МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Київський національний університет імені Тараса Шевченка
Географічний факультет
Кафедра геодезії та картографії

На правах рукопису: УДК 332.3

ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ М. КИЄВА

Рівень вищої освіти – перший (бакалаврський)
Галузь знань 19 – «Архітектура та будівництво»
Спеціальність 193 – «Геодезія та землеустрій»
Освітня програма «Геодезія та землеустрій»

Кваліфікаційна робота бакалавра
Студента 4 курсу
Освітнього рівня бакалавр
Адашинського Богдана Ігоровича

Науковий керівник:
Кустовська Оксана Володимирівна
к.е.н., доцент кафедри геодезії та картографії

Допущено до захисту:
Протокол засідання кафедри № від « » 2024 року
Завідувач кафедри проф. Даценко Л.М.

КИЇВ – 2024

ЗМІСТ

ВСТУП 3

РОЗДІЛ І ТЕОРЕТИКО - МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ОРГАНІЗАЦІЇ ТА ПРОВЕДЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ 5

1.1 Нормативно-правові засади організації та проведення інвентаризації земель комунальної власності 5

1.2 Зарубіжний досвід проведення інвентаризації земель 10

Висновки до розділу І. 19

РОЗДІЛ ІІ. ОЦІНКА СУЧАСНОГО СТАНУ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ТЕРИТОРІЇ МІСТА КИЄВА 20

2.1. Аналіз сучасного стану використання земель комунальної власності на території міста Києва 20

2.2. Методичні засади землевпорядного забезпечення інвентаризації земель комунальної власності 24

Висновки до розділу ІІ 32

РОЗДІЛ ІІІ. ОБГРУНТУВАННЯ ОРГАНІЗАЦІЙНО-МЕТОДИЧНИХ ЗАСАД ПРОВЕДЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ДЛЯ ЕКСПЛУАТАЦІЇ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЛІ ТЕПЛОВОГО ПУНКТУ НА ВУЛИЦІ КАСТУСЯ КАЛИНОВСЬКОГО, 5 У ДНІПРОВСЬКОМУ РАЙОНІ МІСТА КИЄВА 33

3.1. Обґрунтування організаційно-методичних засад проведення інвентаризації земельної ділянки комунальної власності для обслуговування та експлуатації будівлі теплового пункту 33

3.2. Особливості землевпорядного забезпечення проведення інвентаризації земель комунальної власності. 40

Висновки до розділу ІІІ 46

ВИСНОВКИ 47

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ 49

ДОДАТКИ……..53

ВСТУП

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

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

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

Для досягнення поставленої мети потрібно виконати наступні завдання:

1) Дослідити нормативно-правові засади організації та проведення інвентаризації земель комунальної власності;

2) Проаналізувати зарубіжний досвіду проведення інвентаризації земель;

3) Оцінити сучасний стан використання земель комунальної власності на території міста Києва;

4) Проаналізувати методичні засади землевпорядного забезпечення інвентаризації земель комунальної власності;

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

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

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

Предмет дослідження – процес інвентаризації земель комунальної власності міста Києва.

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

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

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

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

РОЗДІЛ І ТЕОРЕТИКО - МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ОРГАНІЗАЦІЇ ТА ПРОВЕДЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ

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

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

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

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

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

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

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

1) Наявність послідовної державної політики в заданій сфері діяльності;

2) Дотримання умов, які затверджені в планах, програмах, економічних процедурах, направлених на реалізацію проведення інвентаризації земель;

3) Проведення об’єктивного та виваженого контролю за реалізацією заходів наведених в попередньому пункті [3].

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

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

Також серед позитивних чинників проведення інвентаризації земель можна виділити: періодичність проведення перевірок кількості та якості земель; контролювати облік даних, щодо земель, які є фактично, та такими, які зазначені в земельному кадастрі; своєчасно виявляти випадки порушення прав власності; виявляти землі, які ніяким чином не використовуються або використовуються не за прямим призначенням. Якщо за підсумками проведення інвентаризації земель державної та комунальної власності, будуть виявлені землі, які не відносяться до жодної з наявних категорій, то проведення всіх процедур, по віднесенню земельних ділянок до певного виду з класифікації покладаються на органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, але за наявності документів, погодження та затвердження яких проведено у встановленому законом порядку [7].

Отже, завдання проведення інвентаризації земель можна сформулювати наступним чином:

- Забезпечити повну інформацію про кожну земельну ділянку, включаючи їхнє місцезнаходження та включення до державного земельного кадастру за кадастровими зонами та кварталами, а також в межах адміністративно-територіальних утворень України.
- Забезпечити узгодженість інформації про земельні ділянки у семантичному та картографічному вигляді, особливо відносно документів, що підтверджують права власності, зареєстровані державою.
- Виявити та зареєструвати будь-які обмеження у використанні земель біля існуючих об'єктів, що утворюють режим, наприклад, об'єкти з особливим природоохоронним статусом.

В умовах досить жорсткої позиції земельного законодавства стосовно різних аспектів землеволодіння та земле розпорядження, термін інвентаризація отримує нове значення, тобто розглядається як механізм проведення перевірки дотримання положень діючого земельного законодавства. Але варто зазначити, що інвентаризація земель не можу виступати як процедура по виявленню порушень земельного законодавства. Якщо розглядати геодезичне встановлення меж земельних ділянок і їх характеристик, то основним документом, яких регламентують таку діяльність є документація із землеустрою, як формується за встановленою законодавством процедурою. Документація із землеустрою розробляється у вигляді програм, схем, проектів, спеціальних тематичних карт, атласів, технічної документації.

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

Методику проведення інвентаризації об’єктів державної власності затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 30 листопада 2005 р. № 1121.[9]

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

Згідно із законом, нерухоме майно державних підприємств, їх об'єднань, установ та організацій підлягає інвентаризації. Це стосується як майна, що перебуває у їх безпосередньому розпорядженні, так і того, яке передано в оренду

або концесію. Крім того, інвентаризації підлягає державне майно, яке не було включене до статутного капіталу господарських організацій, створених під час приватизації та корпоратизації. Закон також передбачає впорядкування обліку державних підприємств, їх об'єднань, установ, організацій та інших господарських організацій, щодо яких держава має корпоративні права, а також господарських організацій, на балансі яких перебуває державне майно. Іншими словами, належний облік повинен вестися для всіх юридичних осіб, пов'язаних із державним майном. [10]

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

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

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

1.2 Зарубіжний досвід проведення інвентаризації земель

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

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

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

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

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

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

Розробка необхідної документації по оцінці та внесені даних до земельного кадастру, стосовно проведення оцінки земельних ділянок регулюється положеннями статті 11 Закону України «Про оцінку земель» від № 1378- IV. Відповідно, базою оподаткування землі є нормативна грошова оцінка земельних ділянок, яка регламентується пунктом 1 статті 271 Податкового кодексу України від 02.12.2010 р. № 2755-VI. Відповідно до вищесказаного, до всіх попередніх функції Державного земельного кадастру додається ще одна важлива функція, а саме, фіскальна, яка полягає в наповненні дохідної частини бюджету держави [15].

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

Однією з головних рис, яка характеризує земельні кадастри різних країн Європи є реалізація систематичного охоплення всієї території та постійного

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

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

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

Кадастр нерухомого майна є системою державного обліку земельних ресурсів шляхом їх картографування та реєстрації за різними характеристиками: природними, економічними та юридичними. Для сільськогосподарських земель у кадастрі вказуються характеристики кожної ділянки за їхніми природними властивостями та якістю, що ґрунтується на оцінці земель. У кадастрі всі земельні ділянки розділяються на кілька груп і видів використання, таких як

сільськогосподарські та лісогосподарські угіддя, непридатні для обробітку, і землі з іншими видами використання[17].

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

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

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

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

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

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

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

Зручним є те, що кадастрове бюро кожної комуни тримає інформацію у цифровому просторі, який оновлюється кожного року починаючи з 1 січня. Програмне забезпечення ведення кадастру реалізовано за допомогою програм «PCI Vecteur» або «PCI Image» [16]. Аналізуючи французький земельний кадастр було визначеного його функціональні складові та приведені на схемі (Рис.1.2).

Рис. 1.2 Схема функцій земельного кадастру Франції

Складено за даними [16]

У Франції, окрім того, що землі класифікують для оціночних цілей, також проводиться класифікація для господарського використання території. Ця класифікація ґрунтується на аналізі типів ґрунтових покривів, форм рельєфу та топографії місцевості. Такий підхід дозволяє виділяти різні області за їх придатністю для різноманітних видів використання, таких як сільське господарство, лісове господарство, пасовища, а також для охорони природи. В сучасний час, особливу увагу приділяють геоморфологічній основі цієї класифікації, проводячи детальну морфолого-ґрунтову інвентаризацію земель з метою визначення їхньої придатності для різних сільськогосподарських культур, лісів, пасовищ та інших цільових напрямків використання[17].

Таким чином, для успішної реалізації земельної реформи потрібно працювати над оптимізацією та раціоналізацією порядку та системи ведення Державного земельного кадастру, на основі досвіду найбільш розвинених європейських країн. Дані про земельний фонд України надані національною академією аграрних наук зображені на наступному графіку (Рис.1.3.)

Рис. 1.3 Схема земельних ресурсів України

Складено за даними [18].

За даними, наявними в даний час, загальна площа земельного фонду в Україні складає 60,4 мільйони гектарів. З них дві третини, або 42,4 мільйони гектарів, припадають на сільськогосподарські землі, які щорічно обробляються на площі понад 30 мільйонів гектарів. Цей показник вищий у порівнянні з іншими країнами Європи. Наприклад, у Польщі сільськогосподарські землі займають 14 мільйонів гектарів, у Німеччині – 12 мільйонів гектарів, а в Румунії – 9 мільйонів гектарів. Україна також володіє першим місцем у світі за площею чорноземів, яка становить 28 мільйонів гектарів. Чорноземи України складають близько 9% світових запасів і понад 30% європейських запасів. Загальна площа чорноземів у світі оцінюється приблизно в 300 мільйонів гектарів. Дані щодо запасів чорнозему для порівняння їх з країнами Європи наведені на (Рис.1.4.).

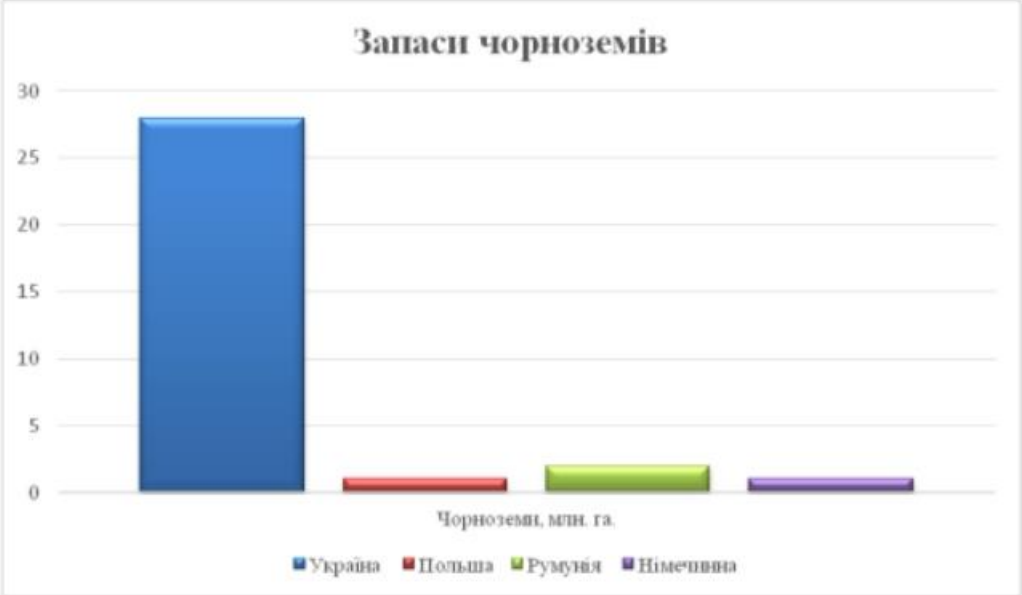


Рис. 1.4 Запаси чорноземів у порівнянні з Європейськими країнами

Складено за даними [18].

Також варто зазначити наявність негативних тенденцій стосовно стану родючих земель в Україні. Згідно з даними ННЦ «Інститут ґрунтознавства та агрохімії імені О.Н. Соколовського» за останні 100 років рівень корисних речовин в чорноземі зменшився на 35%, що знизило клас родючості ґрунту до ґрунтів із середньою родючістю. Ще одним негативним фактором є те, що половина чорнозему на території України знаходиться у деградованому стані. Прагнення до забезпечення найбільш ефективної роботи між різними джерелами інформації в європейських країнах призвело до формування низки груп кадастрових земельно-інформаційних систем, в основі якого міститься інформація про різні аспекти земельної ділянки, серед яких право на володіння, фіскальні дані, тощо. Дане рішення було виправданим, адже дозволило спільними зусиллями більш якісного наповнення двох зазначених інформаційних баз.

Таким чином, можна підсумувати, що проведення інвентаризація земель є ефективним інструментом для управління земельними ресурсами, який забезпечує раціональне підґрунтя для прийняття рішень в секторі земельних відносин. Відповідно, для реалізації земельної реформи потрібно виконати ряд завдань, серед яких оптимізація ведення Державного земельного кадастру, заснованого на досвіді європейських країн; надання всім учасникам земельних

відносин інформації, яка стосується правового аспекту кожної земельної ділянки і яка буде корисною при подальшій реалізації господарської діяльності; заклик до раціонального використання та збереження земель; реалізація фіскальної функції держави [16].

Висновки до розділу І.

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

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

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

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

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

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

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

Таблиця 2.1 тис. грн

Таблиця наповнення бюджету міста Києва від джерел, які контролюються Департаментом комунальної власності.

Показники Найменування	2022 рік		Відсоток виконання річного плану
	ПЛАН	ФАКТ	
Податок, який сплачується комунальними одиницями та їх об'єднаннями до відповідного місцевого бюджету зі здобутого прибутку.	84293,00	87615,0	103,9%
Отримання прибутку від орендної плати за користування майновим комплексом та іншими активами, які перебувають у комунальній власності, включаючи В тому числі:	20000	23287,3	116,9%
Дохід від оренди комунального майна	-	21187,3	-
Частка прибутку, отримана від експлуатації майна, що належить комунальній власності територіальної громади міста Києва, включаючи ПрАТ АК «Київводоканал», ПрАТ «Київспецтранс», ПАТ «Київгаз».	-	2200	-
Доходи від дивідендів, що нараховані на акції (частки, паї) підприємств, які належать до власності відповідної територіальної громади.	-	-	-
Дохід від реалізації майна, яке перебуває у комунальній власності.	100000	116530,05	116,5%

ВСЬОГО	204 293	227 532,25	111,4%

Складено за даними [19]

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

Першочерговим завданням Департаменту є виконання функцій та зобов'язань з управління корпоративними правами територіальної громади міста Києва. Крім цього, Департамент має виконувати функції власника акцій (часток, паїв), які належать безпосередньо місту Києву у майні господарських товариств.

Процес відчуження комунального майна на користь бюджету міста регулюється Законом України «Про приватизацію державного і комунального майна». Електронні аукціони проводяться Департаментом у електронній торговій системі «ПрозорроПродажі». Постанова №432 від 10.05.2018 року регламентує порядок проведення електронних аукціонів для продажу об’єктів малої приватизації та визначає додаткові умови продажу.

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

- Здійснено приватизацію 56 об’єктів.
- Аукціонна комісія провела 60 засідань, щоб продати об’єкти малої приватизації комунальної власності.
- За даними електронної торгової системи «ПРОЗОРРО.ПРОДАЖІ» було проведено 31 електронний аукціон на продаж нерухомого майна.
- Приватизовано нерухоме майно площею 4 008,50 кв.м.
- Укладено 26 договорів купівлі-продажу на загальну суму 120 507 801,00 грн з урахуванням ПДВ (19 за результатами аукціонів, 7 — викуп).

Департамент Комунальної Власності відповідає за отримання та аналіз фінансової звітності різних структурних підрозділів щодо комунальної власності міста Києва. Реєстр комунальних підприємств міста налічував 1909 юридичних осіб. З них 1412 було передано до сфери управління районних державних

адміністрацій (120 — госпрозрахункових, 1292 — бюджетних), а 497 перебувало у підпорядкуванні Київської міської ради та її структурних підрозділів (308 — госпрозрахункових, 189 — бюджетних).

Таблиця 2.2 *млн. грн.*

Показники фінансово - господарської діяльності підприємств комунальної власності за дев'ять місяців 2022 року порівняно з показниками 2021 року.

Показники фінансово-господарської діяльності	Під керівництвом Київської міської ради та її виконавчого органу - Київської міської державної адміністрації, а також підпорядкованих їм структурних підрозділів.			У межах повноважень районних у місті Києві державних адміністрацій.			Загалом на комунальних підприємствах, що належать місту.		
	9 місяців 2021 рік	9 місяців 2022 рік	Приріст зменшення, %	9 місяців 2021 рік	9 місяців 2022 рік	Приріст зменшення, %	9 місяців 2021 рік	9 місяців 2022 рік	Приріст зменшення, %
Чистий прибуток	214,3	103,1	-51,9%	23,2	19,3	-16,8%	237,5	122,4	-48,5%
Збиток	4695,6	2518,9	-46,4%	12,3	23,3	+91,9%	4707,9	2542,5	-46,0%
Сукупні доходи	34524,4	38183,2	+10,6%	4902,6	5274,7	+7,6%	39428,0	43457,9	+10,2%
Виручка від реалізації	26604,5	27760,2	+4,3%	4248,6	4652,8	+9,5%	30853,1	32413,0	+5,1%
Середня чисельність штатних працівників	68,3	60,9	-10,8%	20,2	19,3	-4,5%	88,5	80,2	-9,4%

**Складено за даними [19]*

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

За перші 9 місяців 2022 року ці підприємства зареєстрували чистий прибуток у сумі 103,1 млн грн (з них прибуткових було 64), а збитки склали 2 518,9 млн грн. Це відображає зниження чистого прибутку і зростання збитків у порівнянні з попереднім роком, коли чистий прибуток становив 214,3 млн грн, а збитки — 4 695,6 млн грн. Збитки зазнали 60 підприємств комунальної власності,

а також 23 підприємства, що перебували у сфері управління районних державних адміністрацій. Крім того, 49 підприємств отримали нульовий фінансовий результат[19].

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

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

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

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

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

Землі комунальної власності міста Києва відіграють важливу роль у розвитку міста та забезпеченні його потреб. Результати роботи Департаменту комунальної власності свідчать про успішне управління та високу активність у залученні майна до оренди та приватизації. Значний обсяг укладених договорів

оренди та проведених аукціонів свідчить про інтерес до комунальних земель та їхню ефективність у використанні. Такі заходи сприяють не лише збільшенню доходу міського бюджету, але й раціональному використанню комунальних ресурсів для подальшого розвитку міста та підвищення якості життя мешканців.

2.2. Методичні засади землевпорядного забезпечення інвентаризації земель комунальної власності

Інвентаризація земель проводиться з рядом цілей, включаючи встановлення місця розташування об’єктів землеустрою, їх меж, розмірів та правового статусу. Цей процес також спрямований на виявлення земельних ділянок, які не використовуються або використовуються недоцільно, в тому числі деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель. Крім того, він передбачає встановлення якісних та кількісних характеристик земель, що є необхідним для ведення Державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування[20].

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

Процес інвентаризації земель комунальної власності ґрунтується на організаційно-методичних принципах, які передбачають наступні кроки: замовник, який може бути власником земельної ділянки або підприємством, звертається до сертифікованої землевпорядної компанії; виконавець інвентаризації збирає всі необхідні вихідні дані та аналізує інформацію про об'єкт, для якого проводиться інвентаризація; на основі зібраних даних виконавець складає план проведення інвентаризації, визначаючи обсяг робіт та необхідні процедури;

виконавець здійснює необхідні топографо-геодезичні вимірювання на місцевості, а потім проводить камеральну обробку отриманих даних; на закінчення процесу інвентаризації складається відповідна документація, яка описує результати проведених робіт та встановлює відомості про земельні ділянки населеного пункту або території підприємства. Цей процес дозволяє систематично і акуратно оновлювати та контролювати інформацію про земельні ресурси комунальної власності.[21, с.1]

При проведенні інвентаризації важливо враховувати наступні відомості про земельні ділянки.

1) Території, якими ніхто не користується взагалі або тимчасово не користується;

2) Ділянки, які мають отримати новий статус, за результатами перевірки. До таких відносяться забудови в неналежному технічному стані, підприємства, які за результатами своєї діяльності визнані банкротами, понаднормові території, які були утворені внаслідок перепрофілювання виробничих об’єктів.

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

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

Створення самоврядних органів управління земельними ресурсами сприяє підвищенню ефективності виконання повноважень управління земельними ресурсами громади. Дані органи можуть бути сформовані за рахунок інтеграції

самоврядних відділів, або створенню посад землевпорядників з визначенням їх компетенції та обов'язків. Також оптимізації потребують заходи по співпраці з органами державної виконавчої влади, які стосуються окремих функцій управління і контролю у сфері використання та охорони земель. Охорона та захист навколишнього середовища може здійснюватись за рахунок роботи на рівні місцевих громадських структур.

Кінцева мета проведення інвентаризації земель комунальної власності є формування інформаційної бази, яка буде використана для ведення державного земельного кадастру, який дасть можливість швидко та ефективно регулювати відносити, щодо конкретних земельних ресурсів. Проведення та координація процесів інвентаризації земель покладається на міські управління та районні відділи земельних ресурсів. Фінансування проведення інвентаризації відбувається відповідно до встановлених норм чинного законодавства України [29].

Інвентаризація земель комунальної власності потрібна для того щоб:

1. Сформувати кількісну базу по наявності земель;

2. Отримувати інформацію, яка буде використана для оформлення технічної документації, яка стосується документів, які засвідчують право власності або право користування земельними ділянками;

3. Отримати правдиву інформацію, яка надасть можливість припинення права користування земельними ділянками, які використовуються не за цільовим призначенням, з порушенням земельного законодавства і встановлених вимог або ж нераціонально;

4. Вирішити конфліктні ситуації, які стосуються місцеположень, форм або розмірів ділянок, які фактично знаходяться у користуванні, або таких, які були надані в користування раніше;

5. Провести кількісний та якісний аналіз використання земельних ресурсів;

6. Отримувати необхідні відомості, щодо ведення державного земельного кадастру;

7. Представляти інформацію для нарахування земельного податку та орендної плати.

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

Рис. 2.1 Структура технічної документації з інвентаризації

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

Процес інвентаризації проводиться в два етапи:

1 етап — підготовчий;

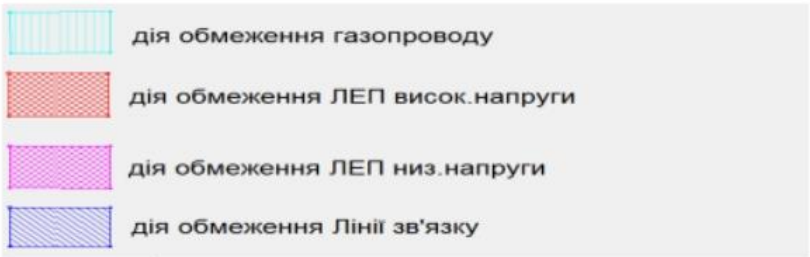
2 етап — виробничий.

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

Підготовча робота до другого етапу інвентаризації включає розділення території населеного пункту на мікрорайони, квартали, масиви та їх кодування, формування календарного плану інвентаризаційних робіт, підготовку відповідної землевпорядної документації для кожної структурної одиниці поділу населеного пункту. Також включає перевірку геодезичної мережі, перевірку існуючих меж структурних одиниць поділу, перевірку існуючих меж землеволодінь і землекористувань, складання акта встановлення та узгодження меж населеного пункту і землекористувань, а також складання документу, що містить інформацію про землі по різних одиницях поділу населеного пункту.

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

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



Повор. точки	Опис межових знаків
1-2	межа проходить по існуючій металевій огорожі
4-5	межа закріплена металевими сповпами
5-8	межа проходить по канаві (рівчаку)

Рис. 2.2 Умовні позначення щодо встановлених меж земельної ділянки

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

Другий етап проведення інвентаризації земель полягає в виконанні наступних дій:

- складання списку власників землі;

- польове обстеження об’єктів інвентаризації з уточненням меж землекористувань.

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

Далі проводиться польове обстеження, в яке входить виконання пошуку, виявлення та розпізнавання точок та ліній, які поділяють землі, які знаходяться у власності та користуванні юридичних та фізичних осіб. Також до процедур польового обстеження може входити проведення візуального та інструментального обстеження, а також проведення опитування землекористувачів.

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

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

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

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

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

До комплекту документації включаються наступні документи[17]:

- пояснювальна записка, яка містить опис і пояснення до проведених інвентаризаційних робіт;
- технічне завдання, що включає інвентаризаційний план та інформацію про межі всіх землекористувань;
- перелік землекористувачів з необхідною інформацією про площі ділянок згідно з даними земельно-кадастрової книги;
- перелік землекористувачів без належних документів на право власності або користування землею;
- інформація про невикористовані або нецільово використовувані землі;
- дані про незаконно відчужені земельні ділянки;
- інформація про земельні ділянки, що потрапили під антропогенні впливи;
- експлікація всіх земель та їх розподіл серед землекористувачів відповідно до форми 6-зем.;
- план розташування землекористувань у масштабі 1:2000;
- координати кутів повороту меж структурних одиниць населеного пункту;
- акти встановлення та погодження меж землеволодінь;
- абриси меж земельних ділянок;
- каталоги координат кутів повороту зовнішніх меж землекористувань;
- плани встановлених меж землекористувань у масштабах 1:500, 1:2000;

- схема прив’язки кутів поворотів землекористувань;
- схема планової опори;
- відомості про врівноваження теодолітних ходів.

Після завершення процесу інвентаризації земель, підрядник подає необхідну документацію до міського управління, а конкретно, до відділу земельних ресурсів. Після подання документів, підрядником складається відповідний зведений звіт. У звіті наведено інформацію про наявність вихідного топографічного матеріалу та методи його корегування для проведення інвентаризації земель. Описано порядок створення основи для робочого інвентаризаційного плану населеного пункту. Розглянуто спірні питання стосовно земельних ділянок і запропоновано шляхи їх вирішення. Наведено склад земель за категоріями та формами власності, з розподілом по адміністративно-територіальних одиницях населеного пункту. Визначено наявні порушення правил і норм землекористування. Виявлено землі, які не використовуються або використовуються не за цільовим призначенням. Надано пропозиції щодо уточнення існуючих меж населеного пункту. Охарактеризовано стан пунктів геодезичної мережі та запропоновано заходи щодо її відновлення[17].

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

Висновки до розділу ІІ

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

Процес проведення інвентаризації земель може здійснюватися для різних населених пунктів. План інвентаризації формується залежно від площі населеного пункту. Загалом, інвентаризацію земель курують міське управління земельних ресурсів та місцевий орган Держкомзему України.

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

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

РОЗДІЛ ІІІ. ОБГРУНТУВАННЯ ОРГАНІЗАЦІЙНО-МЕТОДИЧНИХ ЗАСАД ПРОВЕДЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ДЛЯ ЕКСПЛУАТАЦІЇ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЛІ ТЕПЛОВОГО ПУНКТУ НА ВУЛИЦІ КАСТУСЯ КАЛИНОВСЬКОГО, 5 У ДНІПРОВСЬКОМУ РАЙОНІ МІСТА КИЄВА

3.1. Обґрунтування організаційно-методичних засад проведення інвентаризації земельної ділянки комунальної власності для обслуговування та експлуатації будівлі теплового пункту

В сучасних умовах ефективне управління та експлуатація будівель теплових пунктів вимагає комплексного підходу до вирішення різноманітних завдань, зокрема, організації інвентаризації земельних ділянок, що є власністю комунальних установ. Вступ до даного розділу присвячений обґрунтуванню організаційно-методичних засад проведення інвентаризації земельної ділянки комунальної власності з метою забезпечення її подальшого ефективного обслуговування та експлуатації у контексті функціонування будівлі теплового пункту. Що стосується засад проведення інвентаризації земельної ділянки комунальної власності для обслуговування та експлуатації будівлі теплового пункту, то хотів би в даному підрозділи роботи розглянути наступні аспекти, правильність виконання дозволяє розв’язати поставленні задачі.

Практичною частиною є аналіз розроблення технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки комунальної власності на вулиці Кастуся Калиновського, 5 у Дніпровському районі міста Києва.

Розпочну обґрунтування організаційно - методичних засад проведення інвентаризації з постановки завдання на складання технічної документації. Підставою для виконання робіт з інвентаризації земель є: рішення Київської міської ради “Про інвентаризацію земель міста Києва” від 10.09.2015 року № 958/1822 та договір на виконання робіт, укладений за результатами тендерної закупівлі, відповідно до вимог Закону України “Про публічні закупівлі” від 25.12.2015 № 922-VIII.

Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки комунальної власності на вулиці Кастуся Калиновського, 5 у Дніпровському районі міста Києва

Замовник	**Виконавець**
КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВРАДИ "КИЇВТЕПЛЕНЕРГО"	ТОВ "ГЕОЛІДЕР" м. Київ

Основні відомості:

- Найменування об'єкту: будівля теплового пункту
- Адреса: вулиця Кастуся Калиновського, 5 Дніпровського району міста Києва
- Орієнтовна площа: 0,0450 га

Рис. 3.1.1. Схема основних відомостей для складання технічної документації

Вихідні дані, що подались замовником:

- відомості містобудівного кадастру зі схемами функціонування зонування території та планувальних обмежень за чиною містобудівною документацією(*див.Рис 3.1.2*);
- відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень;
- технічний паспорт на виробничий будинок;
- правовстановлюючі документи суб’єкта земельних відносин

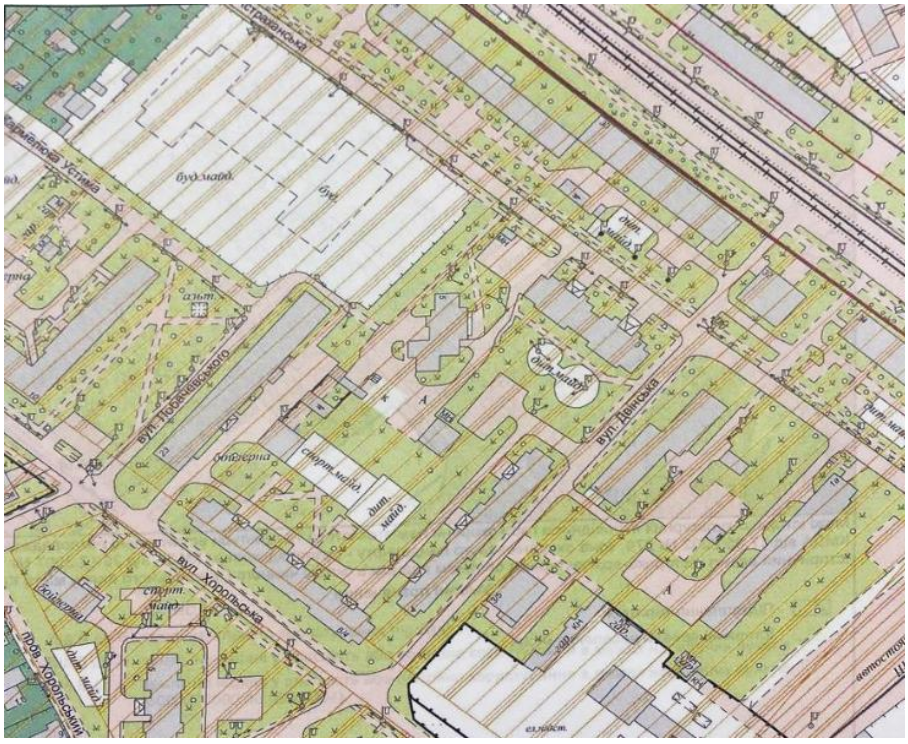


Рис 3.1.2 Відомості містобудівного кадастру щодо місцезнаходження земельної ділянки в масштабі 1:2000

Вимоги до інвентаризації земель

- роботи виконувались відповідно до вимог: Закону України “Про Землеустрій” (ст. 57)[6], Постанов Кабінету Міністрів України “Про затвердження Порядку введення Державного земельного кадастру” та “Про затвердження порядку проведення інвентаризації земель”[25,26], Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500. ГКНТА-2.04-02-98. К-1999[27];
- система координат - місцева (м. Київ);
- інформація на магнітному носії - у формі електронного документу (обмінний файл XML).

Матеріали, які подаються за результатами виконання робіт:

- технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель комунальної власності КОМУНАЛЬНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВРАДИ (КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ) “КИЇВТЕПЛЕНЕРГО” для експлуатації та обслуговування будівлі теплового пункту на вул. Кастуся Калиновського, 5 у Дніпровському районі міста Києва.

Роботи з інвентаризації земель включають підготовчі, топографо-геодезичні та камеральні роботи, складення і оформлення технічної документації в паперовій та електронній формі.

При виконанні підготовчих робіт з інвентаризації земель отримано вихідні дані (відомості з державного земельного кадастру, відомості про червоні лінії вулиць, відомості з містобудівного кадастру). Окрім цього, був проведений аналіз правового статусу об’єктів нерухомого майна та земельної ділянки, яка є об’єктом інвентаризації, та суміжних земельних ділянок згідно даних Державного земельного кадастру.

Земельна ділянка, яка є об’єктом інвентаризації, відповідно до аналізу відомостей з містобудівного кадастру, за функціональним призначенням згідно чинної містобудівної документації відноситься до території житлової забудови багатоповерхової (існуючі).

При виконанні аналізу графічних відомостей Довідки (витягу) з містобудівного кадастру МІАС ЗМД «Містобудівний кадастр Києва» Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської

міської ради (Київська міська державна адміністрація) встановлено, що земельна ділянка знаходиться поза межами прибережних захисних смуг водних об’єктів м. Києва та поза межами проходження червоних ліній вулиць. Також було встановлено, відповідно до отриманих відомостей з містобудівного кадастру МІАС ЗМД «Містобудівний кадастр Києва» Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу КМР (КМДА) та інформаційної довідки наданої Міністерством культури та інформаційної політики України (МКІП) земельна ділянка розташовується в історичному ареалі міста Києва.

На земельній ділянці на вул. Кастуся Калиновського, 5 у Дніпровському районі м. Києва знаходиться об’єкт нерухомого майна – будівля теплового пункту, яка перебуває у власності територіальної громади міста Києва в особі Київської міської ради та закріплена на праві господарського відання за комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської державної адміністрації. «КИЇВТЕПЛОЕНЕРГО» на підставі Рішення Київської міської ради від 28.07.2016 №854/854 комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської державної адміністрації.

Вищевказана нежитлова забудова теплового пункту використовується як об’єкт генерування та передачі теплової енергії постачання пари та гарячої води для мешканців прилеглої житлової забудови згідно з видом діяльності товариства за КВЕД 35.30 – Постачання пари, гарячої води та кондиційованого повітря.

Відповідно до рішення від 27 жовтня 2022 року № 5547/5548 «Про перейменування вулиці Астраханської у Дніпровському районі міста Києва» Київська міська рада перейменувала дану вулицю у Дніпровському районі міста Києва на вулицю Кастуся Калиновського.

З метою визначення межі та площі земельної ділянки були виконані роботи по встановленню меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Роботи виконувалися відповідно до вимог наступних нормативних документів та матеріалів:

- Земельний кодекс України[28]
- Закон України «Про державний земельний кадастр» [29]

- Закон України «Про землеустрій» [6]
- Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98), м. Київ 1999 р. [27]
- Умовні знаки для топографічних планів масштабів 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:5000 м. Київ[30].
- Правила з техніки безпеки на топографо – геодезичних роботах Недра 19991 р.
- Порядок проведення інвентаризації земель, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 05.06.2019 № 476. [26]
- Рішення Київської міської ради «Про інвентаризацію земель м. Києва» від 10.09. 2015 року №958/1822.[25]
- Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку введення Державного земельного кадастру» від 17.10.2012 № 1051

Для проведення інвентаризації земельної ділянки, що знаходиться на вулиці Кастуся Калиновського, 5 у Дніпровському районі м. Києва та володіє об'єктом нерухомого майна - будівлею теплового пункту, необхідно враховувати ряд ключових аспектів, так званих організаційно – методичних підходів.

Враховуючи вищевказані факти та інформацію, що міститься у витягу з містобудівного кадастру та додаткових джерелах, інвентаризація земельної ділянки, на якій розташована будівля теплового пункту на вулиці Кастуся Калиновського, 5 у Дніпровському районі м. Києва, є необхідною для забезпечення детальної інформації щодо її стану, меж, а також правового режиму.

Згідно з аналізом графічних відомостей та інформації з містобудівного кадастру, земельна ділянка, на якій розташована будівля теплового пункту, знаходиться поза межами прибережних захисних смуг водних об’єктів м. Києва та поза межами проходження червоних ліній вулиць. Також встановлено, що вона розташовується в історичному ареалі міста Києва, що може вплинути на специфіку будь-яких будівельних або реконструкційних робіт у майбутньому*(див Рис. 3.1.3).*

Рис. 3.2.3 Фрагмент планувальних обмежень ділянки в масштабі 1:2000.

З урахуванням того, що будівля теплового пункту використовується як об’єкт генерування та передачі теплової енергії для мешканців прилеглої житлової забудови, інвентаризація земельної ділянки є важливою для забезпечення безперебійної експлуатації і обслуговування цього об’єкту. Проведення інвентаризації цієї земельної ділянки має на меті збір детальної інформації щодо її розташування, меж, правового статусу та умов експлуатації, що дозволить ефективно керувати та планувати подальші дії щодо обслуговування та розвитку будівлі теплового пункту з урахуванням вимог законодавства та особливостей місцевих умов. Обґрунтування організаційно-методичних засад проведення інвентаризації земельної ділянки комунальної власності для обслуговування та експлуатації будівлі теплового пункту, хочу сказати, що важливо для розроблення вдалої технічної документації по інвентаризації земельної ділянки комунальної власності керуватися правовими актами, встановленими нормами та стандартами задля належного обліку, використання та розпорядження землями комунальної

власності.. Дотримання цих організаційно-методичних засад забезпечить ефективне та якісне проведення інвентаризації, створить належне інформаційне підґрунтя для подальшого використання земельної ділянки комунальної власності відповідно до її цільового призначення.

3.2. Особливості землевпорядного забезпечення проведення інвентаризації земель комунальної власності.

Для встановлення в натурі (на місцевості) меж, вирахування площі та координування об’єктів і контурів місцевості на вул. Кастуся Калиновського, 5 у Дніпровському районі м. Києва, було створено вихідні точки планової геодезичної основи методом GNSS – спостережень з використанням високоточного двочастотного GNSS – приймача eLNav i70 ПрАТ «ЕЛМІЗ» Україна та з використанням мережі перманентних базових GNSS-станцій компанії «System Solution», сертифікованої в установленому порядку. GNSS-приймачі, розміщені на базових станціях мережі, сертифікованої в установленому порядку і мають метрологічні атестати.

Перед початком виконання робіт по створенню вихідних точок планової – геодезичної основи проведена прив’язка та калібровка GPS-приймача до пунктів полігонометрії державної геодезичної мережі з відомими координатами 7319, 18192 та 9079, в місцевій системі координат м. Києва, наданої Науковим – дослідним інститутом геодезії та картографії. Спостереження були виконанні в режимі реального часу , тобто в режимі RTK (*див. Додаток А*).

Під час обстеження встановлено, що: рельєф рівнинний, ділянка впорядкована, частково огороджена парканом, частково заасфальтована, газон виступає у ролі зелених насаджень, розташовано об’єкт нерухомого майна (саме будівля теплового пункту), який перебуває на праві господарського відання за КП «КИЇВТЕПЛОЕНЕРГО». Важливо зазначити, що на території земельної ділянки відсутнє нерухоме майно інших юридичних чи фізичних осіб.

Межа земельної ділянки сформована за результатами польових вимірювань, частково співпадає з твердими контурами місцевості (бетонна огорожа та стіни будівель), відповідає фактичному використанню земельної ділянки, з урахуванням існуючої ситуації, охоронної зони теплового пункту на відстані 3 метрів від стін будівлі, забезпечення інженерно-транспортного обслуговування забудови кварталу й інтересів і вимог власників або землекористувачів, що оточують земельну ділянку та межі, які були раніше сформовані.

Земельна ділянка знаходиться в середині кварталу, тому червоні лінії вулиць меж земельної ділянки не перетинають, що підтверджується відомостями МІАС ЗМД «Містобудівний кадастр Києва». Під'їзд до земельної ділянки здійснюється по внутрішньо-квартальному проїзду зі сторони вулиці Кастуся Калиновського.

Земельна ділянка площею 0,0450 га має 11 точок повороту межі, з яких 5 закріплені в натурі (на місцевості) межовими знаками, решта співпадають з твердими контурами місцевості(*див. Рис. 3.2.1*).

Рис 3.2.1 Встановлені межові знаки

При розробці технічної документації, відповідно до порядку введення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051, було визначено наступне:

- Категорія земель – 900 – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення
- Цільове призначення земельної ділянки, згідно з класифікацією видів цільового призначення земель – 11.04 (для розміщення та експлуатації основних підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, розділення та очищення води)), що відповідає фактичному використанню земельної ділянки.
- Код згідно з класифікацією видів земельних угідь (КВЗУ) – 010.00 – землі, які

використовуються для технічної інфраструктури

Окрім цього, було встановлено обмеження земельної ділянки у її використанні:

- на земельній ділянці розташована будівля теплового пункту, охоронна зона якої відповідно до «Положення про охоронні зони теплових мереж КП «КИЇВТЕПЛОЕНЕРГО»» №4/14-79-18, затвердженого Наказом КП «КИЇВТЕПЛОЕНЕРГО» від 11.12.2018 №448 становить три метри від будівлі, тому встановлено обмеження у використанні частини земельної ділянки площею 0,0231 га – охоронна зона навколо (уздовж) об’єкта енергетичної системи – код 01.05 (Наказ Міністерства регіонального розвитку та будівництва України «Про затвердження державних будівельних норм» від 09.12.2008 № 568)*(див. Рис. 3.2.2);*

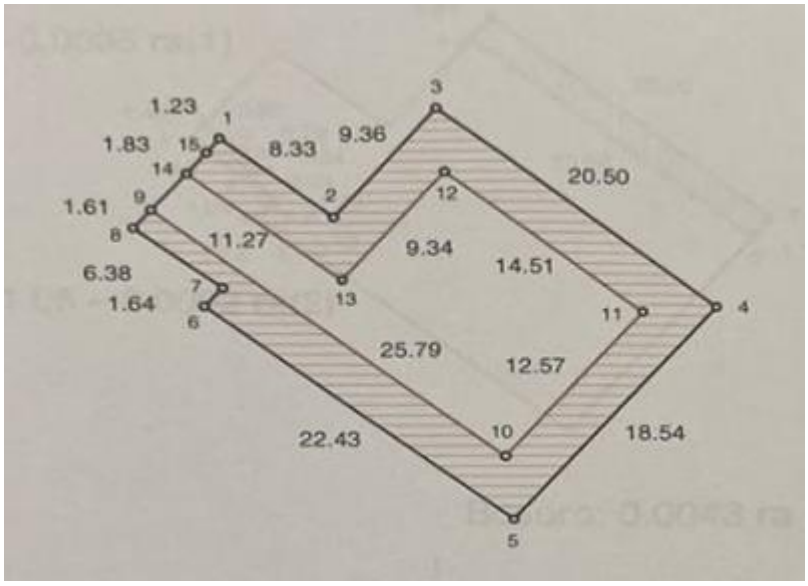


Рис 3.2.2 Охоронна зона навколо (уздовж) об’єкта енергетичної системи площею 0,0231 га в масштабі 1:500.

- вздовж земельної ділянки прокладені електрокабелі, охоронна зона яких, відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» від 27.12.2022 № 1455, становить 1 м по обидві сторони від комунікацій, тому встановлено обмеження у використанні частини земельної ділянки загальною площею 0,0043 га (№1 – 0,0005 га, №2 – 0,002 га, №3 – 0,0036 га) – охоронна зона навколо (вздовж) об’єкта енергетичної системи – код 01.05 (*див. Рис 3.2.3);*

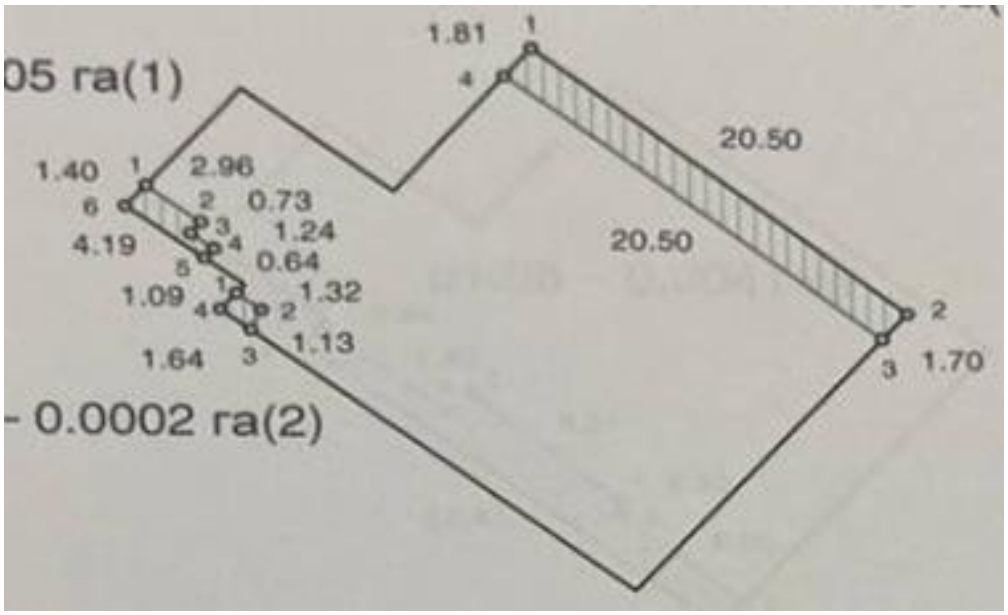


Рис 3.2.3 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи площею 0,0043 га в масштабі 1:500.

- вздовж земельної ділянки прокладена тепломережа, охоронна зона якої відповідно до ДБН В2.5-39:2008 «Теплові мережі» становить 3 метри по обидві сторони від комунікацій, тому встановлено обмеження у використанні частини земельної ділянки площею 0,0041 га – охоронна зона навколо інженерних комунікацій – код 01.08 (Наказ Міністерства регіонального розвитку та будівництва України «Про затвердження державних будівельних норм» від 09.12.2008 №568) (*див. Рис. 3.2.4*);

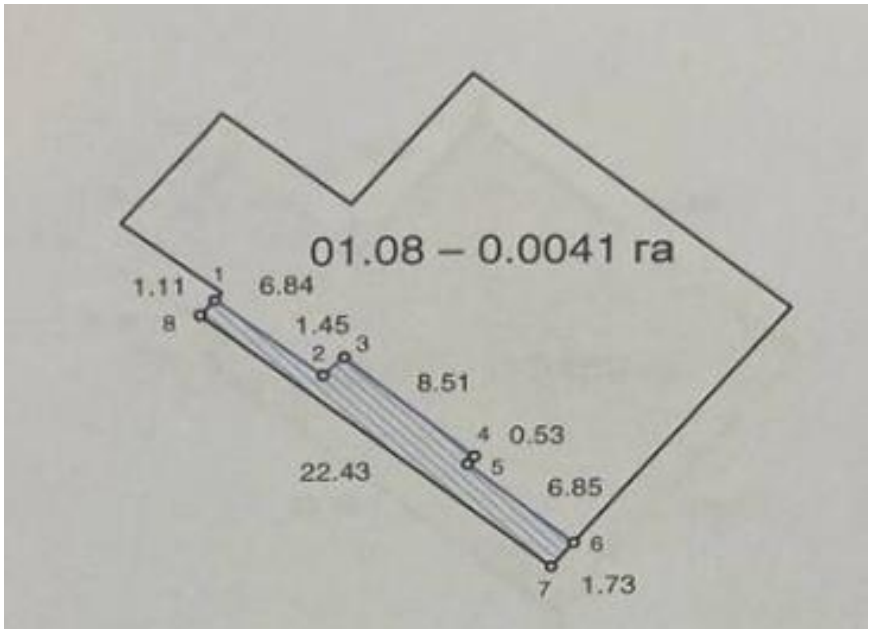


Рис 3.2.4 – Охоронна зона навколо інженерних комунікацій площею 0,0041 га в масштабі 1:500.

- ділянка, відповідно до інформації наданої Міністерством культури та інформаційної політики України (МКІП), розташована в історичному ареалі міста Києва, тому було встановлено обмеження у використанні земельної ділянки площею 0,0450 га – історичні ареали населених місць – код 16.07 (Наказ Міністерства культури та інформаційної політики України «Про затвердження меж та режимів використання території історичних ареалів міста Києва» від 02.08.2021 №599) *(див.Рис. 3.2.5)*.

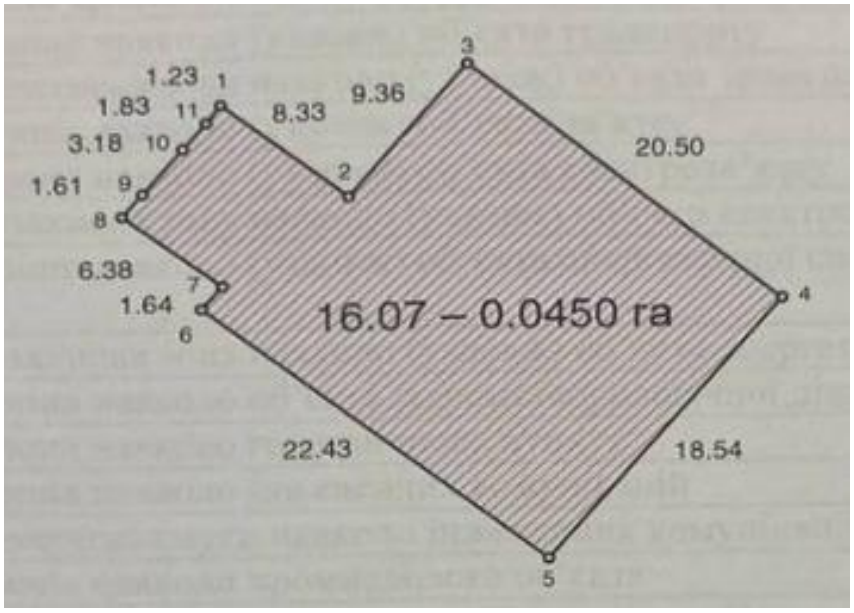


Рис 3.2.5 – Охоронна зона історичних ареалів площею 0,0450 га в масштабі 1:500.

За результатами виконаних робіт вирахувані площа та периметр земельної ділянки, складені:

- план земельної ділянки*(див. Додаток Б)*;
- відомості про обчислення площі земельної ділянки *(див. Додаток В)*;
- кадастровий план земельної ділянки з відображенням користувачів суміжних земельних ділянок*(див. Додаток Г)*;
- план меж зон обмежень;
- відомості про встановленні межі охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель*)*;
- відомості про встановленні межові знаки;

- список межових знаків, переданих на зберігання;
- абрис земельної ділянки, з прив’язкою межових знаків до твердих контурів місцевості*(див. Додаток Д)*;
- виготовлено файл XML – формату.

В результаті виконаних робіт щодо інвентаризації земельної ділянки комунальної власності КОМУНАЛЬНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВРАДИ (КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ) «КИЇВТЕПЛОЕНЕРГО» для експлуатації та обслуговування будівлі теплового пункту на вулиці Кастуся Калиновського, 5 у Дніпровському районі міста Києва, при детальному аналізі наданих замовником документів, матеріалів та інформації, яка розміщена на публічній кадастровій карті України, сформовано земельну ділянку площею 0,0450 га. На земельній ділянці на вул. Кастуся Калиновського, 5 у Дніпровському районі міста Києва знаходиться об’єкт нерухомого майна – будівля теплового пункту, яка перебуває у власності територіальної громади міста Києва в особі Київської міської ради та закріплена на праві господарського відання за КОМУНАЛЬНИМ ПІДПРИЄМСТВОМ ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВРАДИ (КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ) «КИЇВТЕПЛОЕНЕРГО» на підставі Рішення КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ від 28.07.2016 №854/854.

Даною технічною документацією із землеустрою було рекомендовано зареєструвати земельну ділянку як землі комунальної власності в межах категорії земель промисловості, транспорту, енергетику, зв’язку, оборони та іншого призначення, код цільового призначення 11.04 (для розміщення та експлуатації основних підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, розділення та очищення води)) для експлуатації та обслуговування будівлі теплового пункту на вул. Кастуся Калиновського, 5 у Дніпровському районі міста Києва.

Висновки до розділу ІІІ

Згідно з проведеним аналізом розроблення технічної документації щодо інвентаризації земельної ділянки комунальної власності на вулиці Кастуся Калиновського, 5 у Дніпровському районі міста Києва, дійшов до висновків, що проведення інвентаризації земельної ділянки для обслуговування та експлуатації будівлі теплового пункту потребує якісного підходу до виконання поставлених задач.

Роботи з інвентаризації були виконані відповідно до вимог законодавства та стандартів, включаючи технічну документацію та топографічне знімання. Окрім цього, варто зазначити, що правильність виконання робіт та та врахування всіх необхідних аспектів повинні забезпечити ефективне обслуговування та експлуатацію будівлі теплового пункту.

Варто зазначити, що проведення інвентаризації ґрунтувалося на рішеннях місцевих органів влади та договорах з виконавцями відповідно до законодавчих актів. Окрім цього, для успішної інвентаризації важливо використовувати технічну документацію та матеріали, що містять інформацію про власність та стан земельних ділянок.

ВИСНОВКИ

Проведення інвентаризації земель є важливим аспектом ефективного управління земельними ресурсами як на місцевому, так і на державному рівні. Інвентаризація забезпечує не лише документування наявності та стану земельних ділянок, а й є ключовим фактором у визначенні стратегії розвитку населених пунктів.

Встановлено методи вдосконалення процесу організації інвентаризації земель комунальної власності в місті Києві. Для цього було поставлено кілька завдань, включаючи аналіз нормативно-правового середовища, вивчення зарубіжного досвіду, оцінку сучасного стану використання земель, а також розробку організаційно-методичних засад інвентаризації, виконання яких ілюструється в роботі.

Досліджено нормативно – правове поле, аналіз якого ґрунтувався на аналізі даних Державного земельного кадастру та нормативно-правових актів, пов'язаних з інвентаризацією земель. Окрім цього у першому розділі було проаналізовано засади здійснення інвентаризації закордоном. Як досвід провідних держав у справі введення державного земельного кадастру може в подальшому використовуватися нашою державою як прийняття за основу у справі введення свого кадастру. Зокрема, виявлено проблеми у нормативно-правовій базі України, що регулює інвентаризацію земель, і в цьому контексті звертається увага на зарубіжний досвід, особливо з Європи.

Проаналізовано у другому розділі стан земельної ситуації в місті Києві, який показав наявність проблем з використанням комунальних земель, що потребує уваги та подальших заходів для оптимізації використання цих ресурсів. Аналіз статистичних даних Департаменту комунальної власності показав значні досягнення та прогрес у розвитку комунальних землеволодінь. Фактичні досягнення у фінансових показниках значно перевершили планові показники, окрім цього велика кількість ново зареєстрованих ділянок може свідчити про ріст попиту на комунальну власність, що в свою чергу повинно викликати більш

методичний підхід до проведення інвентаризації задля успішного використання та відповідно розвитку земель в подальшому.

Обґрунтовано механізм грамотного застосування зазначених вище нормативно – правових документів, щодо інвентаризації земельних ділянок та самі методичні підходи та засади, симбіоз яких повинен стати поштовхом до створення відповідних звітів та проектів. У третьому розділі роботи обґрунтовано три етапи робіт під час створення технічної документації із землеустрою. Складено завдання на складання технічної документації із землеустрою, пояснювальну записку, проаналізовано надану замовником документацію задля встановлення першочергових даних щодо земельної ділянки, встановлено попередні обмеження у використанні ділянки, проведено польові та камеральні роботи. Результатом усіх вищевказаних робіт стало розроблення технічної документації в електронній та паперовій формах, яка засвідчує, що дана земельна ділянка є рекомендованою до реєстрації як ділянка комунальної власності.

Інвентаризація земельної ділянки проводилася з метою встановлення місця розташування , її меж, розміру, а також складу, меж та розміру угідь, необхідних для ведення Державного земельного кадастру (для присвоєння кадастрового номера земельній ділянці житлової забудови та внесення інформації про неї в національну кадастрову систему з метою подальшої передачу її в оренду замовнику. Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель затверджується: щодо земельних ділянок приватної власності - власником земельних ділянок; щодо земельних ділянок державної або комунальної власності - Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування, уповноваженими розпоряджатися земельними ділянками відповідно до повноважень.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Горбатюк В.М. Інвентаризація земель у системі управління земельними ресурсами. Містобудування та територіальне планування, 2008. №31

2. Гузар Б.С. Формування звітності по земельних ресурсах сільськогосподарського призначення. Економіка АПК. 2010. №7. С. 64-67.

3. Бредіхін О. Економічні проблеми охорони земель на нинішньому етапі розвитку земельних відносин. Землевпорядний вісник, 2012. №9. С. 32–36.

4. Чудовець В.В. Удосконалення методичних підходів та документального забезпечення інвентаризації земель сільськогосподарського призначення . Облік і фінанси АПК. 2007. №6,7.

5. Дорош О. С. Інвентаризація земель: методичні підходи до її проведення. *Агросвіт*. 2015. № 11. С. 24–30.

6. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV : станом на 31 груд. 2023 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text (дата звернення: 25.03.2024).

7. Гоштинар С.Л. Правове регулювання ведення державного земельного кадастру в Україні: автореферат дис. на здобуття наук. ступеня кандидата юридичних наук: 12.00.06 / Національний аграрний університет. К., 2008. 23с.

8. Про внесення зміни до Закону України "Про управління об'єктами державної власності" : Закон України від 24.12.2015 р. № 910-VIII. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/910-19#Text (дата звернення: 25.03.2024).

9. Про затвердження Методики проведення інвентаризації об'єктів державної власності : Постанова Каб. Міністрів України від 30.11.2005 р. № 1121 : станом на 23 лип. 2020 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1121-2005-п#Text (дата звернення: 25.03.2024).

10. Дані Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: https://land.gov.ua/faq/#hfaq-post-185165. (дата звернення 26.03.2024).

11. Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів

України : Постанова Каб. Міністрів України від 05.06.2019 р. № 476 : станом на 26 берез. 2024 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/476-2019-п#Text (дата звернення: 26.03.2024).

12. Ярмолюк О. Ф. Інвентаризація земель сільськогосподарського призначення в ринкових умовах.URL: http://www.znau.edu.ua/ visnik/2011_2_2/18.pdf

13. Бредіхін О. Економічні проблеми охорони земель на нинішньому етапі розвитку земельних відносин. Землевпорядний вісник, 2012. №9. С. 32–33

14. Третяк А.М. Землеустрій: підручник. Херсон: Олді–плюс, 2014. 520с.

15. Про оцінку земель : Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV : станом на 31 груд. 2023 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text (дата звернення: 30.03.2024).

16. Панас Р. Порівняльна оцінка земельних кадастрів зарубіжних країн і України. Геодезія, картографія і аерофотознімання. 2008. № 70. С. 68–75.

17. Пересоляк, Владислав Юрійович, et al. "Конспект лекцій з навчальної дисципліни «Державний земельний кадастр» для студентів денної та заочної форм навчання зі спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій освітнього ступеня «бакалавр»." (2022). URL: https://dspace.uzhnu.edu.ua/jspui/handle/lib/47636 (дата звернення: 01.04.2024).

18. Дані Національної академії аграрних наук України. URL: http://naas.gov.ua/ (дата звернення 05.04.2024).

19. Річний звіт Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) URL: https://gukv.gov.ua/%d0%b7%d0%b2%d1%96%d1%82%d0%b8/ (дата звернення 10.04.2024)

20. Інвентаризація земель усіх категорій. URL: https://zuekc.com.ua/robotyiz-zemleustroiu/inventaryzatsiia-zemel-usikh-katehorii (дата звернення 15.04.2024)

21. Інвентаризація земель підприємств та населених пунктів URL: https://buro-ocenki.com.ua/service/land-management/inventarizaciya-zemelpredpriyatiy-i-naselennyh-punktov (дата звернення 17.04.2024)

22. Серій Хропот. Земельні ресурси: підходи до створення системи управління. Електронний ресурс. – Режим доступу: http://mx.ogasa.org.ua/bitstream/123456789/4209/1/%d0%97%d0%b5%d0%bc%d0%b5%d0%bb%d1%8c%d0%bd%d1%96%20%d1%80%d0%b5%d1%81%d1%83%d1%80%d1%81%d0%b8%20%d0%bf%d1%96%d0%b4%d1%85%d0%be%d0%b4%d0%b8%20%d0%b4%d0%be%20%d1%81%d1%82%d0%b2%d0%be%d1%80%d0%b5%d0%bd%d0%bd%d1%8f%20%d1%81%d0%b8%d1%81%d1%82%d0%b5%d0%bc%d0%b8%20%d1%83%d0%bf%d1%80%d0%b0%d0%b2%d0%bb%d1%96%d0%bd%d0%bd%d1%8f.pdf

23. Чудовець В.В. Удосконалення методичних підходів та документального забезпечення інвентаризації земель сільськогосподарського призначення . Облік і фінанси АПК. 2007. №6,7.

24. Шеремет А.П. Земельне право України: навч. посіб. (для студентів вищих навчальних закладів). Вид. 2–ге. К.: Центр учбової літератури, 2003. 632 с

25. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру : Постанова Каб. Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051 : станом на 19 берез. 2024 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п#Text (дата звернення: 07.05.2024).

26. Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель : Постанова Каб. Міністрів України від 23.05.2012 р. № 513 : станом на 20 черв. 2019 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/513-2012-п#Text (дата звернення: 06.05.2024).

27. Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98) наказ № 56 від 09.04.1998 р URL https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98#Text

28. Земельний кодекс України URL: http://zakon0.rada.gov.ua. (дата звернення 03.04.2024).

29. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI : станом на 31 груд. 2023 р.

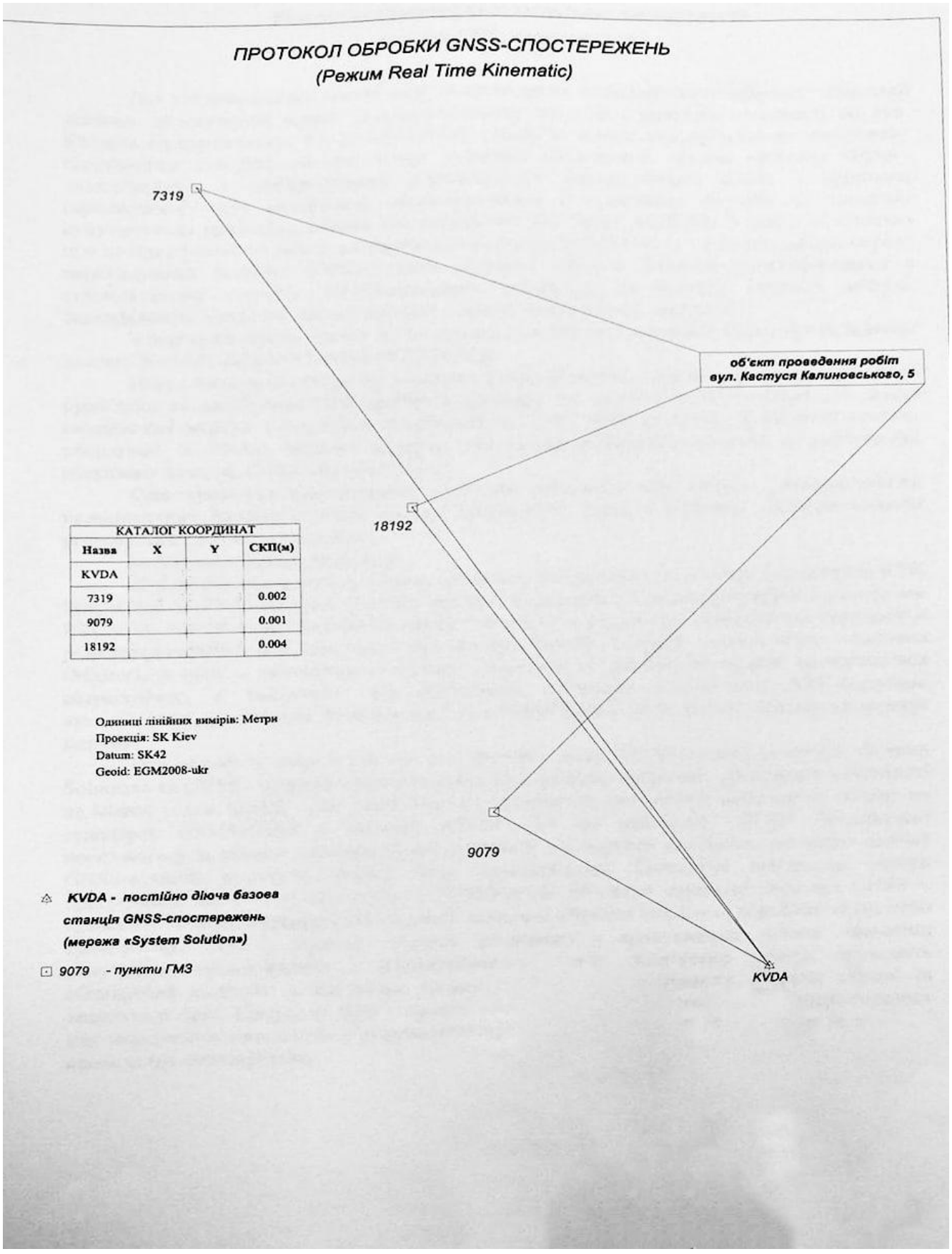
URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text (дата звернення: 06.05.2024).

30. Умовні знаки для топографічних планів масштабів 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:5000 м. Київ. URL: https://nvkarta.com/project/library/uploads/geography/map-standart/[standards][topography][2001]-umovni-znaky-5000.pdf

ДОДАТКИ

Додаток А

Протокол GNSS-спостережень

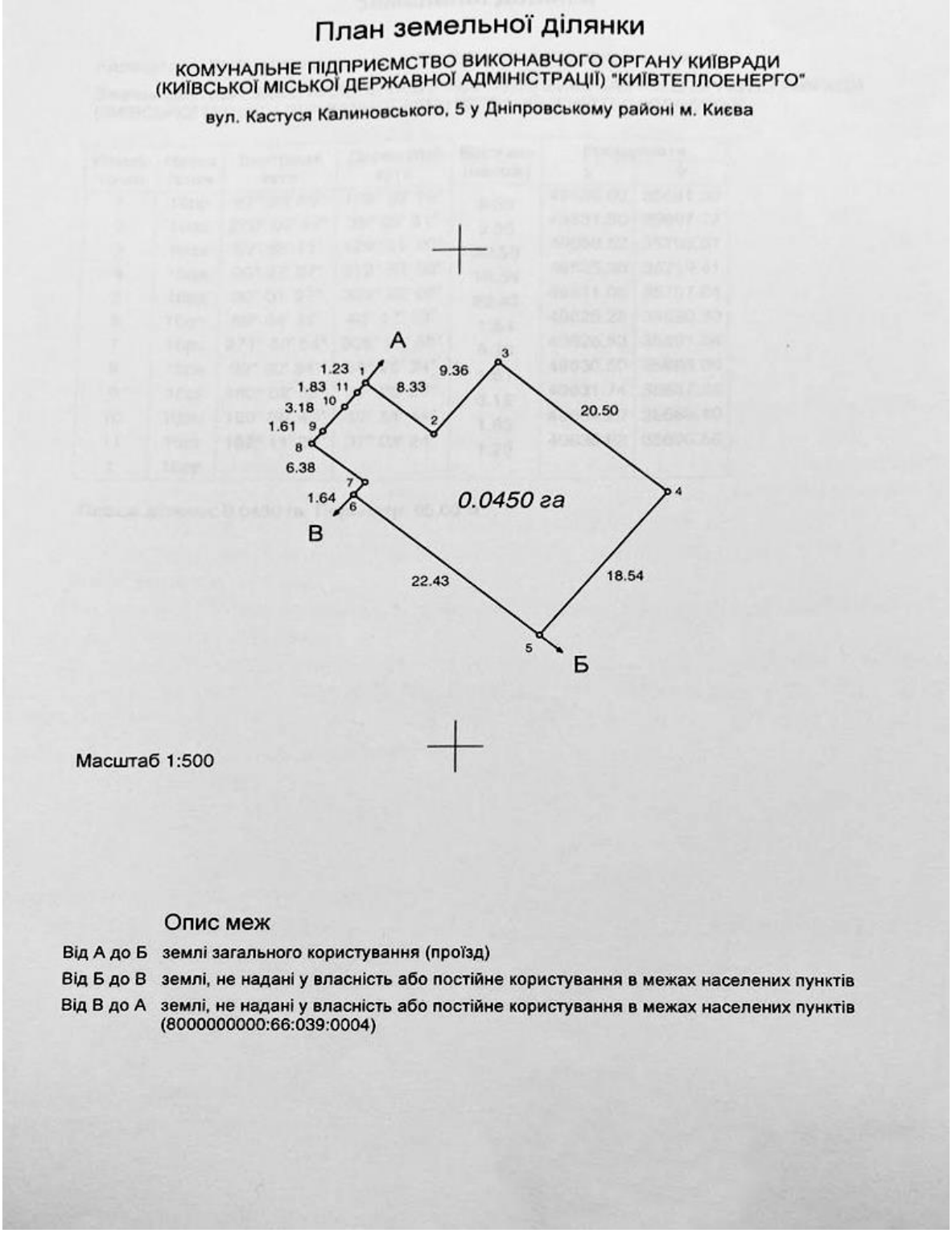


КАТАЛОГ КООРДИНАТ

Назва	X	Y	СКП(м)
KVDA			
7319			0.002
9079			0.001
18192			0.004

Додаток Б

План земельної ділянки



Додаток В

Відомості про обчислення площі земельної ділянки

Відомості про обчислення площі земельної ділянки

Адреса: вул. Кастуся Калиновського, 5 у Дніпровському районі м. Києва

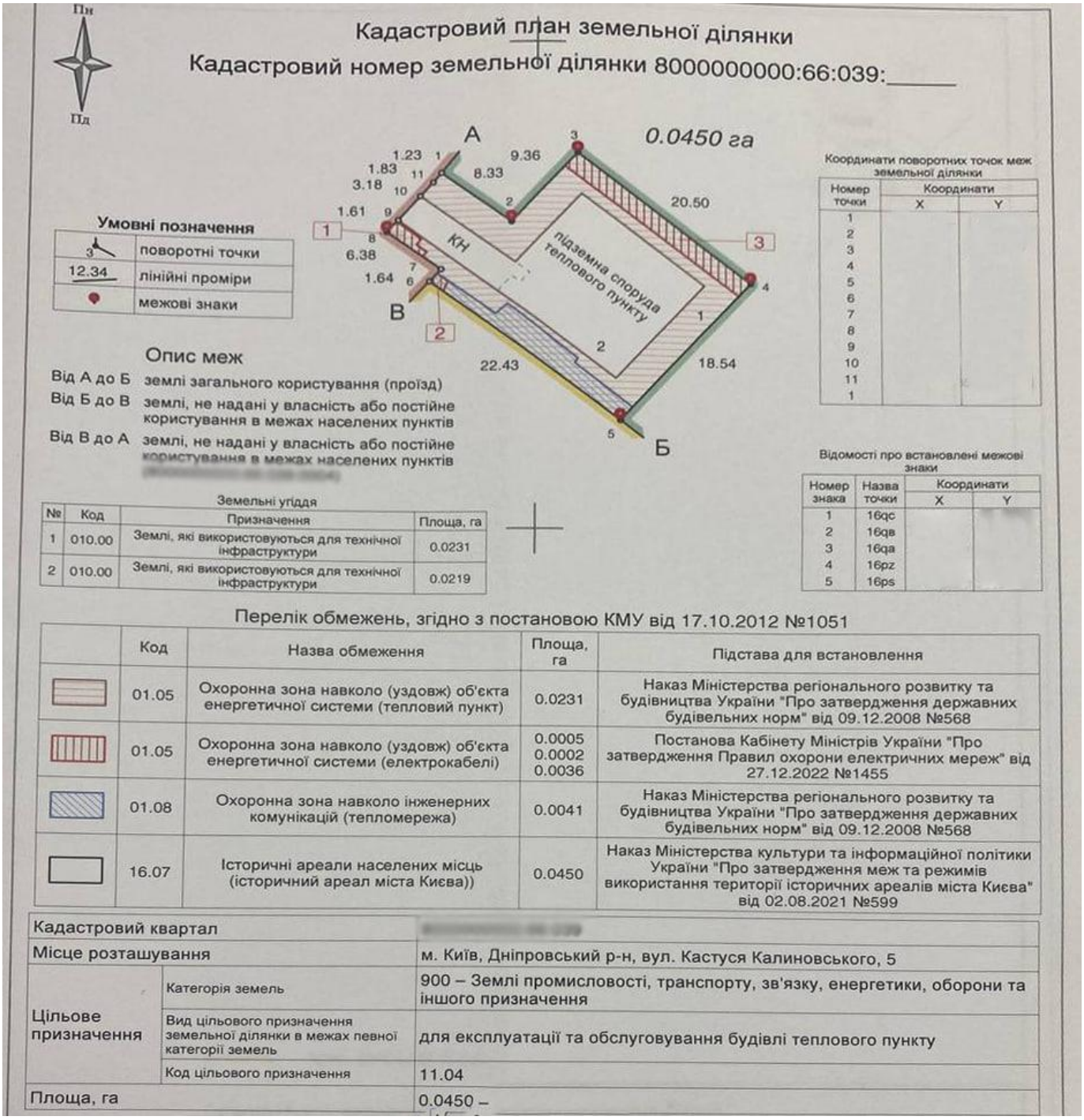
Землекористувач: КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВРАДИ (КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ) "КИЇВТЕПЛОЕНЕРГО"

Номер точки	Назва точки	Внутрішні кути	Дирекційні кути	Відстань (метрів)	Координати	
					X	Y
1	16pp	87° 30' 55"	129° 32' 28"	8.33		
2	16qc	270° 02' 57"	39° 29' 31"	9.36		
3	16qв	89° 38' 11"	129° 51' 20"	20.50		
4	16qa	90° 27' 27"	219° 23' 53"	18.54		
5	16pz	90° 01' 27"	309° 22' 26"	22.43		
6	16qn	89° 04' 33"	40° 17' 53"	1.64		
7	16pv	271° 50' 54"	308° 26' 58"	6.38		
8	16ps	89° 00' 34"	39° 26' 24"	1.61		
9	16pt	180° 02' 58"	39° 23' 27"	3.18		
10	16pu	180° 08' 43"	39° 14' 44"	1.83		
11	16pr	182° 11' 20"	37° 03' 24"	1.23		
1	16pp					

Площа ділянки: 0.0450 га. Периметр: 95.03 м.

Додаток Г

Кадастровий план земельної ділянки з відображенням користувачів суміжних земельних ділянок



Кадастровий план земельної ділянки

Кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:66:039:_____

Пн

Пд

0.0450 га

Умовні позначення

3	поворотні точки
12.34	лінійні проміри
	межові знаки

Опис меж

Від А до Б — землі загального користування (проїзд)

Від Б до В — землі, не надані у власність або постійне користування в межах населених пунктів

Від В до А — землі, не надані у власність або постійне користування в межах населених пунктів

Координати поворотних точок меж земельної ділянки

Номер точки	Координати X	Координати Y
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
1		

Відомості про встановлені межові знаки

Номер знака	Назва точки	Координати X	Координати Y
1	16qc		
2	16qb		
3	16qa		
4	16pz		
5	16ps		

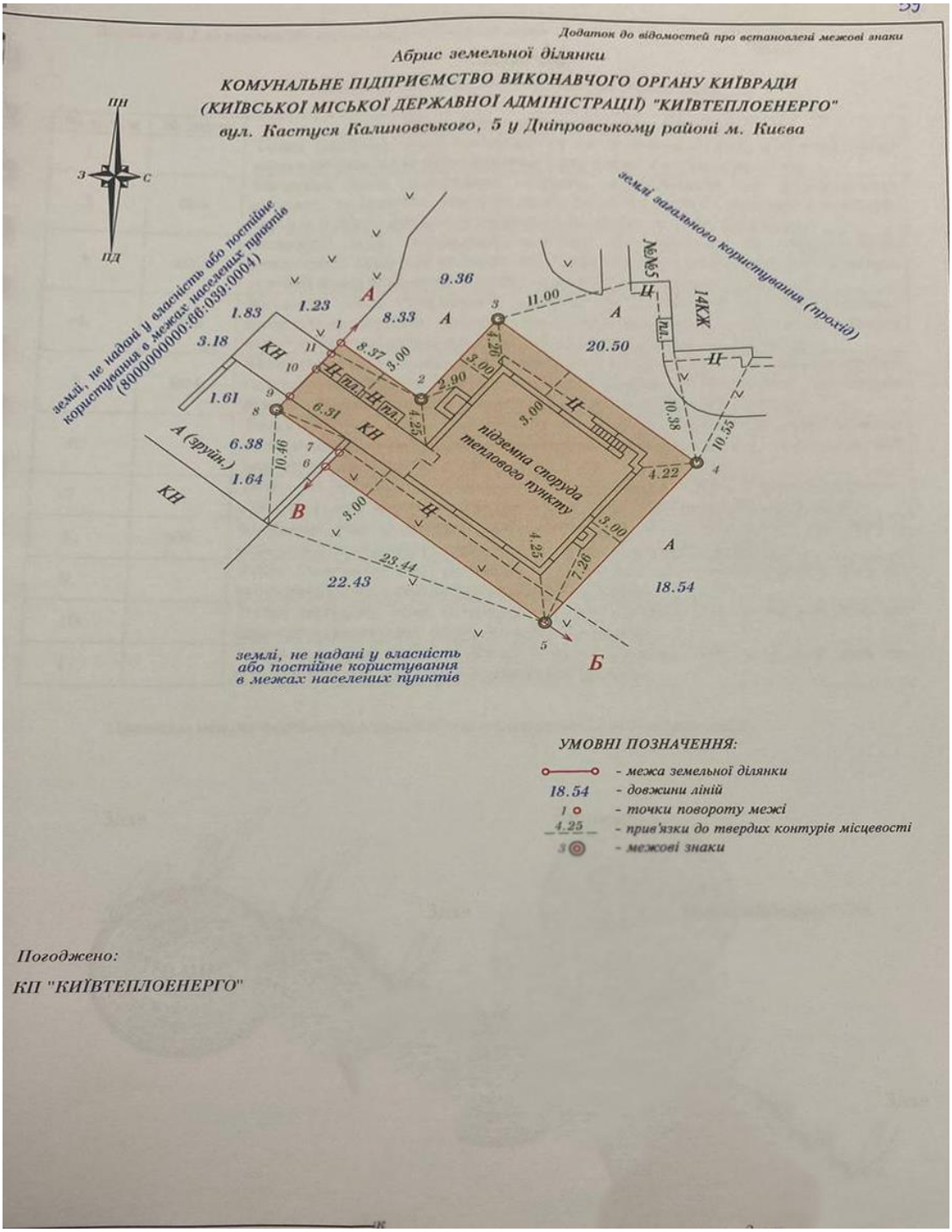
Земельні угіддя

№	Код	Призначення	Площа, га
1	010.00	Землі, які використовуються для технічної інфраструктури	0.0231
2	010.00	Землі, які використовуються для технічної інфраструктури	0.0219

Перелік обмежень, згідно з постановою КМУ від 17.10.2012 №1051

	Код	Назва обмеження	Площа, га	Підстава для встановлення
	01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (тепловий пункт)	0.0231	Наказ Міністерства регіонального розвитку та будівництва України "Про затвердження державних будівельних норм" від 09.12.2008 №568
	01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (електрокабелі)	0.0005 0.0002 0.0036	Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Правил охорони електричних мереж" від 27.12.2022 №1455
	01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (тепломережа)	0.0041	Наказ Міністерства регіонального розвитку та будівництва України "Про затвердження державних будівельних норм" від 09.12.2008 №568
	16.07	Історичні ареали населених місць (історичний ареал міста Києва))	0.0450	Наказ Міністерства культури та інформаційної політики України "Про затвердження меж та режимів використання території історичних ареалів міста Києва" від 02.08.2021 №599

Кадастровий квартал		
Місце розташування		м. Київ, Дніпровський р-н, вул. Кастуся Калиновського, 5
Цільове призначення	Категорія земель	900 – Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення
	Вид цільового призначення земельної ділянки в межах певної категорії земель	для експлуатації та обслуговування будівлі теплового пункту
	Код цільового призначення	11.04
Площа, га		0.0450 –

Додаток Д

Абрис земельної ділянки, з прив'язкою межових знаків до твердих контурів місцевості