

ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ

Кабанець А.Р., здобувач ОС Магістр, факультет землевпорядкування,
Національний університет біоресурсів і природокористування України, м. Київ
Науковий керівник: *Кустовська О.В., к.е.н., доцент*

Інвентаризація земель житлової та громадської забудови – це процес систематичного обліку, оцінки та класифікації земельних ділянок, призначених для житлового та громадського будівництва.

Інвентаризація земель включає в себе наступні етапи та завдання:

- облік земельних ділянок. Реєстрація та систематичний облік всіх земельних ділянок у визначеній території;
- оцінка використання землі. Визначення призначення кожної земельної ділянки (житлове будівництво, комерційна зона, громадське будівництво тощо);
- класифікація земель. Розділення земельних ділянок за різними категоріями, такими як родючість ґрунту, ландшафтні особливості, призначення та ін.;
- створення бази даних. Ведення електронної бази даних, яка містить інформацію про кожну земельну ділянку, її власника, призначення та інші відомості;
- правовий облік. Визначення власності на земельні ділянки, узгодження земельних прав, реєстрація та внесення змін у відповідні реєстри.

Інвентаризація, як процес упорядкування та управлінський засіб оптимізації наявних ресурсів, є дієвим інструментом для розкриття економічного потенціалу земельних відносин. У контексті визнання земель житлової та громадської забудови як активу, важливо враховувати особливості їх правового статусу, розрізняючи три групи об'єктів обліку: земельні ділянки, права користування земельними ділянками та капітальні витрати на поліпшення земель [3, с. 24].

Україна регулює питання інвентаризації земель за допомогою законодавчих та адміністративних актів. Головні нормативно-правові акти, які стосуються інвентаризації земель в Україні, включають: Земельний кодекс України (встановлює загальні принципи організації земельних відносин, права та обов'язки

суб'єктів земельних відносин, а також містить положення щодо реєстрації та інвентаризації земель); Закон України «Про землеустрій» (визначає правові та організаційні засади проведення землеустрою, включаючи інвентаризацію земель); Закон України «Про реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (забезпечує правовий облік та реєстрацію прав на земельні ділянки); Адміністративний регламент державної служби України з геодезії, картографії та кадастру (встановлює порядок проведення кадастрових робіт, в тому числі інвентаризації земель); Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» (визначає порядок ведення Державного земельного кадастру, включаючи проведення інвентаризації) [4].



Рис. 1 Схема розміщення досліджуваної земельної ділянки [1].

Цільове призначення досліджуваної земельної ділянки (див. рис. 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).

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.

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».

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 і 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.

Список використаних джерел

1. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастр. URL: <http://land.gov.ua/>. (дата звернення: 25.02.2024)
2. Державний реєстр речових прав на нерухоме майно. URL: <https://opendatabot.ua/open/real-estate-registry>. (дата звернення: 25.02.2024)
3. Дорош О.С. Інвентаризація земель: методичні підходи до її проведення. *Агросвіт*. 2015. № 11. С. 24–30. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/agrosvit_2015_11_5. (дата звернення: 27.02.2024)
4. Кондратенко Д. Ю. Інвентаризація земель як правова форма обліку земель. URL: https://vestnik-pravo.mgu.od.ua/archive/juspradenc42/part_1/29.pdf (дата звернення: 25.02.2024)
5. Мартин А.Г. Інвентаризація земель: як її здійснювати в сучасних умовах. URL: <http://surl.li/fgbkb>. (дата звернення: 27.02.2024)

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

**ЗБІРКА НАУКОВИХ ПРАЦЬ
МІЖНАРОДНОЇ НАУКОВО-ПРАКТИЧНОЇ КОНФЕРЕНЦІЇ МОЛОДИХ
ВЧЕНИХ, СТУДЕНТІВ ТА АСПІРАНТІВ
ЗЕМЛЕУСТРІЙ І ТОПОГРАФІЧНА ДІЯЛЬНІСТЬ В УМОВАХ ВІЙНИ ТА
ПІСЛЯВОЄННОГО ВІДНОВЛЕННЯ І ЗМІНИ КЛІМАТУ"**

**7 - 8 березня 2024 р.
м. Київ, Україна**

УДК 332.3:528.4:551.583 «364» «366»

Друкується за рішенням Вченої ради факультету землевпорядкування Національного університету біоресурсів і природокористування України, протокол № 8 від 19 квітня 2024 року

Рецензенти:

Євсюков Т.О. – доктор економічних наук, професор;

Кошель А.О. – доктор економічних наук, доцент;

Мединська Н.В. – доктор економічних наук, доцент.

Землеустрій і топографічна діяльність в умовах війни та післявоєнного відновлення і зміни клімату (GEOPOINT - 2024). Збірка наукових праць Міжнародної науково-практичної конференції молодих вчених, студентів та аспірантів (м. Київ, 7-10 березня 2024 р.) / За науковою редакцією проф. Ковальчука І.П. К.: Вид. центр НУБІП, 2024. 223 с.

У збірці наукових праць подаються результати досліджень, присвячених ролі землевпорядкування і топографо-геодезичних та картографічних вишукувань у вирішенні проблем відбудови пошкоджених і зруйнованих російськими військами в період неоголошеної України війни поселень, об'єктів інфраструктури, сільськогосподарських і лісогосподарських угідь, гідротехнічних, енергетичних, водогосподарських та промислових споруд, природозаповідних, історико-культурних та інших складових навколишнього середовища України. Також висвітлюються питання, пов'язані з дослідженням впливу змін клімату на стан і використання земельних та водних ресурсів.

Для фахівців у сфері геодезії, картографії та землеустрою, екологів, географів, працівників аграрного сектору, природоохоронних установ, органів місцевого самоврядування.

За зміст публікацій, достовірність викладених наукових фактів відповідальність несуть автори.

Відповідальний за макетування і друк: доц. **Бутенко Є.В.**

I

S
B

N

©Колектив авторів

© Національний університет біоресурсів і природокористування України, 2024