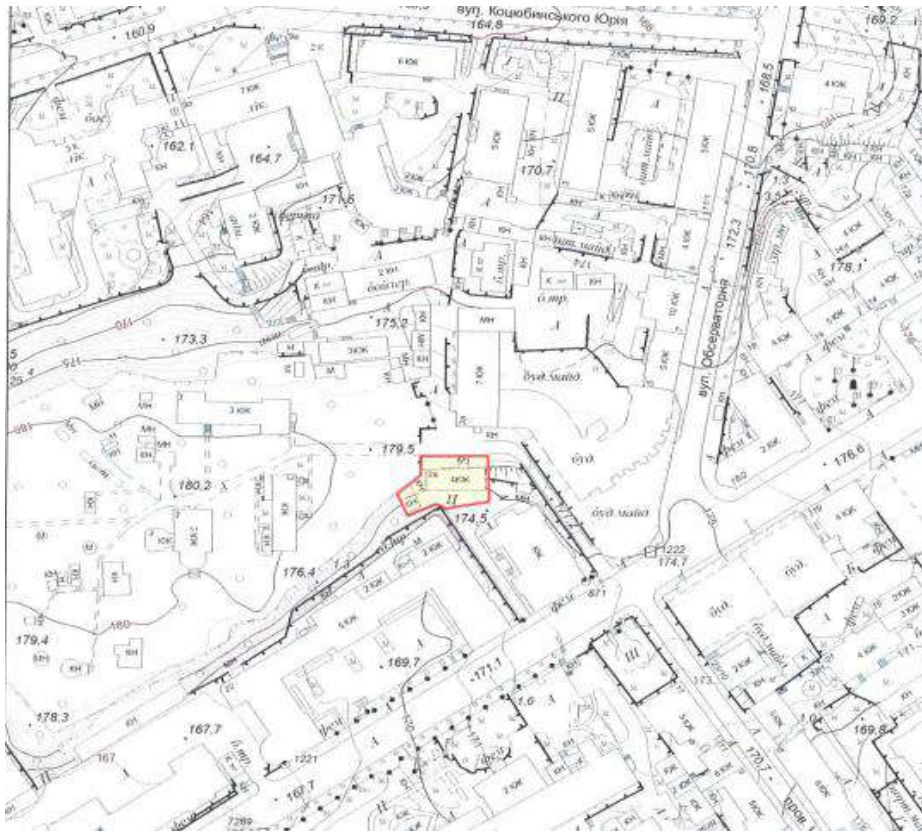
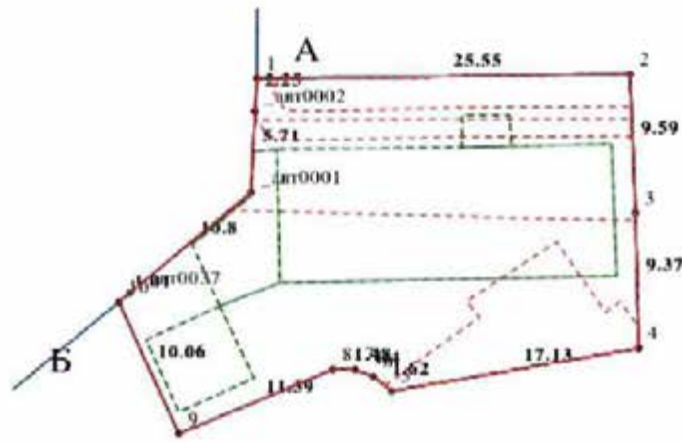


Рис.3.1. План досліджуваної земельної ділянки (масштаб 1: 2000) з червоними лініями вулиць та межами суміжних землевласників та землекористувачів

З метою визначення меж та площі земельної ділянки, що відводиться, відповідно було виконані топографо-геодезичні роботи по кадастровій зйомці та встановленню меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та показано на рис.



Опис меж суміжних

землевласників та землекористувачів:

Від А до Б – міські землі не надані у власність чи користування;

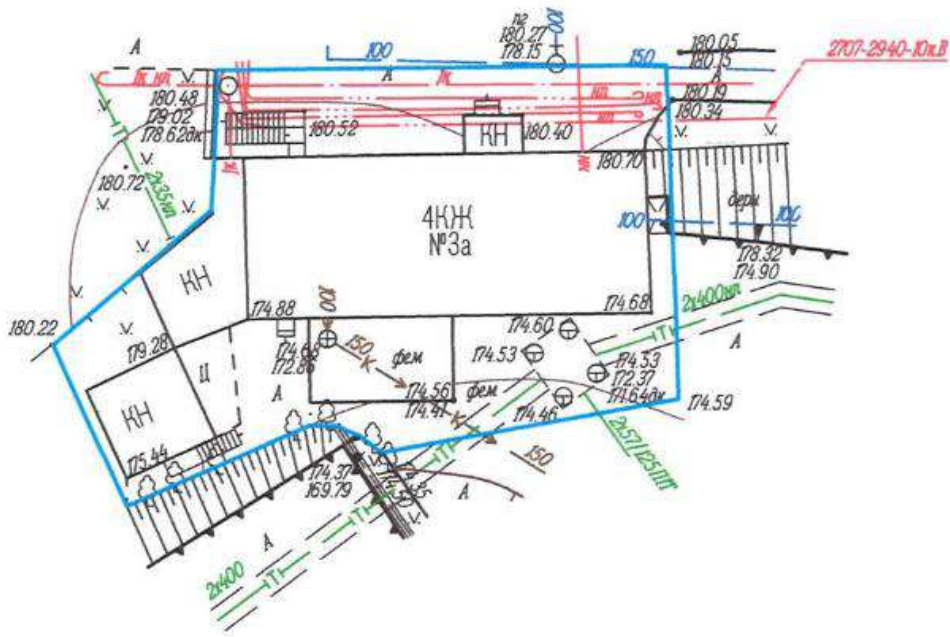
Від Б до А – землі КНУШ (Київського національного університету імені Тараса Шевченка)

Рис.3.2. Кадастровий план земельної ділянки (масштаб 1:2000) з описом меж суміжних землевласників та землекористувачів

Згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 5 червня 2019 року № 476, не було складено робочого інвентаризаційного плану та зведеного інвентаризаційного плану, оскільки об'єктом інвентаризації є окрема земельна ділянка.

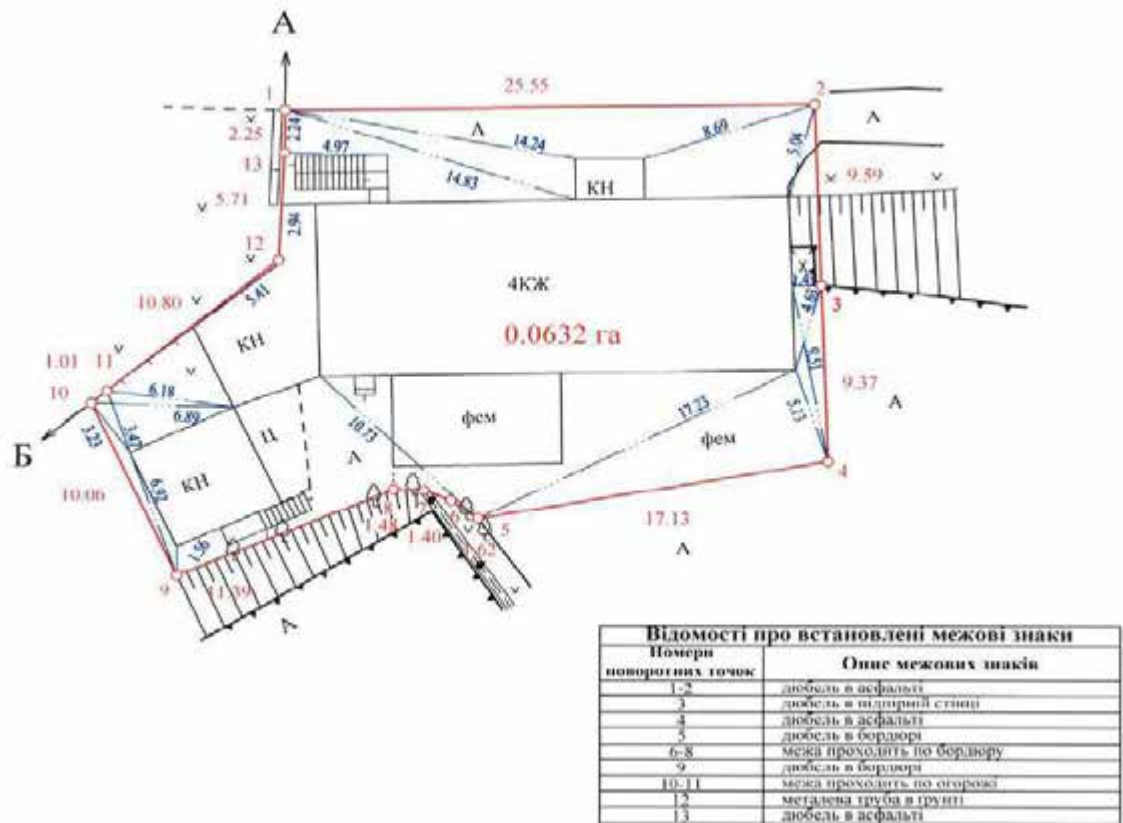
Схема облаштування (підключення) інженерних мереж досліджуваного об'єкта (готелю) подана на рис. 3.3.

Рис. 3.3. Схема облаштування інженерних мереж досліджуваного об'єкта (готелю)



Також встановлено, що відповідно до додатку 6 «Порядку ведення Державного земельного кадастру», затвердженого Наказу міністерства культури і туризму України від 16.06.2007 «Про занесення об'єктів культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України», на досліджуваній земельній ділянці існує обмеження - охоронна зона навколо об'єкта культурної спадщини (на території пам'ятки історії місцевого значення «Обсерваторна гірка Х-XX ст.»). А також інші обмеження, зокрема, охоронні зони: вздовж об'єкта зв'язку відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 29.01.1996 №135 «Про затвердження Правил охорони «ліній електрозв'язку»; навколо об'єкта енергетичної системи (тепломережа) відповідно до ДБН В.2.5-39:2008 «Інженерне обладнання будинків і споруд. Зовнішні мережі та споруди»; зона санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання відповідно до Закону України «Про питну воду та питне водопостачання» від 10.01.2002 №2918-11; зона особливого режиму забудови (Історичні ареали населених місць) відповідно до Рішення КМР №370/1804 від 28.03.2002 «Про

затвердження Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року».



Опис меж суміжних землевласників та землекористувачів:

Від А до Б – міські землі не надані у власність чи користування;

Від Б до А – землі КНУШ (Київського національного університету імені Тараса Шевченка)

Рис. 3.4. Відомість про встановлені межові знаки

Перелік обмежень у використанні досліджуваної земельної ділянки подано в таблиці 3.1 та на рис.3.5.

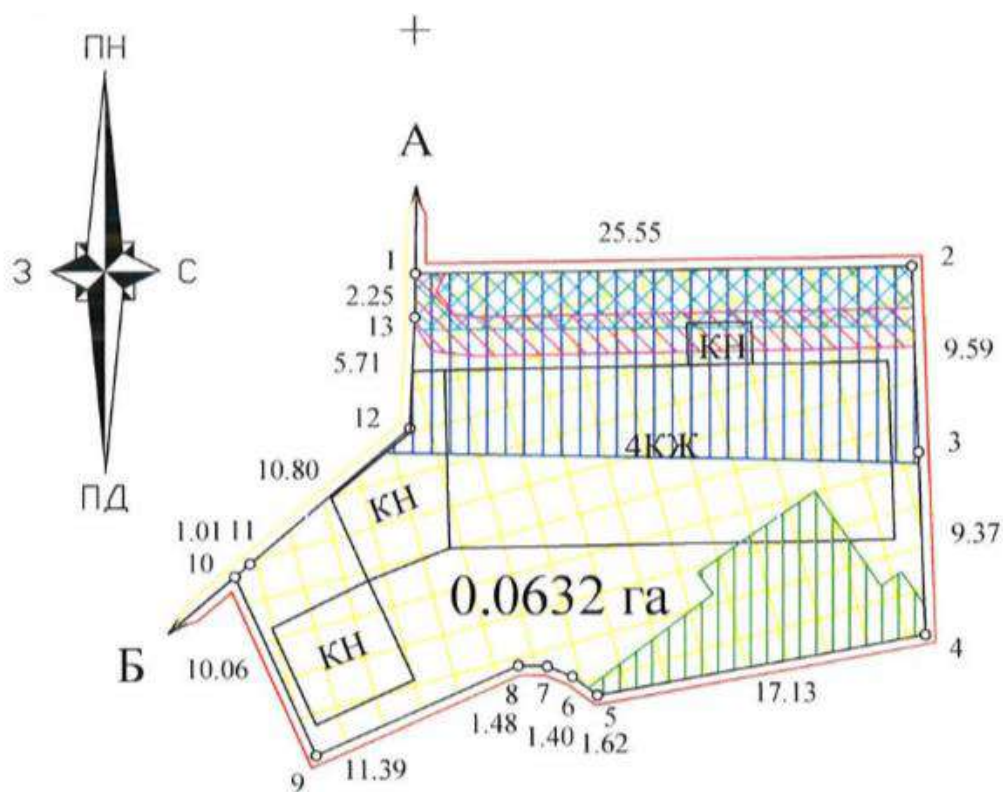
Таблиця 3.1.





Перелік обмежень у використанні земельної ділянки

Код	Назва	Площа, га
-----	-------	-----------

	Охоронна зона навколо об'єкта культурної спадщини: - в межах пам'ятки археології місцевого значення "Культурний шар Копирева кінця, X-XIII ст."	
	Охоронна зона навколо об'єкта культурної спадщини: - на території пам'ятки історії (визначного місця) місцевого значення "Обсерваторна гірка X-XX ст."	
	Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта зв'язку - кабель електрозв'язку	
	Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи - електрична мережа	
	Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи - тепломережа	
	Зона санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання - водопровід	
	Зона особливого режиму забудови -	

	Історичні ареали населених місць	
	Зона особливого режиму забудови - Центральна планувальна зона	
	Зона особливого режиму забудови - зона регулювання забудови другої категорії	



Перелік обмежень щодо використання земельної ділянки				
Умовні позначення	Код	Назва обмеження	Підстава для встановлення	Площа (га)
	01.02	охоронна зона навколо об'єкта культурної спадщини (в межах пам'ятки археології місцевого значення "Культурний шар Копирева кінця, X-XIII ст.")	Рішення виконавчого комітету Київської міськради народних депутатів від 17.11.1987 № 1112 «Про взяття на облік та під державну охорону пам'яток історії та культури м. Києва», Рішення виконавчого комітету Київської міської ради народних депутатів від 27.01.1970 №159	0.0632
	01.02	охоронна зона навколо об'єкта культурної спадщини (на території пам'ятки історії (визначного місця) місцевого значення "Обсерваторна гірка X-XX ст.")	Наказ міністерства культури і туризму України від 16.06.2007 №662/0/16-10 „Про занесення об'єктів культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України”. охоронний №434-Кв	0.0632
	01.04	охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта зв'язку (кабель електрозв'язку)	Постанова Кабінету Міністрів України від 29.01.1996 № 135 "Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку"	0.0077
	01.05	охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи (електрична мережа)	Постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 № 209 "Про затвердження Правил охорони електричних мереж"	0.0054
	01.05	охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи (тепломережа)	ДБН В.2.5-39:2008 "Інженерне обладнання будинків і споруд. Зовнішні мережі та споруди" затверджено наказом Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 09.12.2018 р. №568.	0.0077
	02.01	зона санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (водопровід)	Закон України "Про питну воду та питне водопостачання" від 10.01.2002 № 2918-III	0.0251
	06.01	зона особливого режиму забудови (Центральний історичний ареал міста Києва)	Рішення КМР № 370/1804 від 28.03.2002 "Про затвердження Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року"	0.0632
	06.01	зона особливого режиму забудови (Центральна планувальна зона)	Рішення КМР № 370/1804 від 28.03.2002 "Про затвердження Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року"	0.0632
	06.01	зона особливого режиму забудови (зона регулювання забудови другої категорії)	Розпорядження КМДА №979 від 17.05.2002 "Про внесення змін та доповнень до рішення Виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.79 № 920 "Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії культури в м. Києві"	0.0632

Опис меж суміжних землевласників та землекористувачів:

Від А до Б – міські землі не надані у власність чи користування;

Від Б до А – землі КНУШ (Київського національного університету імені Тараса Шевченка)

Рис. 3.5. Схема обмежень встановлених на досліджуваній земельній ділянці

Концепція сталого розвитку населених пунктів, яка схвалена постановою Верховної Ради України від 24 грудня 1999 року визначає основні напрями державної політики щодо забезпечення розвитку населених пунктів, правові та економічні шляхи їх реалізації. Вона є основою для розробки нормативно-правових актів, програм та проектів щодо регулювання планування і за-будови, стимулювання інвестиційної діяльності та ін. з метою забезпечення соціально-економічного розвитку населених пунктів.

В межах території населених пунктів розташовуються різні за своїм призначенням земельні ділянки. Одні з них слугують місцем проживання, інші - місцем здійснення виробничої та іншої діяльності, використовуються для комунально-побутових і соціально-культурних цілей тощо. Але серед цих земель в межах населених пунктів найважливіше значення мають землі житлової та громадської забудови.

Обов'язковою умовою для віднесення відповідних земельних ділянок до земель житлової та громадської забудови є знаходження їх в межах населених пунктів (міст, селищ і сіл), а також специфічне цільове призначення для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування. Вказані землі призначені для розміщення певних об'єктів загального користування, тобто вони використовуються як просторово-територіальна основа.

Житловою забудовою вважається земельний масив (земельна ділянка), в межах якого розміщений житловий фонд. Житлова забудова - це самостійний різновид забудови конкретної території. Здійснення житлової забудови передбачає нове будівництво, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт і благоустрій будівель і споруд, які складають житловий фонд.

Законодавство розрізняє садибну та несадибну забудову. До садибної відноситься забудова (будинки садибного типу) розміщена на присадибних ділянках, які належать окремим громадянам.

Характерною ж рисою несадибної забудови є те, що об'єкти нерухомості розташовані на земельних ділянках, які не належать окремим громадянам.

Будинками та спорудами громадського призначення вважаються: будинки дитячих дошкільних закладів, будинки навчальних закладів, будинки та споруди для охорони здоров'я і відпочинку, будинки та споруди фізкультурно-оздоровчі та спортивні; будинки підприємств торгівлі та громадського харчування, будинки підприємств побутового обслуговування та ін.

В числі об'єктів, які розмішуються в межах земель житлової і громадської забудови, самостійне місце займають об'єкти нерухомості. Вони підлягають обов'язковій технічній інвентаризації. Згідно Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24 травня 2001 р. і зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 10 липня 2001 р. до об'єктів, що підлягають технічній інвентаризації, належать: житлові будинки квартирною типу різної поверховості; житлові будинки садибного типу, розташовані на окремих земельних ділянках; будинки і споруди громадського та виробничого призначення, господарські будівлі і споруди; садові та дачні будинки, гаражі (що не відносяться до господарських) та ін.

Державними будівельними нормами України «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень ДБН 360-92» (п. 2.1.) встановлено, що територія міста за функціональним призначенням і характером використання поділяється на сельбищну, виробничу, у тому числі зовнішнього транспорту, і ландшафтно - рекреаційну. В свою чергу до сельбищної території входять земельні ділянки житлових будинків, громадських установ, будинків і споруд, у т. ч. навчальних, проектних, науково-дослідних та інших інститутів без дослідних виробництв, внутрішньосельбищна вулично-дорожня і транспортна мережа, а також площі, парки, сади, сквери, бульвари, інші об'єкти зеленого будівництва й місця загального користування.

Саме в межах сельбищної території формуються основні структурні елементи: житловий квартал (житловий комплекс), житловий район і сельбищний масив (житловий масив), які виступають складовими частинами земель житлової забудови.

До земель житлової та громадської забудови належать також землі, на яких розміщені інші об'єкти загального користування. Серед таких об'єктів чільне місце займають землі загального користування. Ці землі забезпечують загальні потреби жителів міст, селищ і сіл.

По-перше, частина цих земель використовується як шляхи сполучення і не закріплюється за конкретними суб'єктами в користування. На цих землях розміщуються площі, вулиці, дороги, провулки, набережні тощо.

По-друге, інша частина земель загального користування призначена для обслуговування культурно-побутових потреб населення. Ці землі слугують місцем розташування парків, лісопарків, садів, бульварів, пляжів, водойм та ін.

Використання земель загального користування здійснюється безплатно. Вони належать до комунальної власності і не можуть передаватись у приватну власність.

Склад земель житлової та громадської забудови неоднорідний, так як відповідні земельні ділянки зазначеної категорії мають неоднакове цільове призначення.

Диференціація земель у відповідності з їх призначенням здійснюється в плані земельно-господарського устрою населеного пункту. Виділяються, зокрема, землі житлової та громадської забудови, землі загального користування, землі об'єктів комунального господарства та інші.

До земель житлової та громадської забудови повинні відноситись не тільки земельні ділянки, які використовуються для розміщення будівель і споруд певного характеру, але й такі, що підлягають забудові житловими, культурно-побутовими та іншими громадськими будівлями та спорудами.

Використання земель житлової та громадської за-будови характеризується своїми особливостями. Воно здійснюється на плановій основі, тобто відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням державних стандартів і норм, регіональних та місцевих правил забудови.

Генеральний план населеного пункту як один із основних видів містобудівної документації визначає основні напрями використання земель у межах населених пунктів для житлової, громадської та іншої за-будови, благоустрою і розміщення міст відпочинку населення. Він визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту.

Цим документом визначаються потреби в територіях для забудови та іншого використання, межі функціональних зон, пріоритетні і допустимі види використання і забудови територій, потреби у зміні межі населеного пункту, черговість і пріоритетність забудови та іншого використання територій. У відповідності з генеральними планами населених пунктів місцеві ради та їх виконавчі органи, а також інші уповноважені органи готують вихідні дані для розробки планів земельно-господарського устрою території населеного пункту та іншої землевпорядної документації; вирішують питання щодо розміщення та проектування ново-го будівництва, здійснення реконструкції, реставрації, капітального ремонту об'єктів містобудування та благоустрою території; погоджують питання забудови та іншого використання територій, в яких зацікавлені територіальні громади; встановлюють на відповідних територіях режим використання земель, передбачених для містобудівних потреб.

Крім генеральних планів населених пунктів серед іншої містобудівної документації важливе місце займають детальні плани території, які розробляються на основі генеральних планів для окремих районів, мікрорайонів, кварталів та районів реконструкції існуючої забудови населених пунктів.

Детальний план території - містобудівна документація, яка визначає розміщення червоних ліній, ліній регулювання забудови, розміщення окремих земельних ділянок і об'єктів містобудування вулиць, проїздів, пішохідних зон, етажність та інші параметри забудови тощо.

Важливим документом є також проект забудови територій, який поєднує властивості містобудівної та конкретної документації, що розробляється для будівництва комплексів будинків і споруд.

Самостійне значення як форма планування використання земель житлової та громадської забудови має проект розподілу території. Ця містобудівна документація розробляється для мікрорайону (кварталу) або його частини з метою розмежування земельних ділянок. Проектом розподілу території визначаються площі і межі земельних ділянок, на яких розміщують громадські споруди та інші об'єкти містобудування; територій загального користування, прилеглих до будинку територій існуючих і запроектованих жилих будинків; надлишків земельних ділянок, призначених для подальшого зведення житлових і громадських будівель і споруд та іншого використання.

Для обґрунтування, розробки і подальшої реалізації на землях в межах населеного пункту необхідного обсягу організаційних та інженерно-технічних заходів по освоєнню, поліпшенню якості землі, раціональному використанні, охороні та захисту від руйнівних процесів використовується план земельно-господарського устрою. Він містить дані про поділ земель за використанням відповідно до цільового призначення, поділ земель за формами власності і користування тощо. В ньому передбачається особливий режим використання земель в санітарно-захисних зонах шкідливих і небезпечних, промислових, складських і комунальних підприємств; зонах санітарної охорони джерел водопостачання, водо-очисних споруд і зонах залягання корисних копалин та ін. Для забезпечення перспективної містобудівної діяльності в плані земельно-господарського устрою обґрунтовуються напрямки тимчасового використання земель, зони перспективної забудови.

Важливою формою планування використання земель житлової та громадської забудови є регіональні та місцеві правила забудови. Згідно Закону України «Про планування і забудову територій» регіональні правила забудови -- це нормативно-правовий акт, яким встановлюється загальний для територій і населених пунктів області, Автономної Республіки Крим (крім міст Києва та Севастополя, міст республіканського значення Автономної Республіки Крим, міст обласного значення) порядок планування, забудови та іншого використання територій і окремих, земельних ділянок.

Регіональні правила забудови є обов'язковими для суб'єктів містобудування на території відповідного регіону. Вони доповнюються положеннями, які є характерними для цієї місцевості, з урахуванням регіональних особливостей та належать до компетенції органів виконавчої влади та місцевого самоврядування.

Місцевими ж правилами забудови вважається такий нормативно-правовий акт, яким не тільки встановлюється порядок планування і забудови та іншого використання територій, окремих земельних ділянок, але й перелік усіх допустимих видів, умов і обмежень забудови та іншого використання територій та окремих земельних ділянок у межах зон, визначених планом зонування.

Варто зазначити особливості розташування даного об'єкта нерухомого майна на досліджуваній земельній ділянці, зокрема: зручний під'їзд, наявність автостоянки біля готелю, пішохідна доступність до історичних об'єктів, місць для відпочинку та розваг.

На земельних ділянках необхідно передбачати під'їзди для пожежних машин до будинків, можливість об'їзду навколо будинку, а також відкриті ділянки для стоянки автомобілів та іншого транспорту, враховуючи стоянки спеціалізованого транспорту для осіб з обмеженими можливостями згідно з діючими нормами.

Висновки до розділу III.

ВИСНОВКИ

Досліджено та проаналізовано нормативно-правову базу щодо формування земельних ділянок житлової забудови для будівництва та обслуговування багатоквартирних житлових будинків, зокрема, до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням державних стандартів і норм, регіональних та місцевих правил забудови, а розміри і конфігурація земельної ділянки, на якій розміщений багатоквартирний будинок, визначаються на підставі відповідної землевпорядної документації.

Оцінено сучасний стан використання земель та природно – економічних особливостей території досліджуваного об'єкта, зокрема, земельна ділянка, досліджуваної земельної ділянки – для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування, площею 0,0632 га., місце розташування - провулок Обсерваторний 3-А у Шевченківському районі м. Києва. Земельна ділянка впорядкована, утримується в належному та доброму стані, використовується для повноцінної експлуатації та функціонування нежитлової будівлі (готелю).

Отже, інвентаризація земель житлової та громадської забудови є важливим елементом раціонального використання земельних ресурсів та містить інформацію, необхідну для розвитку територій, планування містобудівної діяльності та прийняття рішень з питань розвитку інфраструктури та житлового будівництва.

Варто зазначити особливості розташування даного об'єкта нерухомого майна на досліджуваній земельній ділянці, зокрема: зручний під'їзд, наявність

автостоянки біля готелю, пішохідна доступність до історичних об'єктів, місць для відпочинку та розваг.

На земельних ділянках необхідно передбачати під'їзди для пожежних машин до будинків, можливість об'їзду навколо будинку, а також відкриті ділянки для стоянки автомобілів та іншого транспорту, враховуючи стоянки спеціалізованого транспорту для осіб з обмеженими можливостями згідно з діючими нормами.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

Україні запрацювала перша черга Єдиної державної електронної системи у сфері

б

ь

д

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастр. URL:

ь

Державний Класифікатор обмежень та обтяжень у використанні земельних

ділянок №643 від 29.12.2008р. URL:

ц

е

Які питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної

системи у сфері будівництва: Постанова КМУ № 681 від 23 червня 2021 р. URL:

д

Врош О.С. Інвентаризація земель: методичні підходи до її проведення. *Агросвіт*.

Звернення: 27.02.2024)

и

Земельний кодекс України від 25.10.2001, № 2768-III, редакція від 01.03.2016,

н

Інвентаризація земель як інструмент отримання достовірної інформації про

кількісний та якісний стан земель оборони для інтенсифікації Євроатлантичної

Інтеграції України: аналітична записка / Т. Лишневець. URL:

р

Шів:офіційний сайт. URL:

р

д

Київська держадміністрація: офіційний сайт. URL: <https://kyivcity.gov.ua/>

в

н

д

р

и

с

устовська О.В. Механізм управління землями державної та комунальної власності / О.В. Кустовська, Р.А. Пономаренко // Інноваційна економіка.2015 - № 9 (151). – С.151-157.

артин А.Г. Інвентаризація земель: як її здійснювати в сучасних умовах. URL:

артин А.Г. Управління землями територіальних громад: Монографія/ А.Г. Мартин, О.В. Кустовська. - К.: «ЦСТРІ», 2015. – 349 с.

і

ро внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо визначення складу, змісту та порядку погодження документації із землеустрою: Закон України // ВВР України - 2015. - № 31, редакція 2015р. URL:

т

ро затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: Постанова

к

ро внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо переходу прав на земельну ділянку у зв'язку з переходом прав на об'єкт нерухомого майна, який

н

ро внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення містобудівної діяльності № 1817-VIII від 17.01.2017. URL:

р

р

ро державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон

м

ро затвердження Класифікації видів цільового призначення земель: Наказ

д

ро затвердження Порядку проведення інвентаризації земель: Постанова Кабінету

Міністрів України від 23.05.2012 № 513. URL: <http://zakon. rada.gov.ua/laws/show/513-2012-п1>

д

р

№

н

у

ро основи містобудування: Закон України №2780-ХІІ, редакція від 16.10.2020.

ро регулювання містобудівної діяльності: Закон України № 3038-VI, редакція
в

ивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 1618-IV, 435-IV, чинний, поточна
р

ікаві факти про Київ
д

аходи і моделі просторового розвитку територіально-виробничих систем /
нститут регіональних досліджень НАН України ; наук. ред. Є. І. Бойко. – Львів,
2007. – 212 с

ксьонова С. Ю. Генеративна активність населення: формування концепції / С. Ю.
Аксьонова // Демографія та соціальна економіка. – 2010. – №2(14). – С. 56-63.

35. Варналій З. С. Основи підприємництва: Навч. посіб. для студ. вищ.
навч. закладів / З. С. Варналій. — Київ: Знання-Прес, 2002. — 239 с.

арналій З.С., Кожевіна Н.Д. Місцева влада та малий бізнес: фінансові аспекти
взаємодії // Банківська справа. — 1997. — № 6. — С. 39—43.

орисова О. В. Тенденції розвитку готельно-ресторанного бізнесу в Україні / О. В.
Борисова // Економічна стратегія і перспективи розвитку сфери торгівлі та послуг.
- 2012. - Вип. 1(2). - С. 331-338.

аліло Я. А. Регулювання ринкової економіки: сучасний досвід розвинених країн
/ Жаліло Я. А. – К.: НІСД, 1996. – 86 с.