

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

Факультет (ННІ) _____ **Землевпорядкування** _____

ПОГОДЖЕНО
Декан факультету (Директор ННІ)
Землевпорядкування

(назва факультету (ННІ))
ШЕВЧЕНКО О.В

(підпис) _____ (ПІБ) _____ р.

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ
Завідувач кафедри
Земельного кадастру

(назва кафедри)
МЕДИНСЬКА Н.В.

(підпис) _____ (ПІБ) _____ р.

МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

**на тему «Інвентаризація земель на території кадастрового кварталу 88:196
у Шевченківському р -ні м. Києва як інструмент оптимізації місцевого
бюджету»**

Спеціальність _____ 193 «Геодезія та землеустрій» _____
(код і назва)

Освітня програма _____ Геодезія та землеустрій _____
(назва)

Орієнтація освітньої програми _____ Освітньо-професійна _____
(освітньо-професійна або освітньо-наукова)

Гарант освітньої програми

д.е.н, професор, чл.-кор. НААН

(науковий ступінь та вчене звання)

Андрій МАРТИН

(підпис)

(ПІБ)

Керівник магістерської кваліфікаційної роботи

д.е.н, професор, чл.-кор. НААН

(науковий ступінь та вчене звання)

Ірина НОВАКОВСЬКА

(підпис)

(ПІБ)

Виконав

Олександр БАРАН

(підпис)

(ПІБ)

КИЇВ – 2025

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

Факультет (ННІ) _____ Землепорядкування _____

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри земельного кадастру
д.е.н., професор Наталія МЕДИНСЬКА
(науковий ступінь, вчене звання) (підпис) (ПБ)
« _____ » _____ р.

З А В Д А Н Н Я

ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ ЗДОБУВАЧУ

Барану Олександрю Олександровичу

(прізвище, ім'я, по батькові)

Спеціальність _____ 193 «Геодезія та землеустрій»
(код і назва)

Освітня програма _____ Геодезія та землеустрій
(назва)

Орієнтація освітньої програми _____ освітньо-професійна
(освітньо-професійна або освітньо-наукова)

Тема магістерської кваліфікаційної роботи «Інвентаризація земель на території кадастрового кварталу 88:196 у Шевченківському р -ні м. Києва як інструмент оптимізації місцевого бюджету» затверджена наказом ректора НУБіП України від «18» листопада 2024 року № 2062 «С».

Термін подання завершеної роботи на кафедру _____
(рік, місяць, число)

Вихідні дані до магістерської кваліфікаційної роботи: нормативні та законодавчі документи, матеріали землепорядної та містобудівної документації, графічні та картографічні матеріали, статистичні дані, витяг з ДЗК, тощо.

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

1. дослідити теоретичні основи інвентаризації земель та її значення для розвитку громади;
2. сформувати методологічні підходи до проведення інвентаризації земель
3. представити практичне застосування інвентаризації земель для поповнення місцевого бюджету громади на прикладі Шевченківського району міста Києва;

4. оцінити потенційні джерела додаткових доходів до бюджету після проведення інвентаризації земель (продаж земельних ділянок, збільшення податкових надходжень тощо)

Перелік матеріалів (за потреби):

технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 88:196

Дата видачі завдання « _____ » _____ р.

Керівник магістерської кваліфікаційної роботи Ірина НОВАКОВСЬКА
(підпис) (прізвище та ініціали)

Завдання прийняв до виконання _____ Олександр БАРАН
(підпис) (прізвище та ініціали студента)

РЕФЕРАТ

Кваліфікаційна робота на тему «Інвентаризація земель на території кадастрового кварталу 88:196 у Шевченківському р-ні м. Києва як інструмент оптимізації місцевого бюджету» складається з 3 розділів, містить 68 сторінок, 7 таблиць, 3 рисунки, 50 використаних джерел.

В першому розділі кваліфікаційної роботи описано теоретичні основи інвентаризації земель та її значення для розвитку громади. Розкрито поняття та сутність інвентаризації, проведено аналіз чинного законодавства процесу інвентаризації в Україні.

В другому розділі розглянуто методологічні підходи для проведення інвентаризації земель. Описано послідовний процес та основні етапи проведення інвентаризаційних робіт. Проведено аналіз сучасних інструментів та методів збору даних про земельні ресурси, включаючи дистанційне зондування та ГІС-технології. Також розглянуто механізми оцінки вартості землі та її прямиий вплив на процеси наповнення місцевого бюджету.

Третій розділ присвячений практичному застосуванню інвентаризації земель для наповнення місцевого бюджету, проведено детальний аналіз результатів інвентаризації на прикладі кадастрового кварталу 88:196 у Шевченківському районі м.Києва. На основі цього аналізу було описано потенційний вплив інвентаризації на збільшення доходів місцевого бюджету столиці. В результаті було розроблено практичні рекомендації щодо вдосконалення процесу інвентаризації для підвищення ефективності та раціонального використання земельних ресурсів м.Києва

Далі, проведено детальний аналіз існуючої ситуації з використанням земельних ресурсів, на основі якого встановлено, що поточний стан використання земель у кварталі 88:196 є неоптимальним, наприклад, у ході роботи виявлено 18 земельних ділянок, відомості про які відсутні в ДЗК. Потім, проаналізовано методику проведення інвентаризації на основі технічної документації, де процес було зосереджено на комплексному аналізі вихідних реєстрів для пошуку неоформлених земель, земель, що використовуються не за

цільовим призначенням, та земель із закінченими термінами оренди, сформувавши повний перелік проблемних ділянок, усунення яких безпосередньо вплине на збільшення податкових надходжень. Нарешті, оцінено потенційні джерела додаткових доходів до бюджету.

Інвентаризація дозволила чітко ідентифікувати джерела оптимізації, такі як збільшення податкових надходжень шляхом реєстрації 18-ти раніше не облікованих ділянок, збільшення орендної плати внаслідок уточнення площ та цільового призначення, а також продаж або оренда через аукціони виявлених вільних ділянок. Проведене дослідження доводить, що інвентаризація земель є фундаментальним інструментом управління в умовах децентралізації та стратегічним механізмом економічного зростання для кварталу 88:196. Розроблена технічна документація усуває "білі плями" у земельному кадастрі та забезпечує актуальність бази для нарахування платежів.

Таким чином, магістерська робота підтверджує високу рентабельність інвентаризації земель для громади, доводячи, що це є високоефективний інвестиційний механізм оптимізації бюджету. Потенційні додаткові надходження, що генеруються через виявлення прихованих об'єктів оподаткування (неоформлені землі), корекцію бази оподаткування (уточнені площі, нецільове використання) та актуалізацію орендних платежів, є значно більшими за вартість самої процедури.

Ключові слова: інвентаризація земель; місцевий бюджет; управління земельними ресурсами; оптимізація надходжень; земельний податок; кадастровий квартал; облік земель.

ЗМІСТ

РЕФЕРАТ	5
ВСТУП.....	9
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ ТА ЇЇ ЗНАЧЕННЯ ДЛЯ РОЗВИТКУ ГРОМАДИ.....	11
1.1. Поняття та сутність інвентаризації земель	11
1.2. Законодавче регулювання інвентаризації земель в Україні.....	13
1.3. Роль інвентаризації земель у забезпеченні ефективного використання земельних ресурсів.....	16
РОЗДІЛ 2. МЕТОДОЛОГІЧНІ ПІДХОДИ ДО ПРОВЕДЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ.....	20
2.1. Процес та етапи проведення інвентаризації земель.....	20
2.2. Інструменти та методи збору даних про земельні ресурси.....	22
2.3. Оцінка вартості землі та її вплив на наповнення місцевого бюджету	25
РОЗДІЛ 3. ПРАКТИЧНЕ ЗАСТОСУВАННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ПОПОВНЕННЯ МІСЦЕВОГО БЮДЖЕТУ ГРОМАДИ.....	30
3.1. Характеристика об'єкта дослідження та опис території інвентаризації (квартал 88:196).....	30
3.2. Аналіз результатів інвентаризації земель на Шевченківського району м. Києва, Шевченківського району, 88:196.....	33
3.3. Вплив інвентаризації земель на збільшення доходів місцевого бюджету	35
ВИСНОВКИ.....	41
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	43
ДОДАТКИ.....	49
Додаток А. Витяг з чергового кадастрового плану.....	50
Додаток Б. Кадастровий план земельної ділянки 8000000000:88:196:0005	51
Додаток В. Витяг НГО.....	52
Додаток Г. Реєстр земельних ділянок	53

**ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ, СИМВОЛІВ, ОДИНИЦЬ,
СКОРОЧЕНЬ І ТЕРМІНІВ**

КК - Кадастровий квартал

ДЗК - Державний земельний кадастр

НГО - Нормативна грошова оцінка

ЗК - Земельний кодекс (України)

ДПТ - Детальний план території

ГП - Генеральний план (м. Києва/населеного пункту)

МБ - Місцевий бюджет

ТГ - Територіальна громада

КП - Комунальне підприємство

ТПВ - Тверді побутові відходи

Га - Гектар (одиниця площі)

ТЕО - Техніко-економічне обґрунтування

NPV - Чиста приведена вартість (Net Present Value)

IRR - Внутрішня норма дохідності (Internal Rate of Return)

PI - Індекс рентабельності (Profitability Index)

IC - Початкові інвестиції (Initial Capital)

CF_t - Чистий грошовий потік у період t (Cash Flow)

r - Ставка дисконтування (Discount Rate)

T_k - Термін окупності (Payback Period)

ДП - Державне підприємство

МФО - Міжнародні фінансові організації

НБУ - Національний банк України

ВСТУП

Земельні ресурси є одним з найбільш важливих активів громади міста Києва та основою з лівовою частиною наповнення місцевого бюджету.

Інвентаризація земель є одним із дієвих інструментом, що допомагає розуміти актуальну інформацію про розмір, власників та цільове використання земельних ділянок, а також виявляти незареєстровані землі, ділянки, які використовуються не за призначенням та з порушенням. Кожен такий випадок – це пряма втрата доходів для міського бюджету у вигляді несплаченого земельного податку чи орендної плати. Тому за результатами дослідження запропоновані механізми поповнення бюджету із залученням інвентаризації як інструменту оптимізації місцевого бюджету : вперше розраховані загальна НГО, річний земельний податок та річний податковий резерв.

Отже, проведення інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 88:196 у Шевченківському р-ні м. Києва є актуальним напрямом дослідження , як ефективний інструмент економічного аналізу, оптимізації дохідної частини місцевого бюджету та для впорядкування та раціонального використання земель.

Результати кваліфікаційної роботи можуть бути корисними для землевпорядників оцінщиків та органів місцевого самоврядування для покращення (оптимізації) надходжень у бюджет

Мета роботи полягає в обґрунтуванні ролі інвентаризації земель для оптимізації місцевого бюджету через аналіз та наповнення бюджету на прикладі кадастрового кварталу 88:196 у Шевченківському р-ні м. Києва.

Для досягнення мети роботи поставлені наступні завдання:

1. Розглянути теоретичні засади інвентаризації земель як облікової та економічної категорії в системі управління земельними ресурсами громади;
2. Проаналізувати нормативно-правове регулювання земельних відносин.
3. Сформулювати методологічні підходи до проведення інвентаризації земель;
4. Провести аналіз використання земель на території кадастрового

кварталу 88:196, виявити незареєстровані ділянки, невідповідності у використанні та інші фактори, що впливають на бюджетні надходження м.Києва.

5. Провести розрахунки загальної НГО, річного земельного податку та річного податкового резерву.

6. Визначити Вплив інвентаризації земель на збільшення доходів місцевого бюджету.

7. Сформувати висновок щодо доцільності та ефективності проведених робіт.

Об`єкт: Інвентаризація земель на території кадастрового кварталу 88:196 у Шевченківському р -ні м. Києва.

Предмет: Теоретико-методологічні засади інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 88:196 у Шевченківському р -ні м. Києва як інструменту оптимізації місцевого бюджету.

Методи дослідження: монографічний - для поглибленого вивчення та узагальнення наукових праць вітчизняних і зарубіжних вчених з питань інвентаризації, управління земельними ресурсами та формування місцевих бюджетів ; аналіз та синтез - для детального вивчення окремих аспектів проблеми та формування цілісного уявлення про роль інвентаризації , аналіз нормативно-правових актів - для дослідження законодавчої бази, що регулює процеси інвентаризації, оподаткування та ведення ДЗК; збір та аналіз даних (статистичних, кадастрових), аналіз картографічних матеріалів (для ідентифікації земельних ділянок та їх характеристик). Аналіз структури земельного фонду міста Києва, аналіз форм власності, джерел інформації щодо земельних ділянок.

Апробація результатів дослідження здійснювалась шляхом подання тез на Міжнародну науково-практичну конференцію молодих вчених, студентів та аспірантів «GEOPOINT 2025» Баран Олександр Олександрович «РОЛЬ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ У ФОРМУВАННІ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ (НА ПРИКЛАДІ ЗЕМЕЛЬ ШЕВЧЕНКІВСЬКОГО РАЙОНУ М.КИЄВА)» 6 – 7 березня 2025 року.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ ТА ЇЇ ЗНАЧЕННЯ ДЛЯ РОЗВИТКУ ГРОМАДИ

1.1. Поняття та сутність інвентаризації земель

Згідно з постановою КМУ №476 від 5 червня 2019 року [4], якою затверджено «Порядок проведення інвентаризації земель», інвентаризація земель – це складова частина землеустрою, що полягає у встановленні та уточненні ключових характеристик земельних ділянок.

Процес інвентаризації включає:

1. Встановлення місця розташування, меж, площ та правових статусів земельних ділянок
2. Виявлення невикористовуваних земель, та таких, що використовуються не за цільовим призначенням.
3. Уточнення даних про землі.

Результатом інвентаризації є технічна документація із землеустрою та внесення (або оновлення) відомостей про земельні ділянки до Державного земельного кадастру.

Інвентаризація земель являє собою комплекс систематичних робіт із встановлення, уточнення та фіксації фактичного стану використання земельних ділянок на певній території. У науково-практичному сенсі інвентаризація виступає як критично важливий елемент земельно-кадастрової системи. Її сутність полягає у проведенні топографо-геодезичних вимірювань, картографічного моделювання та юридичного аналізу з метою верифікації та актуалізації даних Державного земельного кадастру (ДЗК) та інших облікових реєстрів відповідно до реальних меж, площ, правового статусу та цільового призначення земель.

Згідно зі *статтею 35 Закону України «Про землеустрій»* [37], інвентаризація земель проводиться з метою: встановлення місця розташування земельних ділянок, їхніх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що

не використовуються, використовуються нераціонально або не за цільовим призначенням, а також для виявлення та виправлення помилок у відомостях Державного земельного кадастру (ДЗК). [37]

Основна мета інвентаризації - не просто облік, а приведення відомостей про землю у відповідність до її фактичного використання. Це дозволяє виявити низку критичних невідповідностей: невраховані або невитребувані земельні ділянки, які можуть належати до земель комунальної власності, помилки у визначенні меж, а також факти самовільного зайняття або нецільового використання земель. Таким чином, інвентаризація є основою для раціонального планування, ефективного управління земельними ресурсами та забезпечення публічної достовірності інформації про землю.

Теоретичним та практичним аспектам інвентаризації земель присвячено значну увагу як у вітчизняній, так і в зарубіжній науковій думці. Дослідженню її ролі в управлінні ресурсами, формуванні кадастру та забезпеченні економічного розвитку займалися такі вітчизняні науковці, як В.М. Горбатюк [8], В. В. Горлачук [9], Д. Ю. Кондратенко [10], О. С. Дорош [13], А. Г. Мартин [21], Г. Нестеренко [25], І.О. Новаковська [27, 29] та А.М. Третяк [40]. Водночас, аналіз міжнародного досвіду, представлений у працях І. М. Грищенко [11], О.В. Бойко-Бойчук [14] та М. В. Трубіної [45], дозволяє імплементувати ефективні світові практики в українське законодавство та систему управління, що є особливо актуальним в контексті євроінтеграційних прагнень України.

По суті, інвентаризація виступає як механізм «примусової» фіксації реальності, що дозволяє державі та громаді отримати достовірний «знімок» поточного стану земельного фонду. Як слушно зазначає М. І. Лакатош, необхідність проведення суцільної інвентаризації в Україні є критично важливою, оскільки без повних та достовірних даних про землю неможливо говорити ані про ефективне управління, ані про захист прав власності, ані про справедливе оподаткування. [31] Фрагментарність існуючих кадастрових даних, що є наслідком історичних та бюрократичних чинників, створює «сірі зони», які стають джерелом корупційних ризиків та прямих втрат бюджету [31].

З правової точки зору, Д. Ю. Кондратенко розглядає інвентаризацію земель як специфічну правову форму обліку земель, що має на меті не лише технічну фіксацію, але й юридичну верифікацію даних [10]. Це процес, в ході якого відбувається «узгодження фактичного стану землекористування із його юридичним оформленням» [10].

По суті, інвентаризація виступає як механізм «примусової» фіксації реальності, що дозволяє державі та громаді отримати достовірний «знімок» поточного стану земельного фонду. Як слушно зазначає М. І. Лакатош, необхідність проведення суцільної інвентаризації в Україні є критично важливою, оскільки без повних та достовірних даних про землю неможливо говорити ані про ефективне управління, ані про захист прав власності, ані про справедливе оподаткування [31]. Фрагментарність існуючих кадастрових даних, що є наслідком історичних та бюрократичних чинників, створює «сірі зони», які стають джерелом корупційних ризиків та прямих втрат бюджету [31].

З правової точки зору, Д. Ю. Кондратенко розглядає інвентаризацію земель як специфічну правову форму обліку земель, що має на меті не лише технічну фіксацію, але й юридичну верифікацію даних [10]. Це процес, в ході якого відбувається «узгодження фактичного стану землекористування із його юридичним оформленням» [10].

1.2. Законодавче регулювання інвентаризації земель в Україні

Правове регулювання інвентаризації земель в Україні є ієрархічною та динамічною системою, що перебуває у постійній адаптації до вимог земельної реформи та децентралізації. На найвищому рівні Земельний кодекс України (ЗКУ) [1] закладає загальні принципи обліку земель.

Закон України «Про землеустрій» [37] визначає інвентаризацію як обов'язковий вид землевпорядних робіт, мета якої надана в таблиці 1.1

Таблиця 1.1

Мета землевпорядних робіт

1	Встановлення фактичних меж, площ земельних ділянок
2	Виявлення земель, що використовуються нераціонально або не за цільовим призначенням.
3	Надання вихідних даних для формування нових земельних ділянок.

Функціональний зв'язок із державною системою обліку встановлює Закон України «Про Державний земельний кадастр» [34], який вимагає обов'язкового внесення всіх отриманих відомостей про земельні ділянки до ДЗК, забезпечуючи юридичну достовірність оновлених даних.

Деталізоване процедурне регулювання, що забезпечує безпосереднє виконання законів реалізується через підзаконні акти Кабінету Міністрів України (КМУ). Ключовим документом є Постанова КМУ від 05 червня 2019 року № 476 [4], яка затверджує Порядок проведення інвентаризації земель. Цей порядок докладно регламентує технічні вимоги та методику проведення інвентаризаційних робіт, перелік методик описаний нижче в таблиці 1.2.

Таблиця 1.2.

Методика проведення інвентаризаційних робіт.

1	Етапи робіт, починаючи від підготовчих робіт (збір наявних даних ДЗК, архівних матеріалів) до польових геодезичних вимірювань та камеральної обробки.
2	Вимоги до виконавців робіт (сертифіковані інженери-землевпорядники).
3	Форми та зміст технічної документації.

Цей Порядок регулярно оновлюється, що свідчить про гнучкість законодавчої системи у відповідь на практичні виклики та необхідність узгодження із процесами децентралізації, як, наприклад, через Постанову КМУ № 316 від 22 березня 2024 року [2], що внесла чергові зміни, які як правило,

стосуються уточнення процедур у зв'язку із воєнним станом або розширенням повноважень місцевого самоврядування у сфері управління землями.

Ключовим поштовхом до змін стало визначення Антикорупційною стратегією того, що процедура формування земельних ділянок є надто складною, багатоступеневою та супроводжується надмірною дискрецією з боку посадовців, що є прямим підґрунтям для корупційних ризиків.

На виконання цієї стратегічної мети було прийнято Закон України № 1423-IX (2021), який став ключовим етапом дерегуляції земельних відносин [6]. Головні зміни запроваджені законом, спрямовані на усунення корупційних ризиків та спрощення адміністративних процедур.

Цей Закон забезпечив значне спрощення, запровадивши принцип «єдиного дотику» (one-stop-shop) та кардинально зменшивши кількість погоджувальних інстанцій. Зокрема, було скасовано погодження проєктів землеустрою (наприклад, щодо відчуження ділянок) із Держгеокадастром та відділами архітектури, а їхнє затвердження відтепер здійснюється виключно органами місцевого самоврядування. Ці зміни ускладнили корупційну складову, пов'язану із затягуванням розгляду документації, її безліччю повернень на доопрацювання та вимаганням хабарів за пришвидшення [45].

Крім того, законодавчо було врегульовано питання відновлення меж земельної ділянки, відведеної до існування кадастрового номера, що уможливило присвоєння кадастрових номерів землям державної та комунальної власності, які перебували у користуванні. Також Закон № 1423-IX створив правові умови для розроблення документації із землеустрою в електронній формі, інтегруючи її з ДЗК. [6].

Актуальні виклики та прогалини в регулюванні

Незважаючи на значні кроки до спрощення, на практиці існують системні проблеми, які уповільнюють досягнення стратегічних цілей:

Проблема інвентаризації: Завдання повної інвентаризації земель державної та комунальної власності (особливо сільськогосподарського призначення) та внесення всіх результатів до ДЗК залишається проблемним місцем

Антикорупційної стратегії. Цей процес є фрагментарним, а його завершення ускладнюється браком фінансування та великою кількістю земель для обробки, що створює прогалини, якими можуть користуватися недобросовісні посадовці. [10].

Технічна невідповідність: Навіть при роботі з електронними документами залишаються проблеми. Повної реалізації комплексної електронної процедури формування ділянок не досягнуто, а технічні недоліки, такі як накладка меж у тестовому середовищі ДЗК, та нездатність кадастрового ПЗ автоматично накладати межі нової ділянки на існуючі шари обмежень (санітарно-захисні зони), призводять до повернення проєктів на доопрацювання [17].

Міжреєстрова взаємодія: Існують проблеми з інтеграцією систем: система «е-Кабінет» Держгеокадастру та Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (Мін'юсту) не обмінюються даними в режимі реального часу, що також уповільнює процедури та створює ризики. Таким чином, законодавча база інвентаризації земель є функціональною, але її ефективність стримується недосконалістю програмно-технічного забезпечення та повільним виконанням ключових завдань, як-от суцільна інвентаризація.

1.3. Роль інвентаризації земель у забезпеченні ефективного використання земельних ресурсів

Роль інвентаризації земель виходить за рамки простого обліку, набуваючи стратегічного значення для забезпечення раціонального використання земельних ресурсів та, як наслідок, для стійкого соціально-економічного розвитку територіальних громад (ТГ). Цей процес виконує одночасно кілька критично важливих функцій: фіскальну, управлінську, контрольну та правозахисну.

Насамперед, інвентаризація має вирішальний фіскальний та економічний ефект. Її ключова функція — це ідентифікація «резервного фонду» земель, які фактично використовуються, але не мають належного юридичного оформлення, а також виявлення вільних ділянок комунальної власності [21]. Як зазначає А. Г. Мартин, інвентаризація повинна мати статус державної управлінської функції,

спрямованої на формування земельних ділянок як об'єктів цивільних прав, готових до включення в економічний обіг [21]. У результаті, встановлення фактичних користувачів та площ дозволяє ТГ забезпечити повне та справедливе нарахування плати за землю (податку й орендної плати), що є потужним джерелом наповнення місцевих бюджетів та зміцнення фінансової самостійності громади.

По-друге, інвентаризація є інформаційною основою для ефективного управління та просторового планування. П. Вервейко та Н. В. Волкодав стверджують, що облік земель сприяє повноцінній реалізації управлінського потенціалу органів місцевого самоврядування у сфері формування земельного фонду.

Достовірні та актуальні відомості, отримані в ході інвентаризації, є необхідним вихідним матеріалом для розробки Генеральних планів, детальних планів територій та іншої містобудівної документації. Це забезпечує раціональне просторове планування та запобігає хаотичній забудові. По-третє, інвентаризація виконує контрольну та правозахисну функцію. Вона дозволяє виявляти порушення земельного законодавства, такі як самовільне зайняття або нецільове використання ділянок, а також факти деградації земель, що є необхідною передумовою для застосування заходів державного контролю [37]. З іншого боку, процедура сприяє захисту прав власності громадян шляхом чіткого встановлення меж ділянок, особливо при оформленні прав на земельні частки (паї), і тим самим мінімізує земельні спори та судові процеси. Наявність чіткої, прозорої та офіційної інформації про земельні ресурси також підвищує інвестиційну привабливість громади, оскільки знижуються ризики для інвесторів.

Таким чином, інвентаризація земель виступає не як технічна формальність, а як фундаментальний інструмент державного управління, що перетворює земельний ресурс із джерела потенційних конфліктів у керований, облікований та економічно вигідний актив територіальної громади.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1

У першому розділі було проведено комплексне дослідження теоретичних основ інвентаризації земель. На основі аналізу праць вітчизняних науковців [10, 21, 25, 29] встановлено, що інвентаризація виходить за межі простої технічної процедури обліку і являє собою багатофункціональний інструмент управління, що має глибоке юридичне та економічне підґрунтя. Аналіз чинної нормативно-правової бази України засвідчив, що для проведення інвентаризації створені всі необхідні законодавчі умови, зокрема через положення Земельного кодексу [1], Законів України «Про землеустрій» [37] та «Про Державний земельний кадастр» [34], а також ключові підзаконні акти [4, 2]. Водночас, ідентифіковано суттєві практичні виклики, які стримують ефективність цього механізму: попри позитивні кроки з дерегуляції [6], загальний успіх системи знижується через технічну недосконалість програмного забезпечення ДЗК [17] та значну фрагментарність самого процесу інвентаризації, що залишає великі масиви земель поза фіскальним та управлінським полем [10, 31].

Дослідження підтвердило, що інвентаризація виконує ключові взаємопов'язані функції для забезпечення сталого розвитку громади. Насамперед, це критична фіскальна функція, оскільки інвентаризація слугує єдиною достовірною основою для повного та справедливого нарахування земельних платежів, які є ключовим джерелом наповнення місцевих бюджетів [9, 24, 45]. Водночас, вона є незамінною в управлінській діяльності, виступаючи як необхідна інформаційна база для розробки містобудівної документації, генеральних планів [44] та прийняття стратегічних рішень щодо раціонального просторового планування територій [29]. Невід'ємною є і контрольна-правова функція інвентаризації, яка є легітимним механізмом виявлення порушень земельного законодавства [37] та виступає гарантом ефективного захисту прав власності.

Цей погляд на інвентаризацію як на комплексний інструмент знаходить своє підтвердження і в аналізі міжнародного досвіду [11, 14, 45]. У розвинених країнах суцільний та регулярно оновлюваний кадастр, наповнений точними

даними інвентаризацій, є визнаною основою фінансової стабільності муніципалітетів та ключовим фактором інвестиційної привабливості територій. Таким чином, у розділі теоретично обґрунтовано, що інвентаризація земель є фундаментальним механізмом перетворення "пасивного" земельного фонду на керований, облікований та економічно вигідний актив територіальної громади.

РОЗДІЛ 2

МЕТОДОЛОГІЧНІ ПІДХОДИ ДО ПРОВЕДЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ

2.1. Процес та етапи проведення інвентаризації земель

Процес проведення інвентаризації земель є комплексною, багатостадійною процедурою, яка в Україні суворо регламентується Законом України «Про землеустрій» [37] та Порядком проведення інвентаризації земель, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 05 червня 2019 року № 476 [4]. Ця процедура спрямована на забезпечення повноти та достовірності відомостей про земельний фонд.

Об'єктами інвентаризації є територія України, адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, масив земель сільськогосподарського призначення, а також окремі земельні ділянки. У сучасних умовах державна інвентаризація земель покликана вирішити завдання забезпечення повноти відомостей про всі земельні ділянки та забезпечити валідацію наявних семантичних і картографічних відомостей, зокрема, виявлення та реєстрацію обмежень у використанні земель навколо існуючих режимоутворюючих об'єктів.

Процес інвентаризації традиційно включає низку етапів:

1. Підготовчий етап має вирішальне значення для юридичного обґрунтування та планування подальших робіт. Він розпочинається з прийняття відповідного розпорядчого документа (рішення органу місцевого самоврядування або наказу уповноваженого органу виконавчої влади) та формування інвентаризаційної комісії, до складу якої обов'язково залучаються фахівці із землепорядкування [13]. Ключовим завданням є збір та аналіз усієї наявної вихідної інформації — правовстановлюючих документів, матеріалів попередніх робіт, а також відомостей з Державного земельного кадастру (ДЗК) та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Завдяки цьому аналізу формується технічне завдання і складається робочий інвентарний план. На цьому

етапі Закон України № 1423-IX [6] запровадив значні спрощення, зокрема, скасувавши погодження проєктів землеустрою з боку Держгеокадастру, що усунуло один із головних корупційних чинників [6].

2. Польовий етап передбачає безпосереднє обстеження земельних ресурсів на місцевості. Для цього використовуються високоточні геодезичні прилади (електронні тахеометри, GNSS-приймачі) для встановлення або уточнення зовнішніх меж ділянок. Паралельно фіксується фактичний стан використання земель, що критично важливо для виявлення випадків нецільового використання або самовільного зайняття [17].

3. Камеральний (аналітичний) етап є найбільш інтелектуально насиченим. Він передбачає комплексне зіставлення даних, отриманих під час польових робіт, з наявною кадастровою інформацією. Для цього активно застосовуються Географічні інформаційні системи (ГІС), які дозволяють здійснити пошарове накладання даних, щоб автоматизовано виявити кадастрові помилки: перетину меж, накладання ділянок або розриви в кадастровому покритті. На цьому етапі формуються пропозиції щодо усунення виявлених невідповідностей та створюються нові земельні ділянки, відомості про які були відсутні у ДЗК.

4. Етап оформлення та затвердження результатів — це розробка технічної документації із землеустрою, що включає інвентаризаційні та кадастрові плани. Відповідно до приписів ЗКУ, якщо за матеріалами інвентаризації формуються земельні ділянки, то технічна документація погоджується територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, і затверджується замовником. Після погодження проводиться реєстрація земельних ділянок у Державному земельному кадастрі. За результатами інвентаризації формується справа з землеустрою, що містить карту території, на якій відображені розташування, розміри та межі ділянок.

2.2. Інструменти та методи збору даних про земельні ресурси

Методологія збору даних для проведення інвентаризації земель є комбінованою і ґрунтується на поєднанні класичних геодезичних підходів та інноваційних технологій дистанційного зондування. Це забезпечує високу точність вимірювань та юридичну обґрунтованість результатів.

1. Геодезичні (польові) методи

Ці методи передбачають безпосередню роботу на місцевості для отримання даних. Вони є основою для встановлення меж земельних ділянок та описані в таблиці 2.1.

Таблиця 2.1.

Геодезичні польові методи

GNSS/GPS – вимірювання:	Використання глобальних навігаційних супутникових систем для визначення точних координат (X,Y,Z) точок на місцевості. Це основний метод створення основи та кадастрових зйомок.
Тахеометрична зйомка:	Використання електронних тахеометрів для вимірювання кутів та відстаней. Це дозволяє детально зняти ситуацію та межі ділянок.
Нівелювання:	Використовується для визначення висот точок для проектування інфраструктури
Наземне лазерне сканування:	Наземне лазерне сканування: Створює детальні 3D-моделі (хмари точок) об'єктів та рельєфу. Використовується для зйомки фасадів будівель або важких інженерних споруд.

Геодезичні польові методи забезпечують прямий збір високоточних просторових даних про координати, висоти та детальну конфігурацію об'єктів безпосередньо на місцевості, слугуючи найнадійнішою основою для кадастрових робіт.

2. Методи дистанційного зондування Землі (ДЗЗ)

Ці методи дозволяють отримувати дані про земну поверхню з відстані (літаків, супутників, дронів), що ідеально для охоплення великих територій та моніторингу змін та описані в таблиці 2.2.

Таблиця 2.2.

Методи ДЗЗ

Аерофотозйомка	Отримання фотографій з повітря. Сучасні БПЛА дозволяють швидко та з високою деталізацією створювати: <ul style="list-style-type: none"> • Ортофотоплани • Цифрові моделі рельєфу та місцевості
Супутникові знімки	Використання даних із супутників (наприклад Sentinel, Landsat та інші) Вони незамінні для: <ul style="list-style-type: none"> • Аналізу території • Моніторингу розширення міст
Повітряне лазерне сканування (LiDAR)	Метод, що дозволяє отримати дуже точну висотну модель рельєфу навіть під кронами дерев

Таким чином, методи ДЗЗ забезпечують масштабний збір актуальних просторових даних. Вони створюють візуальну основу (ортофотоплани, супутникові знімки) та точні висотні моделі (LiDAR), що є критично важливим для аналізу землекористування на великих територіях та ефективного моніторингу змін у часі.

3. Картографічні та документальні методи

Критично важливим етапом інвентаризації є камеральна (офісна) обробка, яка полягає у зведенні та аналізі всієї наявної інформації. На відміну від польових та ДЗЗ-методів, що фіксують *фактичний* стан, картографічні та документальні методи спрямовані на вивчення *юридичного, історичного та статистичного* контексту території. Вони є основою для виявлення невідповідностей між тим,

що існує на місцевості, та тим, що зареєстровано в офіційних базах даних. Основні методи цього етапу наведені в таблиці 2.3.

Таблиця 2.3.

Картографічні та документальні методи

Аналіз даних ДЗК	Звідси отримують дані про: <ul style="list-style-type: none"> – Межі земельних ділянок та їх кадастрові номери. – Форму власності та цільове призначення. – Наявні обмеження у використанні (охоронні зони)
Вивчення архівних матеріалів	Аналіз старих карт, планів, проектів відведення та матеріалів інвентаризації минулих років.
Аналіз топографічних карт і планів	Використання існуючих карт різних масштабів як просторової основи.
Збір статистичних даних	Дані від органів статистики (Держстат) або профільних відомств (Держгеокадастр, Держводагенство).

Насамперед, використовуються традиційні геодезичні методи та польові інструменти, такі як електронні тахеометри та глобальні навігаційні супутникові системи (GNSS-приймачі). Ці інструменти дозволяють здійснити точну прив'язку координат ділянок до державної геодезичної мережі та встановити фізичні межі земельних ділянок на місцевості з мінімальною похибкою. Точність вимірювань є критично важливою для подальшої реєстрації прав та вирішення земельних спорів [13].

Водночас, сучасна інвентаризація неможлива без застосування дистанційного зондування Землі (ДЗЗ). Використання матеріалів аерофотозйомки та супутникових знімків є ключовим для створення ортофотопланів — високоточних картографічних основ [17]. Ортофотоплани,

часто отримані за допомогою дронавої зйомки, дозволяють візуально зіставити юридичні межі з фактичною ситуацією на ґрунті, а також оперативно виявити зміни у землекористуванні, «незаконну забудову чи об'єкти, що не відображені у кадастрі».

Ключовим аналітичним інструментом камерального етапу є Географічні інформаційні системи (ГІС). Вони дозволяють обробляти та візуалізувати великі обсяги просторових даних. У ГІС-середовищі здійснюється пошарове накладання кадастрових карт та ортофотопланів для автоматизованого виявлення кадастрових помилок (перетину або розривів меж) та аналізу відповідності цільового призначення фактичному використанню.

Додатково застосовуються камеральні методи міжреєстрового узгодження, що включають порівняльний аналіз інформації з ДЗК, Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та інших відомчих реєстрів.

Незважаючи на методологічну підтримку, технічні недоліки ПЗ ДЗК є системною перешкодою. Наприклад, наявне програмне забезпечення «не вміє автоматично накладати межі нової ділянки на існуючий шар обмежень» (наприклад, прибережна смуга) [17]. Крім того, існує проблема «міжреєстрової взаємодії»: «Система «е-Кабінет» Держгеокадастру й «е-Реєстр» Мін'юсту не обмінюються даними в режимі реального часу» [17]. Навіть витяг із ДЗК, який видає «е-Кабінет», місцеві нотаріуси та реєстратори «не визнають його як юридично дійсний» [17], що нівелює переваги електронного інструментарію.

2.3. Оцінка вартості землі та її вплив на наповнення місцевого бюджету

Оцінка вартості землі є ключовою ланкою між технічною інвентаризацією та економічним розвитком громади. Вона слугує невід'ємною складовою системи земельного обліку та фіскального адміністрування, що виступає критичним важелем забезпечення фінансової стійкості територіальних громад (ТГ). В Україні цей фіскальний механізм базується на нормативній грошовій оцінці (НГО) земель, методологія якої регламентується Законом України «Про

оцінку земель» [5].

Згідно з вимогами Податкового кодексу України, НГО є виключною основою для визначення розміру плати за землю, яка охоплює земельний податок та орендну плату за землі державної або комунальної власності [3].

Хоча це загальнодержавний податок, він на 100% зараховується до місцевих бюджетів, формуючи значну частину їх дохідної бази [24].

Для розуміння масштабу, розглянемо реальні показники бюджету м. Києва. За даними Департаменту фінансів КМДА, надходження від плати за землю у 2023 році склали 4,021 мільярда гривень (4 021 132,6 тис. грн).

Ця сума забезпечила Платі за землю 3-тє місце серед найбільших джерел податкових надходжень до Загального фонду бюджету міста, поступаючись лише:

1. Податку на доходи фізичних осіб (ПДФО), надходження якого склали 33 343 018,4 тис. грн.

2. Єдиному податку, надходження якого склали 18 202 812,0 тис. грн.

Такий розподіл чітко свідчить про колосальну фіскальну роль земельних ресурсів у структурі доходів столиці.

Джерела податкових надходжень показано на рисунку 2.1.



Рис. 2.1. Джерела податкових надходжень до бюджету м.Києва

Ці кошти є прямим фінансовим ресурсом для виконання ключових стратегічних документів міста:

- Програма економічного і соціального розвитку м. Києва: Кошти від плати за землю йдуть на фінансування інфраструктурних проектів, ремонт доріг, утримання шкіл, лікарень та парків.

- Програма використання та охорони земель м. Києва: Забезпечує фінансування заходів із захисту та відновлення ґрунтів, наприклад, консервації деградованих ділянок [30].

- Екологічний паспорт м. Києва: Дані інвентаризації та оцінки дозволяють фінансувати моніторинг та заходи з рекультивації забруднених територій, що фіксуються у паспорті [40].

Цей механізм є ключовим, оскільки хоча плата за землю і віднесена до загальнодержавних податків, вона, за законодавством, повністю спрямовується на наповнення фінансової бази місцевого самоврядування. Таким чином, актуальність та об'єктивність НГО прямо корелюють із розміром дохідної частини місцевих бюджетів.

Зв'язок між оцінкою землі та розвитком громади не є суто механічним. Зібрані кошти є цільовим фінансовим ресурсом для реалізації стратегічних програм розвитку міста. Такі документи, як Програма економічного і соціального розвитку м. Києва та Генеральний план міста Києва [44], встановлюють пріоритети (будівництво інфраструктури, соціальних об'єктів, реновація житлового фонду). Проте їх виконання неможливе без стабільних бюджетних надходжень. Інвентаризація та подальша актуальна НГО виступають гарантом наповнення цього бюджету, перетворюючи земельні ресурси з пасивного активу на активний інструмент реалізації міської політики.

Інвентаризація земель відіграє вирішальну роль у забезпеченні точності та повноти НГО, впливаючи на фіскальний потенціал громади через два основні, взаємопов'язані канали. По-перше, це розширення бази оподаткування. В ході інвентаризації ідентифікуються земельні ділянки, які, згідно з обліковими даними, вважалися невитребуваними, або ж ті, що фактично використовуються,

але з різних причин (відсутність кадастрового номера, неоформлене право користування) випали з фіскального обліку. Внесення цих нововиявлених ділянок до Державного земельного кадастру (ДЗК) автоматично розширює базу для нарахування плати за землю. Цей процес дозволяє ТГ мобілізувати приховані ресурси [24].

По-друге, інвентаризація забезпечує коригування цільового призначення, що має безпосередній вплив на розмір НГО. Нормативна оцінка розраховується відповідно до функціонального використання землі. Виявлення фактів нецільового використання ділянок (наприклад, використання сільськогосподарської землі під комерційну забудову без зміни цільового призначення) або, навпаки, необхідність зміни категорії землі для раціонального планування є підставою для перерахунку НГО. Застарілі або неактуальні дані призводять до того, що громади недоотримують значні кошти у вигляді податків і орендної плати. Забезпечення повноцінного та актуального НГО, можливого лише завдяки точним даним інвентаризації, створює прозорий, справедливий та повний механізм справляння земельних платежів, що є ключовою умовою для фінансової самодостатності та успішної реалізації програм соціально-економічного розвитку ТГ [29].

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2

Розділ 2 визначив методологічні та правові основи для проведення інвентаризації земель, підтвердивши, що цей процес є комплексною, багатостадійною процедурою, суворо регламентованою національним законодавством. Процес інвентаризації включає послідовну реалізацію підготовчого, польового, камерального та фінального етапів, кожен з яких критично важливий для забезпечення повноти, достовірності та юридичної обґрунтованості відомостей про земельний фонд.

У методологічному аспекті сучасна інвентаризація ґрунтується на комбінованому підході, що поєднує класичні високоточні геодезичні методи (GNSS-приймачі та тахеометри) для встановлення фізичних меж на місцевості, з

інноваційними технологіями дистанційного зондування Землі (ДЗЗ). Методи ДЗЗ, включаючи аерофотозйомку та супутникові знімки, забезпечують масштабний моніторинг та створення актуальної картографічної основи (ортофотопланів). Центральним інструментом аналітичного етапу є Географічні інформаційні системи (ГІС), які дозволяють зіставити просторові та документальні дані, автоматизовано виявити кадастрові помилки (перетини, розриви) та невідповідності між цільовим і фактичним використанням землі, що є першим кроком до мобілізації прихованих фіскальних резервів.

Ключовим результатом методологічного забезпечення є прямий вплив інвентаризації на фіскальний потенціал громади. Згідно з Податковим кодексом України, Нормативна Грошова Оцінка (НГО) є винятковою базою для нарахування плати за землю – одного з найбільших джерел надходжень до місцевих бюджетів (наприклад, 4,021 млрд грн у Києві за 2023 рік). Інвентаризація впливає на цей процес через два взаємопов'язані канали: по-перше, вона розширює базу оподаткування шляхом ідентифікації та реєстрації нових, раніше необлікованих ділянок; по-друге, вона забезпечує коригування цільового призначення землі, гарантуючи, що розмір НГО та, відповідно, податкові надходження, відповідають актуальному та раціональному використанню земельних ресурсів.

Таким чином, інвентаризація земель виступає необхідною умовою для фінансової самодостатності територіальних громад, перетворюючи технічні відомості про землю на ефективний інструмент економічного розвитку та наповнення місцевих бюджетів.

РОЗДІЛ 3

ПРАКТИЧНЕ ЗАСТОСУВАННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ПОПОВНЕННЯ МІСЦЕВОГО БЮДЖЕТУ ГРОМАДИ

3.1. Характеристика об'єкта дослідження та опис території інвентаризації (квартал 88:196)

Шевченківський район, який є одним з ключових центральних районів української столиці, був створений у 1937 році [33]. Географічно він знаходиться у центральній частині Києва, маючи спільні кордони з Печерським районом на сході, Святошинським на заході, Подільським на півночі, а також із Солом'янським на півдні та Голосіївським на південному сході.

Саме центральне розташування та висока економічна активність району зумовлюють стратегічну цінність його земельних ресурсів. Землі Шевченківського району є одними з найдорожчих у місті, генеруючи основну частину надходжень до місцевого бюджету від плати за землю. Відповідно, ефективність управління цими ресурсами та точність їхнього обліку безпосередньо впливають на фінансову стійкість громади, що робить тему інвентаризації надзвичайно актуальною для сучасних геоінформаційних та управлінських досліджень.

Історична складність землекористування та висока щільність забудови у центральній частині Києва, особливо у кварталах, подібних до 88:196, призвели до значного накопичення неврегульованих земельно-правових відносин. Це стосується не лише земель державної та комунальної власності, що мають найвищу вартість, але й територій з фрагментованими формами власності, численними договорами оренди та існуючими обтяженнями. Географічне положення району міста показано на рисунку 3.1

Територія інвентаризації знаходиться на території Шевченківського району міста Києва, а саме кадастровий квартал оточений такими вулицями: вул. Олеся Гончара, вул. Богдана Хмельницького, вул. Михайла Коцюбинського та бульваром Тараса Шевченка [49].

На території кварталу знаходиться: регіональне відділення фонду Держмайна, будинок національних творчих колективів, гімназія ім. Драгоманова, Інститут демографії та соціальних досліджень імені М. В. Птухи НАН України, Київський професійний коледж з посиленою військовою та фізичною підготовкою, Національний Академічний Оркестр Народних Інструментів України, Акордбанк, Відділення №66, Будинок Осипа Родіна, Opera Hotel Kyiv, Посольство Румунії в Україні, Дорожня клінічна лікарня №1 станції Київ, Медичний центр "Інститут проблем терапії", Школа №135 з поглибленим вивченням англійської мови, Дитяча Хореографічна школа при Національному заслуженому академічному ансамблі танцю України ім. п. Вірського, Український національний хор ім. Г. Верьовки, житлові будинки та інші, зазначено на рисунку 3.2

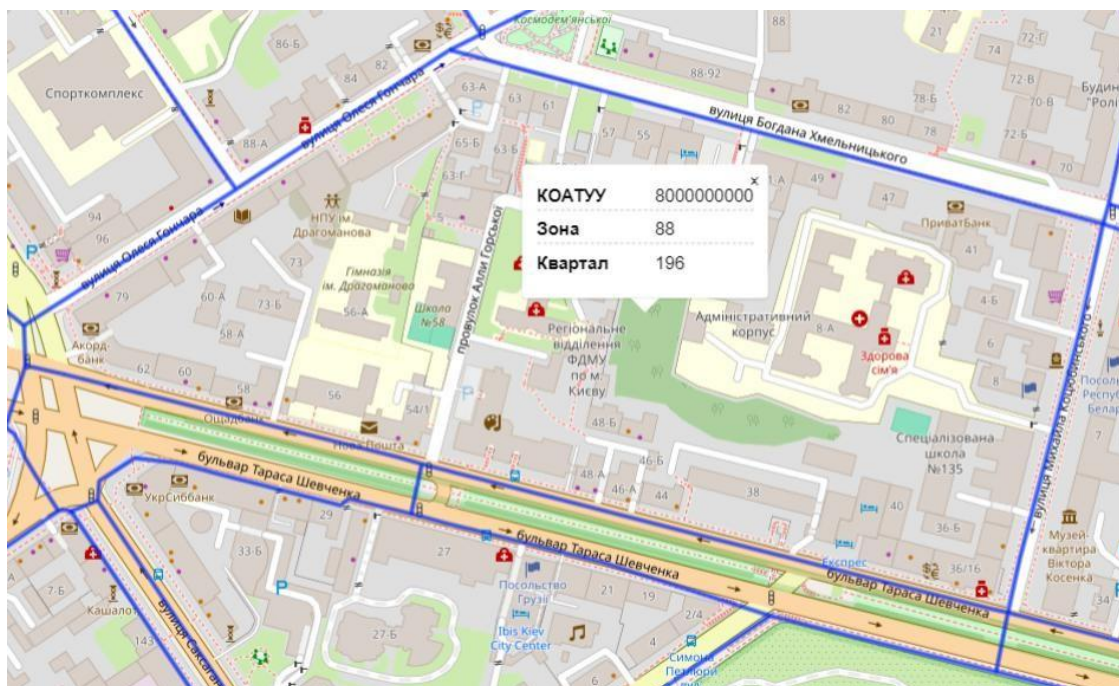


Рис. 3.2, Межі кадастрового кварталу 88:196 м.Київ

3.2. Аналіз результатів інвентаризації земель на Шевченківського району м. Києва, Шевченківського району, 88:196

Інвентаризація земель кадастрового кварталу 88:196, обмеженого вулицями Олеся Гончара, Богдана Хмельницького та бульваром Тараса Шевченка, проводилась КП «Київський інститут земельних відносин» у 2020 році [49]. Головною метою було створення актуальної бази даних для регулювання земельних відносин та виявлення земель, що використовуються нераціонально, не за цільовим призначенням або не використовуються взагалі. Це мало сприяти ефективному оподаткуванню та нарахуванню орендної плати, що є ключовим для оптимізації місцевого бюджету.

На момент початку робіт у Державному земельному кадастрі було зареєстровано 34 земельні ділянки загальною площею 6,3799 га. [49].

Аналіз вихідних даних, зокрема «Реєстру земельних ділянок» виявив *низку проблем*:

1. Прострочені договори оренди.

Наприклад ділянка 88:196:0198 (ТОВ «Пан-Україн») використовувалась за договором, що закінчився ще 27.08.2007 року, а договір на ділянку 88:196:0021 (ТОВ «Полукс») закінчився 26.10.2019 року, що свідчить про прямі втрати бюджету.

2. Самовільне зайняття

Було зафіксовано об'єкт гараж. Користувач не встановлений на ділянці 88:196:0102

3. Неоформлені землі (сірі зони):

Значна кількість ділянок (29 записів у вихідному реєстрі) мала статус «Землі не надані у власність чи користування», що вказувало на великий резерв неврахованих земель.

4. Неврегульований статус:

Під час аналізу були виявлені ділянки закладів освіти, які мали статус «Без права», а кілька інших перебували у стані «Право в процесі оформлення»

5. Розбіжності даних:

Були виявлені суперечності між міським реєстром та ДЗК щодо площ, адрес або користувачів ділянок (невідповідність даних).

6. Відсутність Детального плану територій

На квартал не було розроблено детального плану території, що ускладнювало перевірку відповідності використання містобудівній документації.

Ключовим результатом проведеної інвентаризації стало формування 52 земельних ділянок загальною площею 7,9178 га.

Таблиця 3.1.

Аналіз вихідного реєстру ділянок

Показник	Стан «До» інвентаризації	Стан «Після» інвентаризації	Зміни, виявлені потенціал для бюджету міста
Кількість облікованих земельних ділянок	У ДЗК було зареєстровано 34 земельні ділянки	За результатами робіт було сформовано 52 земельні ділянки	+18 ділянок, інвентаризація дозволила юридично оформити (сформувати) нові об'єкти з раніше неврахованих територій
Загальна площа облікованих земель	Загальна площа облікованих земель становила 6,3799 га	Загальна площа 52 сформованих ділянок складає 7,9178 га	+1,5379 га виявлено та підготовлено до обліку, що раніше не брали участі у формуванні місцевого бюджету

3.3. Вплив інвентаризації земель на збільшення доходів місцевого бюджету

В системі фінансової децентралізації та посилення економічної самодостатності територіальних громад, доходи від використання земельних ресурсів набувають стратегічного значення. Плата за землю є одним із ключових джерел наповнення загального фонду місцевих бюджетів в Україні. Її стабільність та прогнозованість робить її фундаментальним фіскальним інструментом, оскільки земля є обмеженим, просторово-фіксованим активом, що генерує ренту.

Нормативною базою для стягнення плати за землю є Податковий кодекс України (ПКУ). Це загальнодержавний податок, який, згідно зі статтею 14.1.147 ПКУ, справляється у двох формах:

- Земельний податок – обов'язковий платіж, що стягується з власників земельних ділянок та постійних землекористувачів (юридичних та фізичних осіб) (ст. 269 ПКУ).
- Орендна плата – обов'язковий платіж за користування земельною ділянкою державної або комунальної власності на підставі договору оренди.

Для цілей нашого дослідження критично важливо розуміти механізм нарахування саме земельного податку. Він стає ключовим у випадках, коли договір оренди закінчується, але фактичне землекористування продовжується, або коли ділянка використовується взагалі без правовстановлюючих документів.

Методологія розрахунку податку визначена у Розділі XII ПКУ ("Податок на майно") і базується на двох ключових змінних: базі оподаткування та ставці податку.

1. База оподаткування. Стаття 271 ПКУ чітко визначає, що базою оподаткування є:

- Нормативна грошова оцінка (НГО) земельної ділянки, з урахуванням коефіцієнта індексації (Кі).
- Площа земельної ділянки (лише у випадку, якщо НГО не проведено,

що переважно стосується ділянок за межами населених пунктів).

Для земель в межах м. Києва, особливо у центральних кадастрових кварталах, як-от 88:196, єдиною легітимною базою оподаткування виступає виключно Нормативна грошова оцінка (НГО).

2. Ставка податку

Ставка податку встановлюється статтями 274-277 ПКУ, але її конкретний розмір (%) визначається рішенням органу місцевого самоврядування. Для міста Києва ставки встановлено Рішенням Київської міської ради № 4774/4815 від 23.06.2022. Згідно з цим рішенням, для земель громадської забудови (коди 03.08, 03.10, 03.15), які переважають у досліджуваному кварталі, ставка встановлена на рівні 1,0% від їх НГО.

Таким чином, фундаментальна формула розрахунку річного земельного податку (П) має вигляд:

$$\text{Річний податок (П)} = \text{НГО}_{\text{ділянки}} \times K_i \times \text{Ставка податку}$$

(де K_i – щорічний коефіцієнт індексації)

Теоретична модель, описана вище, працює лише тоді, коли всі елементи формули (НГО та Ставка) відомі та належним чином зареєстровані. На практиці ж існують значні прогалини в обліку.

Саме тут інвентаризація земель (як та, що представлена у "Технічній документації... по кварталу 88:196") виступає як ключовий діагностичний та управлінський інструмент. Вона не просто створює карту, а є юридичним аудитом, що виявляє фінансові "білі плями" – земельні ділянки, які випадають з-під оподаткування.

Аналіз наданої технічної документації виявляє дві системні проблеми, що призводять до прямих втрат бюджету м. Києва.

Проблема 1: Користування землею без правовстановлюючих документів "Реєстр земельних ділянок" (таблиця на стор. 18-20 файлу інвентаризації) фіксує юридичний статус кожної ділянки.

Для прикладу візьмемо ділянку:

Код ділянки: 88196::0198

Користувач: Товариство з обмеженою відповідальністю "Пан-Україн"

Адреса: вул. Олесь Гончара, 69

Площа: 143,57 м²

Вид права: "Оренда на 4 роки (термін дії скінчився)"

Дата закінчення права: 27.08.2007

Висновок: Інвентаризація офіційно зафіксувала, що з 2007 року комерційна структура користується земельною ділянкою в центрі Києва. Оскільки договір оренди закінчився, плата за нього не надходить. Згідно з ПКУ, користувач мав би сплачувати земельний податок.

Фіскальний потенціал: Розрахунок НГО та Податку

Завдяки реалізації заходів, ініційованих інвентаризацією, було проведено та зареєстровано Нормативну Грошову Оцінку (НГО) для ділянок у кадастровому кварталі 88:196. Реєстрація НГО перетворює "нульовий" актив на дохідний, роблячи можливим застосування формули оподаткування.

Таблиця 3.2,

Вихідні дані для розрахунку НГО і податку

Показник	Значення	Джерело
Кадастровий номер	8000000000:88:196:0005	
Нормативна грошова оцінка (НГО) ділянки (НГО ділянки)	679 704,15 грн	Витяг № НВ-8000078192025
Площа (S)	0,0641 га (641 м ²)	Технічна документація

Розрахунок НГО 1м²

Нормативна грошова оцінка 1м² землі (НГОм²) розраховується як

відношення загальної НГО земельної ділянки до її площі в квадратних метрах:

$$\text{НГО}_{\text{м}^2} = \frac{\text{НГО}_{\text{ділянки}}}{\text{Площа ділянки (м}^2\text{)}}$$

Для ділянки 8000000000:88:196:0005 розрахунок виглядає так:

$$\text{НГО}_{\text{м}^2} = \frac{679704,15 \text{ грн}}{641 \text{ м}^2} \approx 1060,38 \text{ грн/м}^2$$

Розрахунок Річного Земельного Податку Використовуючи зареєстровану НГО та встановлену ставку податку (1,0% }, $K_i=1,0$):

Річний податок (П) = НГО ділянки x K_i x Ставка податку

Річний податок (П) = 679 704,15 грн x 1,0 x 0,01

Річний податок (П) = 6 797,04 грн/рік

Внесення відомостей про НГО до ДЗК негайно перетворює ділянку на джерело стабільного доходу для місцевого бюджету. Для ділянки 8000000000:88:196:0005 вартість одного квадратного метра для цілей оподаткування становить 1 060,38 грн м², а річний фіскальний потенціал оцінюється у 6 797,04 грн щорічного надходження у формі земельного податку.

Оцінка втраченого фіскального потенціалу з необлікованих земель Ключовим результатом інвентаризації стало виявлення значного резерву необлікованих земель. Оскільки до проведення інвентаризації ці землі не були сформовані, вони не мали НГО, а отже, генерували нульовий податковий дохід.

Показник	Зміни за результатами інвентаризації
Кількість нових ділянок	+18 ділянок (сформовані з раніше неврахованих територій)
Загальна виявлена площа (S_{потенціал})	+1, 5379 га (підготовлено до обліку)

Для оцінки загальних втрат (фіскального потенціалу) громади використовується встановлена середня вартість 1 м² у кварталі (НГО 1 060,38 грн

м²) як найбільш надійний індикатор для розрахунку вартості новосформованих 1,5379 га.

Розрахунок орієнтовної загальної НГО необлікованої площі

Спочатку розрахуємо загальну нормативну грошову оцінку для всієї виявленої площі:

1. Площа в м²:

$$S_{\text{потенціал}} = 1,5379 \text{ га} \times 10000 \frac{\text{м}^2}{\text{га}} = 15379 \text{ м}^2$$

2. Орієнтовна загальна НГО:

$$\text{НГО}_{\text{потенціал}} = S_{\text{потенціал}} \times \text{НГО}_{\text{м}^2}$$

$$\text{НГО}_{\text{потенціал}} = 15379 \text{ м}^2 \times 1060,38 \text{ грн/м}^2$$

$$\text{НГО}_{\text{потенціал}} \approx \mathbf{16307239,02 \text{ грн}}$$

Розрахунок річного податкового резерву

Використовуючи розрахункову загальну НГО, можна визначити річний податок, який громада не отримувала:

$$\text{Річний податок (}\Pi_{\text{потенціал}}\text{)} = \text{НГО}_{\text{потенціал}} \times \text{Ставка податку}$$

$$\Pi_{\text{потенціал}} = 16307239,02 \text{ грн} \times 0,01$$

$$\Pi_{\text{потенціал}} \approx \mathbf{163072,39 \text{ грн/рік}}$$

Інвентаризація земель є не просто технічною процедурою, а стратегічною фіскальною ініціативою. Виявлення та юридичне оформлення 18 нових земельних ділянок загальною площею 1,5379 га дозволило сформувати значний резерв для місцевого бюджету.

До проведення робіт громада щорічно втрачала орієнтовно 163 072,39 грн лише з цих необлікованих територій.

Таким чином, інвентаризація забезпечує не тільки наведення ладу в обліку, але й прямий, значний та постійний приріст дохідної бази місцевого бюджету.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 3

Практичне застосування інвентаризації земель, детально проаналізоване на прикладі кадастрового кварталу 88:196 у Шевченківському районі м. Києва, демонструє її критично важливу роль як стратегічного фіскального інструменту, що виходить далеко за межі звичайної технічної процедури землеустрою.

Аналіз виявив низку системних проблем, які роками призводили до прямих фінансових втрат місцевого бюджету. Серед них – ділянки з простроченими договорами оренди та, що є найбільш вагомим, 18 неврахованих земельних ділянок (так звані "сірі зони"). Ці території, загальна площа яких складає 1,5379 га, не були сформовані, не мали Нормативної Грошової Оцінки (НГО) і, відповідно, генерували нульовий податковий дохід.

Інвентаризація стала юридичною підставою для усунення цих колізій, забезпечивши перехід до ефективного оподаткування. Вона дозволила сформувати нові об'єкти та провести для них НГО. Проведений розрахунок підтвердив фіскальний потенціал, встановивши вартість одного квадратного метра землі у кварталі на рівні 1060,38 грн м². На основі цього показника було точно визначено, що лише за рахунок виявленої та новосформованої площі 1,5379 га громада щорічно недоотримувала орієнтовно 163 072,39 грн.

Таким чином, результати інвентаризації забезпечили не лише наведення ладу в обліку земельних ресурсів, а й прямий, значний та постійний приріст дохідної бази місцевого бюджету. Це є ключовим фактором для зміцнення фінансової самодостатності громади в умовах децентралізації.

ВИСНОВКИ

У магістерській кваліфікаційній роботі досягнуто поставленої мети: теоретично обґрунтовано та практично доведено, що інвентаризація земель на території кадастрового кварталу 88:196 у Шевченківському районі м. Києва є дієвим та необхідним інструментом для оптимізації надходжень до місцевого бюджету. Для досягнення цієї мети було вирішено ключові завдання.

По-перше, проаналізовано нормативно-правову та методичну базу. Дослідження підтвердило, що чинне законодавство України створює всі необхідні передумови для проведення інвентаризації з метою фіскального наповнення бюджету, хоча методика в умовах щільної міської забудови, як у Шевченківському районі, потребує особливої уваги до уточнення меж та моніторингу фактичного використання землі.

По-друге, проведено детальний аналіз існуючої ситуації з використанням земельних ресурсів. На основі вихідних даних встановлено, що поточний стан використання земель у кварталі 88:196 є неоптимальним. Наприклад, у ході роботи виявлено 18 земельних ділянок, відомості про які відсутні в ДЗК.

По-третє, проаналізовано методику проведення інвентаризації на основі технічної документації. З урахуванням специфіки території, процес інвентаризації було зосереджено на комплексному аналізі вихідних реєстрів з метою пошуків неоформлених земель, земель, що використовуються не за цільовим призначенням, та земель в яких закінчились терміни оренди. Таким чином, було сформовано повний перелік проблемних ділянок, усунення яких безпосередньо вплине на збільшення податкових надходжень.

В результаті інвентаризації загальна площа облікованих земель зросла на 1,5379 га, а кількість сформованих ділянок збільшилась з 34 до 52.

По-четверте, оцінено потенційні джерела додаткових доходів до бюджету. Інвентаризація дозволила чітко ідентифікувати джерела оптимізації: збільшення податкових надходжень шляхом реєстрації 18-ти раніше не облікованих ділянок, збільшення орендної плати внаслідок уточнення площ та цільового призначення; продаж або оренда через аукціони виявлених вільних ділянок (потенційний

дохід). Завдяки розрахункам встановлено, що середня вартість 1 м² землі для цілей оподаткування у кварталі становить 1060,38 грн, а річний податковий резерв лише з новосформованої площі 1,5379 га оцінюється орієнтовно у 163 072,39 грн.

Проведене дослідження доводить, що інвентаризація земель є фундаментальним інструментом управління в умовах децентралізації та стратегічним механізмом економічного зростання для кварталу 88:196. Розроблена технічна документація усуває "білі плями" у земельному кадастрі та забезпечує актуальність бази для нарахування платежів.

Таким чином, магістерська робота підтверджує високу рентабельність інвентаризації земель для громади. Вона доводить, що це не просто адміністративні витрати, а високоефективний інвестиційний механізм оптимізації бюджету. Потенційні додаткові надходження, що генеруються через виявлення прихованих об'єктів оподаткування (неоформлені землі), корекцію бази оподаткування (уточнені площі, нецільове використання) та актуалізацію орендних платежів, є значно більшими за вартість самої процедури.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс України від 25.01.2001 № 2768-III . URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/page> (дата звернення 29.10.2025).
2. Про внесення змін до Порядку проведення інвентаризації земель: Постанова Кабінету Міністрів України від 22 березня 2024 р. № 316. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/316-2024-%D0%BF>.
3. Податковий кодекс України: Закон України від 02.12.2010 № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (дата звернення 29.10.2025).
4. Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель: Постанова Кабінету Міністрів України від 05.06.2019 № 476. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/476-2019-%D0%BF> (дата звернення 29.10.2025).
5. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> (дата звернення 29.10.2025).
6. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин: Закон України від 28.04.2021 № 1423-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-IX> (дата звернення 29.10.2025).
7. Про встановлення місцевих податків і зборів у м. Києві: Рішення Київської міської ради від 23.06.2011 № 242/5629. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/242/5629> (дата звернення 29.10.2025).
8. Горбатюк В.М. Інвентаризація земель у системі управління земельними ресурсами [Електронний ресурс] / В.М. Горбатюк, В.Н. Дмитрусенко// Містобудування та територіальне планування. 2008. №31. URL: http://www.nbu.gov.ua/portal/natural/MTP/2008_31/pdf/3115_gbat.pdf
9. Горлачук В. В., Клименко О. В. Управління земельними ресурсами об'єднаних територіальних громад у контексті децентралізації. Агросвіт № 20. 2019 с 56-63
10. Кондратенко Д. Ю. ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ ЯК ПРАВОВА ФОРМА ОБЛІКУ ЗЕМЕЛЬ. Науковий вісник Міжнародного гуманітарного

університету. №42 том 1.

11. Грищенко І. М. Зарубіжний досвід регулювання соціально-економічного розвитку регіонів. Актуальні питання публічного управління та адміністрування в контексті реалізації адміністративної реформи : матеріали Всеукр. наук.-практ. інтернет-конф.- 2018 .У.: С. 54.

12. Данкевич В.Є. Розвиток земельних відносин у сільському господарстві: теорія, методологія, практика. Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора економічних наук 08.00.03 – економіка та управління національним господарством Житомирський національний агроекологічний університет. Житомир. 2017. С. 591

13. Дорош О. С. Інвентаризація земель: методичні підходи до її проведення.- Агросвіт. - № 11, 2015. С. 24-30

14. Бойко-Бойчук О.В. Світові тенденції розвитку міст: міжнародний досвід. Державне управління. -2011. № 4. С. 1-7.

15. Економіка праці та соціально-трудова відносини. URL: http://pidruchniki.com/17910211/ekonomika/organizatsiya_robochogo_mistsya

16. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 від 28 червня 1996 № 254к/96- ВР. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80> (дата звернення 29.10.2025).

17. Землеустрій і топографічна діяльність в умовах війни та післявоєнного відновлення. Збірка наукових праць Всеукраїнської науково-практичної студентської конференції (м. Київ., 8-10 березня 2023 р.). URL: За заг. наук. ред. проф. Ковальчука І.П. – К.: Вид. центр НУБІП, 2023. – 134 с. URL: https://nubip.edu.ua/sites/default/files/u381/zbirka_naukovih_prac.pdf

18. Куйбіда В. С. Регіональний розвиток та просторове планування територій: досвід України та інших держав-членів Ради Європи : зб. нормат.-прав. актів і наук.-аналіт. матеріалів з питань регіонального розвитку та просторового планування / В. С. Куйбіда, В. Негода. К. : Вид-во “Крамар”, 2009. -176 с.

19. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень

ДБН 360- 92** : наказ Держкоммістобудування від 17 квітня 1992 р. № 44. URL: <http://kga.gov.ua> (дата звернення 10.05.2025)

20. Малахова С.О. Дослідження процесу економіко-планувального зонування території – URL: http://archive.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/prvse/2010_4/48.pdf.

21. Мартин А. Інвентаризація земель: як її здійснювати у сучасних умовах? URL: <http://gua.convdocs.org/docs/759/index-145912.html>

22. Мартин А.Г., Підручний А.І. Розмежування земель державної та комунальної власності: організаційно-методичний механізм. Землеустрій і кадастр. № 3. 2008. С. 26-36.

23. Моніторинг земельних відносин в Україні: 2016-2017. URL: <https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2018/10/monitoring.pdf>(дата звернення 12.05.2025).

24. Особливості складання проєктів місцевих бюджетів на 2024 рік [Електронний ресурс] : аналітичний звіт / Асоціація міст України. К., 2023. 25 с. URL: <https://decentralization.ua/uploads/attachment/document> (дата звернення 29.10.2025).

25. Нестеренко Г. Інвентаризація земель як основний компонент у земельному кадастрі та системі управління земельними ресурсами (на прикладі Ківерцівського району Волинської області). Вісник Львівського національного аграрного університету. – 2013. – № 20. – С. 153–158.

26. Новаковська І.О., Бова Д.В. Методологічні засади оптимізації співвідношення земельних угідь у контексті розвитку сталого землекористування: матеріали II Міжнародної науково-практичної конференції «Формування сталого землекористування: проблеми та перспективи»(м. Київ, 11–12 листопада 2021р.). Київ: НУБіП України, 2021. Ст. 47-49.

27. Новаковська І.О. Економіка землекористування: навч. посіб. Київ: Аграр. наука, 2018. 400 с.(дата звернення 24.05.2025)

28. Новаковська І.О. Оптимізація системи землекористування/ Економіст. – 2018. № 3. С. 27-32

29. Новаковська І.О. Управління міським землекористуванням: монографія/ І.О. Новаковська.- Київ: Аграр. наука, 2016.- 304 с.

30. Новаковський Л.Я., Канаш О.П., Леонець В.О. Консервація деградованих і малопродуктивних орних земель України/ // Вісн. аграр. науки. 2000. №11. с. 54- 59

31. Лакатош М. І., Необхідність проведення інвентаризації земель в Україні. організаційно-правові передумови. URL: <https://dspace.uzhnu.edu.ua/jspui/bitstream/lib/1882/1.pdf>

32. Про Генеральну схему планування території України: Закон України від 16 жовтня 2012 р. № 5459-VI .URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3059-14> (дата звернення 02.05.2025)

33. Про генеральний план розвитку м. Києва Постанова ЦК Компартії України і Ради Міністрів УРСР від 13.05.86 № 177. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/177-86-%D0%BF#Text> (дата звернення 02.05.2025)

34. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 № 3613- VI.URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> (дата звернення 05.02.2025)

35. Про добровільне об'єднання територіальних громад: Закон України від 05.02.2015 №157-VIII. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/157-19> (дата звернення 02.05.2025)

36. Про затвердження порядку проведення інвентаризації земель: Постанова Кабінету Міністрів України від 23 травня 2012 р. № 513. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/513-2012-%D0%BF> (дата звернення 06.04.2025)

37. Про землеустрій: Закон України від 22 травня 2003 р. № 858-IV. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>. (дата звернення 02.05.2025)

38. Про співробітництво територіальних громад. Закон України 17.06.2014. № 1508-VII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1508-18#Text> (дата звернення 04.11.2025)

39. Про порядок вирішення питань адміністративно-територіального устрою: Указ Президії Верховної Ради УРСР від 12 березня 1981 року, №1654-Х . URL: [http:// zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1654-1](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1654-1) (дата звернення 02.05.2025)

40. Третяк А.М., Національна доповідь про стан навколишнього природного

середовища в Україні у 2015 році. розділ 6. Земельні ресурси і ґрунти / А.М.

Третяк. – К.: Міністерство екології та природних ресурсів України, ФОП Грінь

Д.С. 2017. 308 с.

41. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF> (дата звернення 22.05.2025).

42. Про регулювання майнових відносин стосовно до землі та іншої сільськогосподарської діяльності» від 21.05.1991 р. URL: https://kmeep.law.sumdu.edu.ua/sites/default/files/law_of_eu_metod.pdf (дата звернення 12.04.2022) (дата звернення 02.05.2025)

43. Регіональне управління: підручник / за заг. ред. В. М. Вакуленка, М. К. Орлатого. К.: НАДУ, 2014. с. 154.

44. Основні положення Генерального плану міста Києва. URL: <http://kievgenplan.grad.gov.ua/wp-content/uploads/2014/11/%D0%9E%> (дата звернення 22.04.2025).

45. М. В. Трубіна. Інвентаризація земель як основний компонент плати за землю: український та зарубіжний досвід. Фінансове право. № 1 (27),. – 2014. – С. 30-33. (дата звернення 05.05.2025)

46. [Електронний ресурс] : http://pidruchniki.com/17910211/ekonomika/organizatsiya_gobochogo_mistsya (дата звернення 20.09.2025)

47. Що таке містобудування та містобудівна документація? Інститут територіального планування. URL: <https://www.itp.kiev.ua/shcho-take->

[mistobuduvannya-ta-mistobudivna-dokumentatsiya/](#) (дата звернення 15.09.2025).

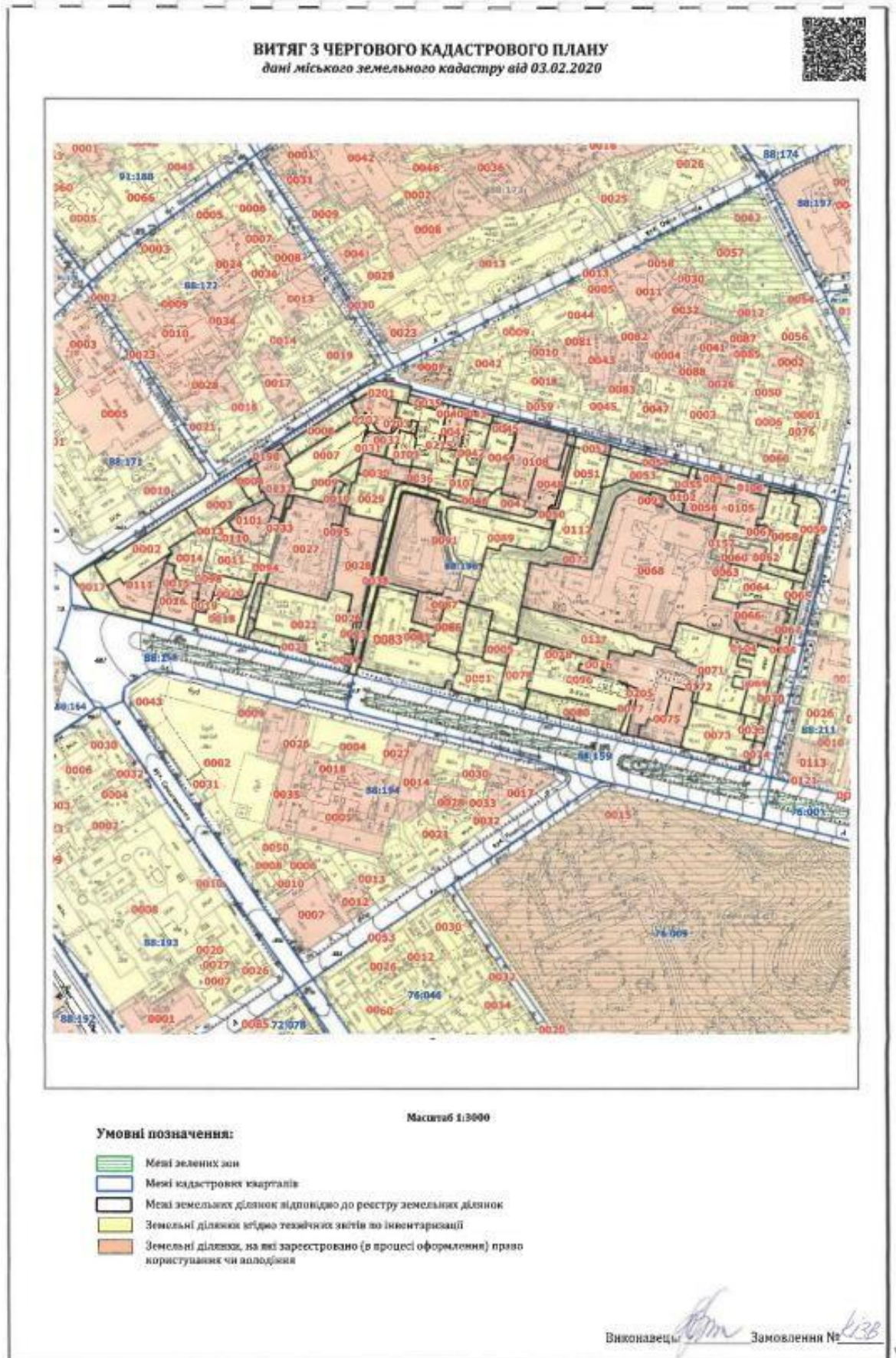
48. Правове регулювання цільового використання земель у межах населених пунктів України: монографія. Григорецька І. І., Ізбаш К. С., Домброван Н. В. – Одеса: видавець Букаєв Вадим Вікторович, 2019. – 142 с. URL: <https://dspace.oduvs.edu.ua/server/api/core/bitstreams/1977ce92-168d-44b4-b76b-b3502fa399f0/content>

49. [Електронний ресурс] : URL: https://cdn.regulation.gov.ua/33/98/51/69/regulation.gov.ua_ (дата звернення 20.09.2025)

50. [Електронний ресурс] : URL: <https://www.fao.org/home/en> (дата звернення 02.05.2025)

ДОДАТКИ

Витяг з чергового кадастрового плану.

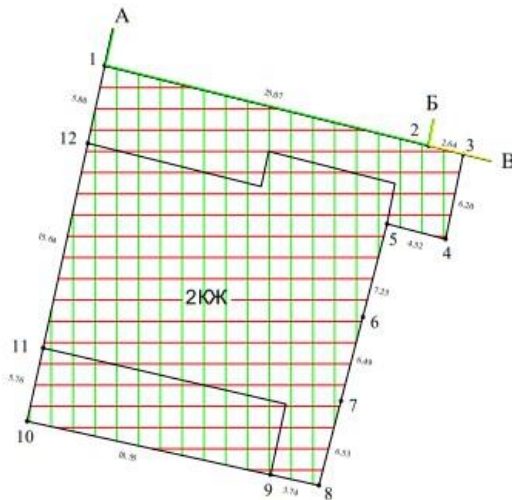


Кадастровий план земельної ділянки 8000000000:88:196:0005

Кадастровий план земельної ділянки
Кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:88:196:0005

Координати поворотних точок меж земельної ділянки

Номер точки	Назва точки	Відстань (метрів)	Координати	
			X	Y
1	46	25.07	5590628.330	300076.656
2	35	2.64	5590622.110	300100.944
3	36	6.20	5590621.420	300103.489
4	37	4.52	5590615.395	300102.015
5	38	7.25	5590616.438	300097.616
6	39	6.49	5590609.435	300095.737
7	40	6.53	5590603.165	300094.055
8	41	3.74	5590596.854	300092.362
9	42	18.55	5590597.681	300088.716
10	43	5.76	5590601.783	300070.629
11	44	15.64	5590607.418	300071.908
12	45	5.80	5590622.670	300075.371
1	46			



Масштаб 1:500

Опис меж

Від А до Б Землі, які не надані у власність або користування в межах населених пунктів
Від Б до В Публічне акціонерне товариство "Український центр обслуговування пасажирів на залізничному транспорті України" (кадастровий номер 8000000000:88:196:0017)
Від В до А Землі, які не надані у власність або користування в межах населених пунктів

Земельні угіддя

№	Код	Призначення	Площа, га
1	007.02	Багатоповерхова забудова	0.0641

Перелік обмежень, згідно з постановою КМУ від 17.10.2012 №1051

	Код	Назва обмеження	Площа, га	Підстава для встановлення
	06.01	Зона особливого режиму забудови (зона регулювання забудови другої категорії)	0.0641	Розпорядження КМДА від 17.05.2002 №979 «Про внесення змін та доповнень до рішення виконавчого Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.1979 №920 «Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури в м. Києві» зі змінами, внесеними розпорядженням КМДА №1714 25.12.2007
	06.01	Зона особливого режиму забудови (історичні ареали населених місць)	0.0641	Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць

Кадастровий квартал	8000000000:88:196		
Місце розташування	м.Київ, Шевченківський район, бульв. Шевченка Тараса, 46в		
Цільове призначення	Категорія земель	200 – землі житлової та громадської забудови	
	Код цільового призначення	Для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури	
Площа, га	0.0641		

Витяг НГО

**Витяг № НВ-8000078192025
із технічної документації з нормативної
грошової оцінки земельних ділянок**

Кадастровий номер земельної ділянки	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, гривень
8000000000:88:196:0005	679704.15

Дата формування витягу: 18.11.2025



Додаток Г.

Реєстр земельних ділянок

Код ділянки (з Реєстру)	Кадастровий номер (з ДЗК)	Адреса	Площа (м ²)	Користувач / Власник (за Реєстром)	Аналіз вихідного стану / Деталі з ДЗК
88:196:0002	-	вул. Олеся Гончара, 79/4, 77	2362,30	КП житлового господарства Радянського району м. Києва	Ділянка у вихідному реєстрі, але відсутня у переліку 34-х зарєєстрованих в ДЗК.
88:196:0003	-	вул. Олеся Гончара, 75	1465,15	Комунальне підприємство ""Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Шевченківського району м. Києва"" Фізична особа Фізична особа	-
88:196:0004	88:196:00 04	вул. Олеся Гончара, 71	511,98	Товариство з обмеженою відповідальністю ""Арікс""	ДЗК: Цільове призначення: 03.10 (ринкова інфраструктура).
88:196:0005	-	бульв. Тараса Шевченка, 46б	646,90	Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку ""ВІРА"" Промислово- торговельна фірма ""Просвіта""... Фізична особа...	-
88:196:0007	-	вул. Олеся Гончара, 67	2375,34	Приватне акціонерне товариство ""Завод ""Кузня на	-

				Рибальському""	
88:196:0008	-	вул. Олеся Гончара	1097,75	Землі не надані у власність чи користування	Проблема: "Сіра зона" - Неоформлена земля, потенційний резерв бюджету.
88:196:0009	-	вул. Олеся Гончара	981,53	Землі не надані у власність чи користування	Проблема: "Сіра зона" - Неоформлена земля, потенційний резерв бюджету.
88:196:0010	-	вул. Олеся Гончара	117,03	Приватне акціонерне товариство ""Завод" "Кузня на Рибальському""	-
88:196:0011	-	бульв. Тараса Шевченка, 58	1375,65	Приватне акціонерне товариство ""Завод""Кузня на Рибальському""	-
88:196:0013	-	вул. Олеся Гончара, 73	29,70	Землі не надані у власність чи користування	Проблема: "Сіра зона" - Неоформлена земля, потенційний резерв бюджету.
88:196:0014	-	бульв. Тараса Шевченка, 60	1300,60	Відокремлений підрозділ комунального підприємства ""Київпастрас"" ""Служба енергетичного забезпечення та зв'язку""	-
88:196:0015	88:196:0015	бульв. Тараса Шевченка, 60	102,20	Приватне акціонерне товариство ""ДТЕК Київські електромережі""	ДЗК: Цільове призначення: 14.02 (об'єкти передачі електроенергії). Категорія: Землі

					промисловості.
88:196:0016	88:196:00 16	бульв. Тараса Шевченка, 60	1365,52	Інститут демографії та соціальних досліджень імені М.В.Птухи Національної академії наук України	ДЗК: Право: Постійне користування. Власник: КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ.
88:196:0017	-	бульв. Тараса Шевченка, 62	1276,04	Землі не надані у власність чи користування	Проблема: "Сіра зона" - Неоформлена земля, потенційний резерв бюджету.
88:196:0018	-	бульв. Тараса Шевченка, 58	1118,26	Приватне акціонерне товариство ""Завод" "Кузня на Рибальському"" Фізична особа	-
88:196::0019	-	бульв. Тараса Шевченка, 58	99,16	ЗАТ ""Консул""	-
88:196:0020	-	бульв. Тараса Шевченка, 58	551,94	Землі не надані у власність чи користування	Проблема: "Сіра зона" - Неоформлена земля, потенційний резерв бюджету.
88:196:0021	88:196:00 21	бульв. Тараса Шевченка, 56	103,46	Товариство з обмеженою відповідальністю "Полукс"	Проблема: Прострочений договір оренди. ДЗК: Право: Оренда, термін дії до 26.10.2019. На момент інвентаризації (2020 р.) договір прострочений.
88:196:0022	88:196:00 22	бульв. Тараса Шевченка, 56-	4117,74	Державний навчальний заклад	ДЗК: Площа 0.4897 га. ЦП: 03.02

		54		""Київський професійний коледж з посиленою військовою та фізичною підготовкою""	(заклади освіти). Власник: Держава Україна в особі КМДА.
88:196:0023	-	бульв. Тараса Шевченка, 56-54	493,73	Професійно-технічне училище №43	-
88:196:0024	-	бульв. Тараса Шевченка, 56-54	24,88	Професійно-технічне училище №43	-
88:196:0025	-	пров. Чеслава Белінського, 1	55,12	Професійно-технічне -училище №43	-
88:196:0026	-	пров. Чеслава Белінського	16,26	Землі не надані у власність чи користування	Проблема: "Сіра зона" - Неоформлена земля, потенційний резерв бюджету.
88:196::0027	88:196:0027	бульв. Тараса Шевченка, 56а	4609,56	Управління освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації	Проблема:Неврегульований правовий статус. Статус у Реєстрі: "Без права". ДЗК: Власник: Територіальна громада м. Києва.
88:196:0028	88:196:0028	пров. Алли Горської, 3	2698,65	Управління освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації	Проблема:Неврегульований правовий статус. Статус у Реєстрі: "Без права". ДЗК: Власник: Територіальна громада м. Києва.
88:196:0029	-	пров. Чеслава Белінського, 5	1354,97	Комунальне підприємство житлового	-

				господарства Радянського району м. Києва	
88:196:0030	88:196:00 30	вул. Богдана Хмельницького , 63г, 65в	790,51	Інститут геофізики ім. С.І.Субботіна Національної академії наук України	ДЗК: Право: Постійне користування. Власник: Держава Україна в особі КМДА.
88:196:0031	88:196:00 31	вул. Богдана Хмельницького , 65б	403,63	Державна інноваційна фінансово- кредитна установа	ДЗК: Право: Постійне користування.
88:196:0032	-	вул. Богдана Хмельницького	434,08	Землі не надані у власність чи користування	Проблема: "Сіра зона" - Неоформлена земля, потенційний резерв бюджету.
88:196:0033	-	вул. Михайла Коцюбинськог о, 14	256,73	Товариство з обмеженою відповідальністю ""Лідія-Мода""	-
88:196:0034	-	вул. Богдана Хмельницького , 63, 61, 59б	2263,38	Комунальне підприємство житлового господарства Радянського району м. Києва	-
88:196:0035	-	вул. Богдана Хмельницького , 61	297,92	Комунальне підприємство житлового господарства Радянського району м. Києва	-
88:196:0036	-	пров. Чеслава Белінського, 7	294,48	Товариство з обмеженою відповідальністю ""Еталонбуд""	Проблема: Затягуванн я реєстрації. Статус: "Право в процесі оформлення (Оренда

					до 31.12.2024)".
88:196:0037	-	пров. Чеслава Белінського	521,71	Землі не надані у власність чи користування	Проблема: "Сіра зона" - Неоформлена земля, потенційний резерв бюджету.
88:196:0038	-	пров. Чеслава Белінського	2355,68	Асфальтований проїзд	Проблема: Не оформлені землі загального користування.
88:196:0039	-	пров. Чеслава Белінського	294,27	Землі не надані у власність чи користування	Проблема: "Сіра зона" - Неоформлена земля, потенційний резерв бюджету.
88:196::0040	-	вул. Богдана Хмельницького	40,48	В'їзд	Проблема: Не оформлені землі загального користування.
88:196:0041	88:196:00 41	вул. Богдана Хмельницького , 59а	550,99	Товариство з обмеженою відповідальністю ""С.К.Еірвей Компані""	ДЗК: Право: Приватна власність.
88:196:0042	-	вул. Богдана Хмельницького , 57	980,92	Комунальне підприємство житлового господарства Радянського району м. Києва Фізична особа	-
88:196:0043	-	вул. Богдана Хмельницького , 57	316,74	Комунальне підприємство житлового господарства Радянського району м. Києва	-
88:196:0044	-	вул. Богдана Хмельницького	1487,03	Київська торгово- промислова палата	-

		, 55			
88:196:0045	-	вул. Богдана Хмельницького	142,41	Асфальтований майданчик, тротуар	Проблема: Не оформлені землі загального користування.
88:196:0046	-	пров. Чеслава Белінського	329,14	Землі не надані у власність чи користування	Проблема: "Сіра зона" - Неоформлена земля, потенційний резерв бюджету.
88:196:0047	-	пров. Чеслава Белінського	600,53	Землі не надані у власність чи користування	Проблема: "Сіра зона" - Неоформлена земля, потенційний резерв бюджету.
88:196:0048	88:196:00 48	вул. Богдана Хмельницького , 53а	1093,05	Товариство з обмеженою відповідальністю ""ІНТЕРН""	ДЗК: Право: Оренда до 16.08.2022. ЦП: 03.08 (туристична інфраструктура). Власник: Територіальна грумада м. Києва.
88:196:0050	-	вул. Богдана Хмельницького , 53а	48,10	Фізична особа	-
88:196:0051	-	вул. Богдана Хмельницького , 51а	1216,35	Комунальне підприємство ""Київжитлоспецек сплуатація"" Суб'єкт підприємницької діяльності	-
88:196:0052	-	вул. Богдана Хмельницького , 51а	312,21	Землі загального користування	Проблема: Не оформлені землі загального користування.
88:196:0053	-	вул. Богдана Хмельницького , 47,49	1400,00	Комунальне підприємство житлового	-

				господарства Радянського району м. Києва	
88:196:0054	-	вул. Богдана Хмельницького , 47,49	666,98	Комунальне підприємство житлового господарства Радянського району м. Києва	-
88:196:0055	-	вул. Богдана Хмельницького	214,65	В'їзд	Проблема: Не оформлені землі загального користування.
88:196:0056	88:196:00 56	вул. Богдана Хмельницького , 45б	821,54	Товариство з обмеженою відповідальністю ""БЦ ПРАГА""	Проблема: Затягування реєстрації. Статус: "Право в процесі оформлення (Оренда на 10 років)". ДЗК: Власник: Територіальна група м. Києва.
88:196:0057	-	вул. Богдана Хмельницького	184,02	Землі не надані у власність чи користування	Проблема: "Сіра зона" - Неоформлена земля, потенційний резерв бюджету.
88:196:0058	-	вул. Б. Хмельницького , 39; вул. М. Коцюбинськог о, 2 літ. ""А""	1855,24	Закрите акціонерне товариство ""Будінвестсервіс"" , ТОВ ""Альма Прод"", Фізичні особи...	-
88:196:0059	-	вул. Богдана Хмельницького , 39	1212,10	Закрите акціонерне товариство ""Будінвестсервіс""	-
88:196:0060	88:196:00 60	вул. Михайла Коцюбинськог	593,41	Товариство з обмеженою	ДЗК: Право: Приватна власність.

		о, 4б		відповідальністю "СІРІУС ПРОПЕРТІ"	
88:196:0061	88:196:00 61	вул. Богдана Хмельницького , 39	128,82	Приватне акціонерне товариство "ДТЕК Київські електромережі"	ДЗК: Цільове призначення: 14.02 (об'єкти передачі електроенергії).
88:196:0062	-	вул. Михайла Коцюбинськог о	785,29	В'їзд	Проблема: Не оформлені землі загального користування.
88:196:0063	-	вул. Михайла Коцюбинськог о, 8	129,38	Приватне акціонерне товариство "ДТЕК Київські електромережі"	-
88:196:0064	-	вул. Михайла Коцюбинськог о, 6	1901,24	Комунальне підприємство житлового господарства ТОВ "Єврогазкомплект"	-
88:196:0065	-	вул. Михайла Коцюбинськог о, 6	200,60	Комунальне підприємство житлового господарства Радянського району м.Киева	-
88:196:0066	88:196:00 66	вул. Михайла Коцюбинськог о, 8	1303,76	ДП"ГЕНЕРАЛЬНА ДИРЕКЦІЯ З ОБСЛУГОВУВАН НЯ ІНОЗЕМНИХ ПРЕДСТАВНИЦТ В"	Проблема: Затягування реєстрації. Статус: "Право в процесі оформлення (Постійне користування)". ДЗК: Власник: Держава Україна в особі

					КМДА.
88:196::0067	-	вул. Михайла Коцюбинського, 8	304,80	КП "Генеральна дирекція... по обслуговуванню іноземних представництв"	-
88:196:0068	88:196:00 68	вул. Михайла Коцюбинського, 8а	15990,4 0	Дорожна клінічна лікарня №1 ст. "Київ"	Проблема: Розбіжність користувача. ДЗК: Право: Постійне користування (Користувач: ПАТ "УКРАЇНСЬКА ЗАЛІЗНИЦЯ"). ЦП: 03.03 (заклади охорони здоров'я).
88:196:0069	-	вул. Михайла Коцюбинського, 12	1477,51	КП "Київжитлоспец експлуатація"	-
88:196:0070	-	вул. Михайла Коцюбинського, 14, 12	806,99	Землі не надані у власність чи користування	Проблема: "Сіра зона" - Неоформлена земля, потенційний резерв бюджету.
88:196:0071	88:196:00 71	вул. Михайла Коцюбинського, 12б	3247,63	Управління освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації	ДЗК: ЦП: 03.02 (заклади освіти). Власник: Територіальна група м. Києва.
88:1 96:0072	-	пров. Чеслава Белінського, 8а	5070,64	Землі не надані у власність чи користування	Проблема: "Сіра зона" - Неоформлена земля, потенційний резерв бюджету.
88:196:0073	-	бульв. Тараса Шевченка, 3б, 3ба, 3бб	2405,39	КП житлового господарства Радянського району м. Києва	-
88:196:0074	-	бульв. Тараса	208,98	КП житлового	-

		Шевченка, 36		господарства м. Києва	
88:196:0075	88:196:00 75	бульв. Тараса Шевченка, 38/40	1428,28	Український центр по обслуговуванню пасажирів на залізничному транспорті України	ДЗК: Право: Постійне користування. ЦП: 03.08 (туристична інфраструктура).
88:196:0076	-	бульв. Тараса Шевченка, 38- 40	76,16	ПрАТ "ДТЕК Київські електромережі"	-
88:196:0077	88:196:00 77	бульв. Тараса Шевченка	228,59	В'їзд	Проблема: Розбіжність даних. ДЗК: Адреса: вул. Коцюбинського, 12, 12-А, Площа: 0.1927 га (1927 м ²).
88:196:0078	-	бульв. Тараса Шевченка, 42	115,63	ПрАТ "ДТЕК Київські електромережі"	-
88:196:0079	-	бульв. Тараса Шевченка, 44	1450,43	Київська дистанція цивільних споруд водопостачання № 1	-
88:196:0080	-	бульв. Тараса Шевченка, 38.	1610,62	Землі не надані у власність чи користування	Проблема: "Сіра зона" - Неоформлена земля, потенційний резерв бюджету.
88:196:0081	-	бульв. Тараса Шевченка, 46а, 46б, 48, 48а, 48б	1485,02	КП житлового господарства м. Києва	-
88:196:0082	-	бульв. Тараса Шевченка, 48 літ, ""Б"", ""Б2""	1000,85	КП по утриманню житлового господарства ТОВ ""ТІНА-ІНВЕСТ""	-
88:196:0083	-	бульв. Тараса Шевченка, 50-	4540,80	ДП ""Дирекція Будинку	-

		52		Державних художніх колективів""	
88:196:0085	-	бульв. Тараса Шевченка, 50-52	112,44	ПрАТ "ДТЕК Київські електромережі"	-
88:196:0086	-	-	1036,05	Землі не надані у власність чи користування	Проблема: "Сіра зона" - Неоформлена земля, потенційний резерв бюджету.
88:196:0087	88:196:0087	бульв. Тараса Шевченка, 50 (літери Г, М), пров. Ч. Белінського, 6 (літера Л)	1160,37	Регіональне відділення Фонду держ. майна України по м.Києву	-
88:196:0088	-	пров. Чеслава Белінського, 6в	272,33	Фізична особа	-
88:196:0089	-	пров. Чеслава Белінського, 8, 10	2897,00	КП житлового господарства м.Києва	-
88:196:0090	88:196:0090	пров. Чеслава Белінського, 6	4175,57	Київський міський центральний протитуберкульозний диспансер	-
88:196:0091	-	пров. Чеслава Белінського, 6	152,89	Землі не надані у власність чи користування	Проблема: "Сіра зона" - Неоформлена земля, потенційний резерв бюджету.
88:196:0092	-	пров. Чеслава Белінського	160,53	В'їзд	Проблема: Не оформлені землі загального користування.
88:196:0093	-	вул. Михайла Коцюбинського, 8б	137,78	ПрАТ "ДТЕК Київські електромережі"	-
88:196:0094	-	бульв. Тараса	742,85	Землі не надані у	Проблема: "Сіра

		Шевченка		власність чи користування	зона" - Неоформлена земля, потенційний резерв бюджету.
88:196:0095	-	-	97,19	Землі не надані у власність чи користування	Проблема: "Сіра зона" - Неоформлена земля, потенційний резерв бюджету.
88:196:0096	-	бульв. Тараса Шевченка, 38	2933,90	ЖЕК №1004, ПАТ ""Українська залізниця""	-
88:196:0098	88:196:0098	бульв. Тараса Шевченка, 58 (літ.Б)	347,86	ТОВ "Консул"	Проблема: Затягування реєстрації. Статус: "Право в процесі оформлення (Оренда на невизначений термін)". ДЗК: Право Оренда землі.
88:196:0100	88:196:0100	вул. Богдана Хмельницького, 63а	941,94	Корпорація "Феномен"	
88:196:0101	88:196:0101	вул. Олеся Гончара, 73	953,51	ОСББ "Об'єднання "Пан Укрейн""	
88:196:0102	-	вул. Богдана Хмельницького	32,01	Гараж. Користувач не встановлений	Проблема: Самовільне зайняття.
88:196:0103	-	вул. Богдана Хмельницького, 63б	475,31	ТОВ ""Компанія "УкрРіелтСервіс"	-
88:196:0104	-	вул. Михайла Коцюбинського, 12б	191,46	Землі не надані у власність чи користування	Проблема: "Сіра зона" - Неоформлена земля, потенційний резерв бюджету.
88:196:0105	88:196:0105	вул. Богдана Хмельницького, 39	1457,07	АТЗТ концерн "ЕКОП"	
88:196:0106	-	вул. Богдана Хмельницького	407,78	Землі не надані у власність чи	Проблема: "Сіра зона" - Неоформлена

		, 39		користування	земля, потенційний резерв бюджету.
88:196:0107	-	вул. Богдана Хмельницького, 57	438,79	ТОВ ""Каріна""	-
88:196:0108	88:196:0108	вул. Богдана Хмельницького, 53	2408,39	ТОВ "ІНТЕРН"	
88:196:0110	-	вул. Олеся Гончара, 73	787,49	Землі не надані у власність чи користування	Проблема: "Сіра зона" - Неоформлена земля, потенційний резерв бюджету.
88:196:0111	88:196:0111	бульв. Тараса Шевченка, 62	1373,52	ЗАТ ""F & C Realty""	
88:196:0112	-	вул. Богдана Хмельницького, 51б	1855,29	КП"Київжитлоспец експлуатація", ТОВ "ІСТ БІЛДІНГ"	-
88:196:0117	88:196:0117	бульв. Тараса Шевченка, 38/40а	3114,40	Землі не надані у власність чи користування	Проблема: Розбіжність даних. В Реєстрі "не надані", але ДЗК показує: Право Оренда, Користувач: ПАТ ""Український центр обслуговування пасажирів..."".
88:196:0118	:88:196:0118	вул. Богдана Хмельницького, 53а	274,85	ТОВ ""ІНТЕРН""	
88:196:0123	-	бульв. Тараса Шевченка, 56-54	200,37	Професійно-технічне училище №43	-
88:196:0130	-	вул. Богдана Хмельницького, 53а	74,93	Землі не надані у власність чи користування	Проблема: "Сіра зона" - Неоформлена земля, потенційний

					резерв бюджету.
88:196:0157	-	вул. Богдана Хмельницького	612,21	Землі не надані у власність чи користування	Проблема: "Сіра зона" - Неоформлена земля, потенційний резерв бюджету.
88:196:0172	-	-	119,75	Землі не надані у власність чи користування	Проблема: "Сіра зона" - Неоформлена земля, потенційний резерв бюджету.
88:196:0198	:88:196:0 198	вул. Олеся Гончара, 69	143,57	ТОВ "Пан-Україн"	Проблема: Прострочений договір оренди. Статус: "Оренда на 4 роки (термін дії скінчився)". Дата закінчення: 27.08.2007. Використання без правових підстав ~13 років.
88:196:0201	-	вул. Богдана Хмельницького , 63а	636,77	Землі не надані у власність чи користування	Проблема: "Сіра зона" - Неоформлена земля, потенційний резерв бюджету.
88:196:0202	-	вул. Богдана Хмельницького , 63а	34,81	Землі не надані у власність чи користування	Проблема: "Сіра зона" - Неоформлена земля, потенційний резерв бюджету.
88:196:0203	-	вул. Богдана Хмельницького , 63а	74,27	Землі не надані у власність чи користування	Проблема: "Сіра зона" - Неоформлена земля, потенційний резерв бюджету.
88:196:0204	-	вул. Михайла Коцюбинськог о	48,15	Землі не надані у власність чи користування	Проблема: "Сіра зона" - Неоформлена земля, потенційний резерв бюджету.
88:196:0205	:88:196:0	бульв. Тараса	3622,13	ПАТ "Український	

	205	Шевченка, 38/40, 38/40а		центр обслуговування пасажирів..."	
88:196:0210	-	бульв. Тараса Шевченка, 38	39,87	Суб'єкт підприємницької діяльності	-
88:196:0215	-	-	46,91	Землі не надані у власність чи користування	Проблема: "Сіра зона" - Неоформлена земля, потенційний резерв бюджету.
88196::0232	:88:196:0 232	вул. Олеся Гончара, 69	1290,32	ТОВ ""Арікс""	