

НАЦІОНАЛЬНИЙ Університет Біоресурсів
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Факультет землевпорядкування

НУБІП Україна

УДК

ПОГОДЖЕНО
Декаан факультету
землевпорядкування, д.е.н., проф.
Т.О. Євсюков

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ
Завідувач кафедри земельного
кадастру

НУБІП Україна

«___»_____2022 р.

«___»_____2022 р.

НУБІП Україна

МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА

на тему: **Особливості проведення інвентаризації земель в умовах великого міста(на прикладі м. Києва)**

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Спеціалізація виробнича

НУБІП Україна

Програма підготовки – освітньо-професійна

НУБІП Україна

Керівник магістерської роботи
професор кафедри земельного
кадастру

д.е.н., доцент

Виконав

І.О. Новаковська

В. М. Скавка

НУБІП Україна

НУБІП Україна

КИЇВ - 2022

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

Факультет землепорядкування

Кафедра земельного кадастру

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри

земельного кадастру

« 20 року

ЗАВДАННЯ

ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ РОБОТИ СТУДЕНТУ

Скавці Володимир Миколайовичу

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Тема магістерської роботи «Особливості проведення інвентаризації земель в умовах великого міста (на прикладі м. Києва)»

Затверджена наказом ректора від «23» жовтня 2021 р. № 1795 «С»

Термін подання студентом магістерської роботи _____ 2022 р.

Вихідні дані до магістерської роботи: Інформаційною базою дослідження є законодавчі та нормативні акти України, офіційні дані Державної служби статистики України, Держгеокадастру України, Фонду державного майна України, Міністерства екології і природних ресурсів України, Міністерства економічного розвитку і торгівлі України, та їх регіональних управлінь, матеріали інформаційно-аналітичних бюлетенів та оглядів, монографічні дослідження вітчизняних і зарубіжних економістів, офіційні сайти Інтернет-мережі.

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

1. Теоретичні основи формування структури міського землекористування.
2. Організаційно-правові передумови проведення інвентаризації земель.
3. Прикладні аспекти інвентаризації земель на прикладі міста

Києва.

4. Дата видачі завдання «23» жовтня 2021 р.

Завдання прийняв до виконання _____ В. М. Скавка

Керівник магістерської роботи:

професор кафедри земельного кадастру

д.с.н., доцент

І.О. Новаковська

РЕФЕРАТ МАГІСТЕРСЬКОЇ РОБОТИ

Магістерська робота на тему «Особливості проведення інвентаризації земель в умовах великого міста (на прикладі м. Києва)» складається з трьох розділів та десяти підрозділів та має: 84 сторінки, 8 таблиць, 22 рисунка, 54 використаних джерела.

Об'єкт дослідження процес інвентаризації земель.

Предметом дослідження є теоретичні та прикладні аспекти інвентаризації земель в умовах великого міста.

Мета роботи: узагальнення теоретичних та науково-методичних положень щодо особливості проведення інвентаризації земель в умовах великого міста.

Висновок. Результатом магістерської роботи є дослідження теоретичних та науково-методичних положень щодо особливості проведення інвентаризації земель в умовах великого міста прикладі земель території кадастрового кварталу 75:718 обмеженого вулицею 9-го Травня у Святошинському районі м. Києва. Результати рекомендується використовувати в сфері управління земельними ресурсами, а також курсового і дипломного проектування та в практичній діяльності фахівців-землевпорядників.

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ, СКОРОЧЕНЬ І ТЕРМІНІВ

НУБІП України

АПК - Агропромисловий комплекс;

АРК - Автономна Республіка Крим;

ВРУ - Верховна Рада України ;

НУБІП України

ВВП - Валовий внутрішній продукт;

ВДВ - Валова додана вартість;

Держгеокадастр - Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру України;

НУБІП України

ДЗК - Державний земельний кадастр;

ДПРЗВУ - Державна політика регулювання земельних відносин в Україні;

ДПРЗВ - Державна політика регулювання земельних відносин;

ДРЗВ - Державне регулювання земельних відносин;

НУБІП України

ЄС - Європейська співдружність;

ЗКУ - Земельний кодекс України ;

ЗУ - Закон України;

КМУ - Кабінет Міністрів України;

НПС - Навколишнє природне середовище.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

ЗМІСТ	
ЗАВДАННЯ ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ РОБОТИ.....	2
РЕФЕРАТ.....	4
ВСТУП.....	8
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ СТРУКТУРИ	10
МІСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ	
1.1. Територія як складова ресурсного потенціалу суб'єктів	10
земельних відносин при використанні міських земель	
1.2. Склад, структуру та стан земельного фонду України	13
1.3. Планувальна організація міста	19
1.4. Організаційно-правовий механізм використання міських	28
територій в зарубіжних країнах	
1.5. Сучасні проблеми великого міста (на прикладі міста Київ)	33
РОЗДІЛ 2. ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВІ ПЕРЕДУМОВИ ПРОВЕДЕННЯ	35
ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ	
2.1. Поняття, мета та завдання інвентаризації земель населених	35
пунктів.....	
2.2. Необхідність проведення інвентаризації земель в великих містах	38
2.3. Нормативно – правова основа проведення інвентаризації	52
земель.....	
2.4. Інвентаризація в Програмах використання та охорони земель м.	41
Києва.....	
2.5. Порядок проведення інвентаризації в Україні.....	55
РОЗДІЛ 3. ПРИКЛАДНІ АСПЕКТИ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ НА	65
ПРИКЛАДІ МІСТА КИЄВА	
3.1. Фізико-географічна характеристика м. Києва.....	65
3.2. Стан, структура та характеристика землекористування м.	70
Києва.....	
3.3. Зміст технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації	60
земель на території кадастрового кварталу 75:718 обмеженого	

вулицею 9-го Травня у Святошинському р-ні м. Києва	
3.4. Технічне завдання на розробку документації із землеустрою	61
щодо інвентаризації земель	
3.4.1 Пояснювальна записка	67
3.4.2 Обстежувальні роботи	69
3.4.3 Топографо-геодезичні роботи	70
3.4.4 Проектно-вишукувальні роботи	72
3.4.5 Характеристика земельних ділянок, сформованих під час інвентаризації	73
3.5. Пропозиції щодо узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель	74
ВИСНОВКИ	75
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ	78
ДОДАТКИ	84

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

ВСТУП

Актуальність роботи. В останні десятиліття вплив глобалізації на показники урбанізації обумовлює поглинання містами більшості благ людей. Люди переміщуються в міста, особливо у великі міста, такі як столиця Україна, туди, де є ефективним капіталовкладення, економічна діяльність, можливість працевлаштуватися, отримати освіту тощо. Саме тому, населення все частіше концентрується в містах, великих і малих, або навколо них. Однак далеко не всі міста

можуть якісно виконувати ті міські функції, на які розраховують люди, що мігрують.

Більш того, не всі сегменти населення в рівній мірі користуються благами урбанізації; вони не доходять до тих, хто традиційно знаходиться в соціальній та економічній ізоляції. Це пов'язано з проблемами, які виникають в містах, особливо, у великих містах.

Перш за все, обмеженість земельних ресурсів в містах унеможливають забезпеченість житлом мігрантів, створюються проблеми надання комунальних послуг, збільшуються навантаження на дорогах, екологічні проблеми тощо. Крім того, актуальною залишається наповнення міського бюджету, що є основою якісного забезпечення проживання міського населення.

Тому проведення облік міських земель, яке відбувається шляхом розробки відповідної технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації, виявлення нерационального використання земель є досить актуальним, особливо у великих містах.

Мета роботи: узагальнення теоретичних та науково-методичних положень щодо особливості проведення інвентаризації земель в умовах великого міста.

Для досягнення вказаної мети були поставлені наступні цілі:

- розглянути територія як складову ресурсного потенціалу суб'єктів земельних відносин при використанні міських земель;
- охарактеризувати склад, структуру та стан земельного фонду України;
- розкрити суть та планувальної організації міст;

вивчити досвід використання міських територій в зарубіжних країнах;
 сформулювати сучасні проблеми великого міста (на прикладі міста Київ);
 визначити сутність інвентаризації земель населених пунктів та необхідність її проведення;

проаналізувати нормативну, законодавчу та методичну проведення інвентаризації земель;
 розглянути процес інвентаризації земель на прикладі міста Києва;
 сформулювати висновок щодо особливості проведення інвентаризації земель в умовах великого міста на прикладі земельної ділянки в Святошинському р-ні м.

Києва.
Об'єкт дослідження процес інвентаризації земель.
Предметом дослідження є теоретичні та прикладні аспекти інвентаризації земель в умовах великого міста.

Методи дослідження: У роботі використано монографічний метод, методи аналізу і синтезу; порівняльний аналіз; порівняльно-правовий; логіко-семантичний; формалізація; системно-аналітичний; абстрактно-логічний, обробка літературних джерел.

Наукова новизна результатів дослідження магістерської роботи є дослідження теоретичних та науково-методичних положень щодо особливості проведення інвентаризації земель в умовах великого міста на прикладі земель території кадастрового кварталу 75:718 обмеженого вулицею 9-го Травня у Святошинському районі м. Києва. Результати рекомендується використовувати в сфері управління земельними ресурсами, а також курсового і дипломного проектування та в практичній діяльності фахівців-землевпорядників.

Результати дослідження були представлені на II Міжнародній науково-практичній конференції (м. Київ, 11–12 листопада 2021 р.).

НУБІП України

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ СТРУКТУРИ МІСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

1.1. Територія як складова ресурсного потенціалу суб'єктів земельних відносин при використанні міських земель

Глобальні проблеми людства та його подальше існування обумовили необхідність спрямування зусиль світової спільноти на вирішення проблем збалансованого розвитку територій з метою побудови суспільства сталого розвитку. Це дало поштовх початку етапу такого розвитку суспільства, де мануватиме новий соціальний порядок. «Він відрізнятиметься від попередніх форм пріоритетним значенням і роллю людини в соціальній структурі суспільства. Усі шляхи розвитку будуть спрямовані на зміну ставлення суспільства окремо до людини, до навколишнього середовища, розуміння необхідності безпосередньої і активної участі кожного громадянина в процесах життєдіяльності». [24]

Протягом усього двадцятого століття міста - були магнітом привабливості для людей із сільської місцевості, які сподівалися здобути високий рівень життя, широкий спектр кар'єрних можливостей та освіти. Поряд з цим, постійне зростання міст стало головним джерелом загострення екологічних проблем. Зараз проблема нестачі землі стає все гострішою. Безперечно, місто наблизилося до меж можливостей зростання та має потребу в інноваційних стратегіях розвитку.

Проблеми сталого землекористування в населених пунктах, використання рекреаційних територій та оцінки міської нерухомості висвітлені у працях і таких вітчизняних учених – В. М. Будзяка, Ю. П. Губаря, Д. С. Добряка, Й. М. Дороша, О. С. Дорош, Т. О. Євсюкова, А. І. Карпука, Ю. В. Лобунько, Г. К

Літка, К. А. Мамонтова, А. Г. Мартина, І. О. Новаковської, Л. М. Перовича, С. М. Роговач, М. Г. Ступеня, М. П. Талавирі, А. М. Третьяка, Е. С. Штерндока.

Вивченню проблем і перспектив розвитку сфери озеленення в Україні, урбоекотлогічних основ фітомеліорації та дослідженню зелених зон міст, а також питань формування лісопаркових ландшафтів присвячено роботи О. М. Бурак, Ю. Я. Волошиної, О. В. Зібцевої, В. П. Кучерявого, О. В. Токаревої.

«Сучасне місто – це обмежена територія, простір з обмеженими земельними ресурсами, в межах якого закономірним для власника чи користувача земельної ділянки є бажання максимізувати вартість земельної ділянки шляхом її забудови та використання для певних видів діяльності: житлове будівництво, офісно-адміністративне будівництво тощо».[22]

У склад земельного фонду населених пунктів входять угіддя різного призначення та землі міської і сільської забудови. Можна виділити землі: загального користування, землі забудовані, сільськогосподарського призначення, землі лісового та водного фонду, природоохоронного, рекреаційного призначення, транспорту, зв'язку, промисловості тощо. [9]

Землі загального користування – це землі, зайняті дорогами, вулицями, площами, проїздами, бульварами, а також парками, скверами, зонами відпочинку, а також території, які використовуються для загально-громадських потреб: кладовища, сміттєзвалища, місця утилізації та знешкодження побутових відходів. Землі загального користування та знаходяться у віданні чи користуванні місцевих органів влади або комунальних служб. [9]

Землі забудови включають площі, зайняті будівлями (прилягаючі до них ділянки, що функціонально їх обслуговують. До них відносяться також території, які призначені для забудови житловими, культурно-освітніми будівлями і спорудами, будівлями сфери послуг управління тощо.

Землекористувачами на землях забудови населеного пункту виступають державні, кооперативні та громадські організації й установи, юридичні та фізичні особи. Землевласниками на забудованих землях є окремі громадяни,

котрі мають у власності окремі будинки або їх частини, особливо в малих та середніх населених пунктах, для яких характерна житлова садибна забудова.

Землі забудови населеного пункту знаходяться у користуванні домоуправлінь, житлово-експлуатаційних контор, будинкових об'єднань, житлово-будівельних кооперативів, молодіжно-житлових комплексів, а також підприємств, організацій, установ, фірм, акціонерних товариств, які займаються житловим і промисловим будівництвом.

Частина земель у межах населених пунктів використовується для сільськогосподарського виробництва. Це угіддя зайняті ріллею, багаторічними насадженнями (садами, ягідниками, виноградниками та іншими), городами, пасовищами, сінокосами тощо. До цих угідь відносяться і землі науково-дослідних та учбових закладів сільськогосподарського профілю, землі плодорозсадників тощо.

Землі природних або насаджених лісів, а також землі, призначені для їх вирощування, в межах населених пунктів входять до складу лісового фонду.

Лісові площі використовуються, в першу чергу, для культурно-оздоровчих цілей, служать для організації відпочинку і виконують оздоровчо-рекреаційні функції.

Землі в межах населених пунктів, зайняті річками, озерами, штучними водоймами, належать до земель водного фонду. Водні об'єкти використовуються для водогосподарських та оздоровчо-рекреаційних цілей.

До земель природоохоронного призначення, які розташовані в межах населених пунктів, належать землі ботанічних садів, зоологічних, дендрологічних парків, пам'яток садово-паркового мистецтва тощо. В межах цих об'єктів забороняється діяльність, яка суперечить їхньому статусу.

Землі рекреаційного та оздоровчого призначення, які входять до складу земель населеного пункту, виконують профілактично-оздоровчі функції й використовуються для масового відпочинку і туризму. В межах цих територій заборонена діяльність, несумісна статусом цих об'єктів.

Землі промисловості, транспорту, зв'язку, в межах населених пунктів, включають площі, зайняті будівлями, спорудами, підсобними приміщеннями, смугами транспортних засобів та інженерних комунікацій, визначених технологічними умовами їх функціонування, а також земельними ділянками, які безпосередньо обслуговують ці виробництва.

Таким чином, землі населених пунктів за своїм використанням і цільовим призначенням, залежно від регіонів і природних зон, мають різноманітне співвідношення. Найвищий ступінь забудованості й інтенсивність використання земель є у великих містах, де природне середовище використовується на декількох рівнях, що створює дефіцит вільної землі. [9]

1.2. **Склад, структуру та стан земельного фонду України**

Україна має значний земельно-ресурсний потенціал. Станом на 1 січня 2017р. земельний фонд України становить 60,3 млн гектарів, або близько 6 % території Європи. Сільськогосподарські угіддя становлять близько 19 % загальноєвропейських, у тому числі рілля - близько 27 %. Показник площі сільськогосподарських угідь у розрахунку на одну особу є найвищим серед європейських країн і становить 0,9 гектара, у тому числі 0,7 гектара ріллі (середній показник європейських країн - 0,44 і 0,25 гектара відповідно). Площа чорноземів в Україні становить від 15,6 млн до 17,4 млн гектарів, або близько 8 % світових запасів.

Порівняльну структуру сільськогосподарських угідь України та інших країн світу можна побачити в табл. 1.1.

Як свідчать наведені дані в навчальному посібнику І.О. Новаковської, «Україна входить до п'ятірки держав, у яких на 100 жителів припадає понад 50 га рілля. Серед них такі великі за територією країни світу, як США, Росія та Канада. В той же час рівень забезпеченості орними землями в Україні у 5,0-6,3 рази вищий, ніж у Німеччині та Великобританії і більше ніж у два рази - порівняно з Францією». [20]

Таблиця 1.1

Порівняльна таблиця площі сільськогосподарських угідь України з сільськогосподарськими угіддями окремих країн світу, м.лн. га [20]

Країна	Всього с/г угідь	У тому числі			На 100 чол.населення	
		Рілля	Багаторічні насадження	Кормові угіддя	с/г угідь	ріллі
Україна	41,6	32,8	0,9	7,9	89,9	70,9
Австрія	3,5	1,4	0,1	2,0	44,3	17,7
Бельгія	1,5	0,8	0,0	0,7	14,3	7,6
Білорусь	9,4	6,1	0,2	3,1	91,3	59,2
Великобританія	17,6	6,5	0,0	11,1	30,3	11,2
Іспанія	30,2	15,2	0,4	10,3	77,2	38,2
Канада	73,4	45,4	0,1	27,9	264,0	163,3
Німеччина	17,1	11,5	0,4	5,2	21,2	14,3
Польща	18,7	14,3	0,4	4,0	48,6	37,1
Росія	210,2	129,9	2,3	78,0	140,9	87,1
Румунія	14,8	9,4	0,6	4,8	65,2	41,4
США	426,9	185,7	2,0	239,2	165,8	72,1
Франція	30,3	18,0	1,2	11,1	52,5	31,2
Швейцарія	1,6	0,4	0,1	1,1	23,2	5,8

«Щодо забезпеченості громадян України землею, як вказується в посібнику І.О. Новаковської, - то найбільший її рівень у Кіровоградській (сільськогосподарських угідь - 1,98 га, ріллі - 1,71 га), Чернігівській (відповідно - 1,86 і 1,23 га), Херсонській (1,70 і 1,61 га), Миколаївській областях (1,67 і 1,42 га), а найнижчий - в Закарпатській (0,37 і 0,16 га), Івано-Франківській (0,46 і 0,27 га) і Львівській (0,5 і 0,31 га) областях. У структурі земельного фонду (табл. 1.2, рис. 1.5, 1.6.) найбільшу питому вагу становлять сільськогосподарські угіддя (70,8 %), зокрема орні (53,9%)». [20] (Табл.1.2.)

З таблиці ми бачимо, що в порівнянні з 1990 р у 2017 році зменшилася площа сільськогосподарських земель – на 908,5 тис. га. Проте значно збільшилася площа забудованих земель – на 1986,3 тис. га. Збільшилася також кількість лісів – на 411,6 тис.га, що пов'язано з інтенсивною висадкою нових дерев.

НУБІП України

Таблиця 1.2
Зміни в структурі земельного фонду України з 1990 по 2017 р. [20]

Види основних земельних угідь	Площа земель на 01.11.90 р		Площа земель на 01.01.17 р		Змін и за весь пері од
	усього тис.га	% від заг. площі	усього тис.га	% від заг. площі	
Сільськогосподарські землі	43634,5	72,3	42726	70,8	-1,5
У т.ч, с/г угіддя	42030,3	69,6	41511,7	68,8	-1,8
З них: рілля	33570,8	55,6	32531,1	53,9	-1,7
Багаторічні насадження	1058,0	1,8	892,4	1,5	-0,3
Природні кормові угіддя	7396,5	12,3	7840,5	13,0	+0,7
Перелоги	5,0	0,01	233,7	0,4	+0,39
Інші с/г угіддя	1604,2	2,7	1218,5	2,0	-0,7
Ліси та інші лісо вкриті площі	10224,5	17,0	10633,1	17,6	+0,7
Забудовані землі	566,6	0,9	2542,9	4,2	+3,3
Відкриті заболочені землі	916,1	1,5	982,3	1,6	+0,1
Сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом	32,1	0,1	13,2	0,0	-0,1
Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом	1492,7	2,5	1020,6	1,7	-0,8
Води (території, покриті поверхневими водами)	2435,1	4,0	2426,4	4,0	0
Інші землі	1056,4	1,7	-	-	-
Разом (територія) України	60354,9	100	60354,9	100	0

Водночас у структурі земельних ресурсів країни та землекористуванні спостерігаються значні диспропорції, поглиблення яких може становити загрозу навколишньому природному середовищу та життєвому середовищу, а також ефективності господарської діяльності, стійкому розвитку національної економіки в цілому. (Рис. 1.1,1.2.)



Рис. 1.1. Структура сільськогосподарських угідь станом на 1 січня 2017 р, тис. га

З діаграми можна побачити, що найбільше – 32531,1 тис. га займають орні землі (рілля), значну частину сільськогосподарських угідь займають пасовища і сіножаті – 7840,5 тис. га, найменшу площу займають перелоги – 233,7 тис. га.



Рис 1.2. Структура земельного фонду за основними землекористувачами та власниками землі станом на 1 січня 2017 р, %

З огляду на діаграму можна зробити висновок, що найбільше земель знаходиться і в власності і користуванні у громадян України – 33,5 %, трохи менше – 29,7% у власності і користування сільськогосподарських підприємств, найменше земель у користуванні у закладах, установах та організаціях промисловості, транспорту, зв'язку та оборони і в інших користувачів – 4,1 і 1,3 % відповідно.

«За час проведення земельної реформи відбулися значні зміни як у структурі земельного фонду за основними видами угідь, так і по основних землекористувачах та власниках землі. Найбільш різкі зміни відбулися у розподілі земельного фонду за формами власності, що є прямим наслідком проведеної земельної реформи (табл. 1.3, рис. 1.3). Незважаючи на те, що Конституцією України закріплено лише три форми власності - приватну, державну та комунальну - незначні площі земель (55,8 тис. га) дотепер перебувають у колективній власності». [20]

Таблиця 1.3
Зміни у розподілі земель за формами власності [20]

Рік	Площа земель за формами власності, тис. га			
	державна	приватна	Колективна	комунальна
1990	60354,8	-	-	-
1996	36310,5	1925,4	21118,9	-
2001	30166,5	29109,2	1079,1	-
2007	29595,6	30642,1	117,1	-
2012	29357,8	30920,1	76,9	-
2017	15088,7	44662,6	603,5	-

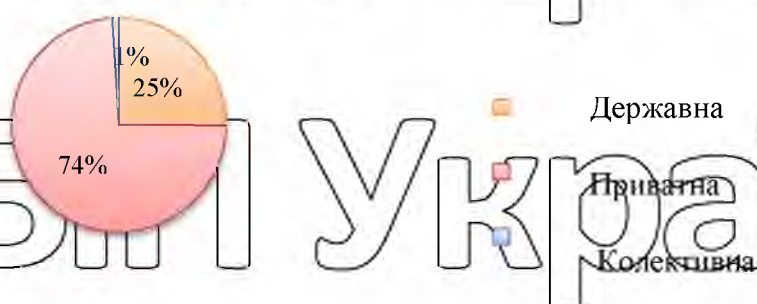


Рис. 1.3/ Розподіл землевласників та землекористувачів за формою власності станом на 1 січня 2017 р.

Проаналізувавши таблицю і діаграму про формам власності в Україні можна зробити висновок, що якщо порівнювати з 1990 роком, коли вся земля перебувала в державній формі власності, то на даний час площа земель, яка знаходиться у державній власності зменшилася на 25% (з 60354,8 тис. га до 28877,3 га), а більшість земель, а саме 74 % або 44662,6 тис. га. Залишилася невелика кількість земель колективної власності – 1% або 603,5 тис. га.

В Україні для господарського використання залучено понад 92 % території. Надзвичайно високим є рівень розораності території і становить понад 54 % (у розвинутих країнах Європи – не перевищує 35 %). Фактична лієність території України становить лише 16%, що недостатньо для забезпечення екологічної рівноваги (середній показник європейських країн -25-30 %). Надмірна розораність земель (понад 54 % земельного фонду України), у тому числі на снігах, призведе до порушення екологічно збалансованого

еніввідношення сільськогосподарських угідь, лісів та водойм, що негативно вплинуло на стійкість агроландшафтів і зумовило значне техногенне навантаження на екологічну сферу. [42]

В Україні нараховується понад 1,1 млн гектарів деградованих, малопродуктивних та техногенно забруднених земель, які підлягають консервації, 143,4 тис. гектарів порушених земель, які потребують рекультивациі, та 315,6 тис. гектарів малопродуктивних угідь, які потребують .

Найбільш істотним фактором зниження продуктивності земель і зростання деградації агроландшафтів є водна ерозія ґрунтів. Загальна площа сільськогосподарських угідь, які зазнали згубного впливу водної ерозії, становить 13,3 млн гектарів (32 %), у тому числі 10,6 млн гектарів орних земель. У складі еродованих земель перебуває 4,5 млн гектарів із середньо- та сильнозмитими ґрунтами, у тому числі 68 тис. гектарів повністю втратили гумусовий горизонт. Інтенсивно розвиваються процеси лінійного розмиву та яроутворення. Площа ярів становить 140,4 тис. гектарів, а їх кількість перевищує 500 тисяч. Інтенсивність ерозії в окремих яружно-балкових системах перевищує середні показники у 10-20 разів. [43]

Очевидно, ці процеси, які відбуваються у землекористуванні, є об'єктивними, їх не уникнути, оскільки в результаті приросту населення виникає об'єктивна необхідність у відведенні значних площ для розширення житлового будівництва, промисловості, транспорту та ін. Але в будь-якому випадку цей процес повинен бути керованим через відповідне управління.

Адже Існуючі нормативи відведення земельних ділянок для потреб промисловості, транспорту, енергетики тощо в Україні у 2,5–2,7 рази перевищують нормативи, прийняті в країнах Західної Європи. Значні території зайняті відходами виробництва, відвальними породами, хвостосховищами тощо. У чорній металургії і теплоенергетиці більше 40 % займають шлакозаконичувальні та інші вмістилища відходів [43]

За дослідженнями Засадко В.В. «у 1965 р. показник урбанізації України перетнув межу 50 %. Це значно раніше, ніж загалом у світі. У світовому вимірі урбанізація подолала 50 % рубікон у 2007 р. Хоча зростання кількості міського населення відбувається повільніше, ніж у країнах Європи. Адже у Європі вже у 1950 р. рівень урбанізації становив 51,5 %. Це відставання України від Європи поступово скорочується. Так, за прогнозами ООН в 2050 р. частка міського населення України сягне 79,0 %, а в Європі – 82,0 %.» [10]

в Україні спостерігається стала тенденція до зростання частки міського населення (рис. 1.4).

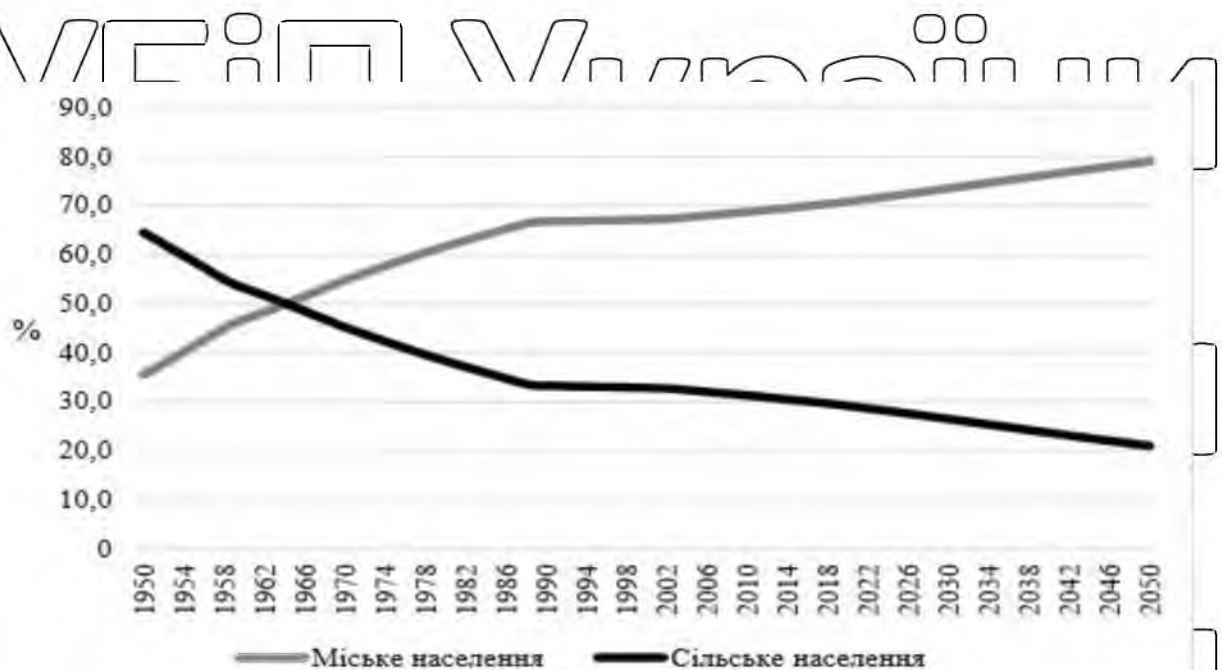


Рис. 1.4. Динаміка частки міського та сільського населення України, 1950 – 2050 рр. (2018 – 2050 рр. – прогноз) [10]

1.3. Планувальна організація міста

Основна мета функціонально-планувальної організації міста полягає у забезпеченні потреб мешканців у своєму середовищі проживання, місцях праці, обслуговування та рекреації, іншими словами – у задоволенні функціональних процесів життєдіяльності людини. праці, побуту, відпочинку, вперше

проголошених Афіньською Хартією. Це знайшло відображення в широкорозповсюдженій методиці «класичного» функціонального зонування, що згодом було зафіксовано в державних будівельних нормах з планування міст, згідно з якими міська територія за домінуючою функціональною ознакою поділяється на сільбищну, промислово-виробничу, зовнішнього транспорту, рекреаційну.

За Державними будівельними нормами «система функціонального використання територій, що склалася в період планово-регульованої економіки і державної власності на землю, базувалася на домінуванні економічних пріоритетів над соціальними, тобто на директивних засадах щодо обсягів розвитку виробничо-промислової бази – основного містоутворюючого фактора» [9]

Відповідно вказаним нормам «усі населені пункти України поділяються на два види: міські, до яких належать міста й селища міського типу, та сільські (с.м.т.) – це селища, дачні поселення, хутори. Важливим критерієм для надання населеному пункту статусу міста і селища міського типу є чисельність населення, це визначається таким чином:

- малі міста – до 10 тис. чол.;

10 – 20 тис. чол.; 20 – 50 тис. чол.;

- середні – 50 – 100 тис. чол. та 100 – 250 тис. чол.;

- великі – 250 – 500 тис. чол.;

- значні (крупні) – 500 – 1000 тис. чол.;

- найзначніші (крупніші) – понад 1000 тис. чол.» [9]

Чисельність населення - основна ознака, за якою класифікують місто. Вона впливає на розмір території, планувальну структуру, кількість та якість установ побуту, транспорт, інженерне обладнання та ін. (рис. 1.5).

Природний рух міського населення у 2009 р.
(на 1000 осіб)

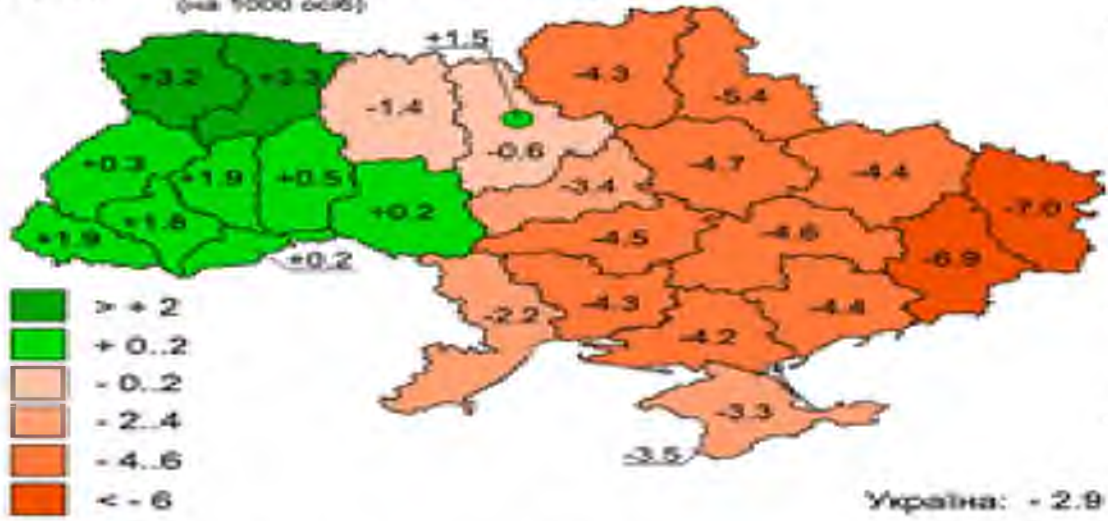


Рис. 1.5 Природний рух міського населення у 2016 р.

Великих міст в Україні налічується 40, з них 16 розташовані на Півночі та у Республіці Крим. Це Горлівка, Єнакієве, Краматорськ, Луганськ, Макіївка, Слов'янськ, Севастополь, Сімферополь, Керч. Великих міст немає у Львівській, Миколаївській, Одеській, Херсонській областях. До категорії найзначніших в Україні належать п'ять міст: Київ (2,6 млн. чол.), Харків (1,47 млн. чол.), Дніпропетровськ (1,065 млн. чол.), Донецьк (1,016 млн. чол.), Одеса (1,05 млн. чол.).

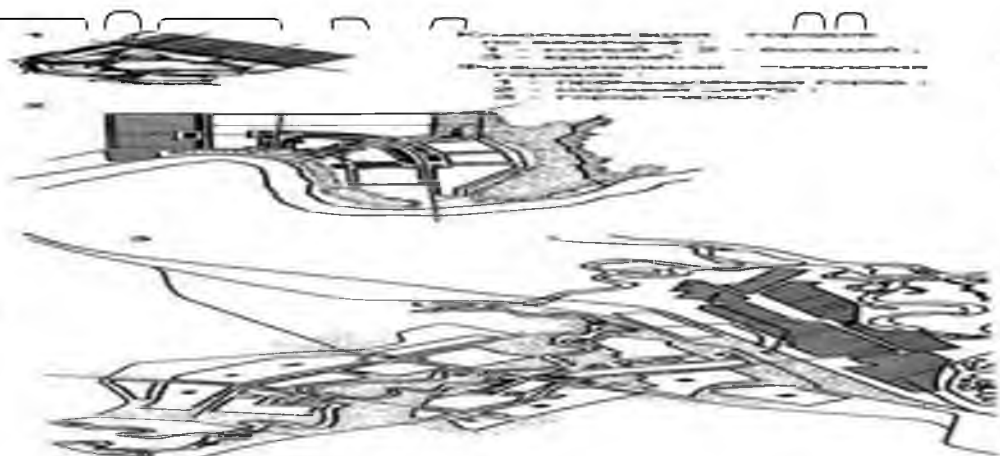


Рис.1.6. Класифікація міст за розміром: 1 – мале місто, 2 – велике, – значне [2]

НУБІП України

До міських поселень належать також селища міського типу. Це поселення з населенням менше 10 тис. чол., з яких більше 85% населення зайняте в сільському господарстві.

За адміністративно-політичним значенням виділяють міста:

- столичні;
- центри областей, країв;
- центри низових адміністративних районів

За визначеннями Безлюбченка О.С. «сучасне місто - це складний комплекс територій і споруд, зайнятих виробничими підприємствами, житловими комплексами, громадськими центрами, місцями відпочинку на свіжому повітрі, транспортними й інженерними спорудами. Основні функції міста реалізовано на його території й згодом їх не так просто змінювати». [2]

За його класифікацією «міськими функціями є:

- житлові будинки різних видів, які класифікують за поверховістю, щільністю населення, сімейністю, періодом будівництва, рівнем доходів мешканців і низкою інших ознак; промисловість різних видів, яку диференціюють за галузевою ознакою, щільністю зайнятих, класом шкідливості та ін.;

- комунально-складське господарство різних видів, яке диференціюють за спеціалізацією - склади промислових товарів, овочеві бази, холодокомбінати, елеватори, автопарки, смуги відводу залізниць тощо;

- громадсько-торговельні центри міського й локального значення;

- торгівля різних ієрархічних рівнів і різної спеціалізації - великі торгові центри, великі спеціалізовані магазини міського й локального значення, рядова магазинна торгівля, кіоскова торгівля;

- заклади охорони здоров'я різних видів, які поділяють за потужністю й спеціалізацією - лікарні загального профілю, спеціалізовані лікарні й клініки, поліклініки, профілакторії та ін. [2], (рис. 1. 7)



Рис. 1.7. Міські функції

Така диференціація функцій необхідна для розрахункових обґрунтувань рішення завдань комплексної містобудівної оцінки й функціонального зонування території, оскільки різні функції по-різному взаємодіють з певною територією, з елементами інженерної й транспортної інфраструктури, одне з одним з точки зору подорожчання будівельних витрат, ризиків, екологічних збитків, комунікаційних зв'язків, соціальних відносин тощо.

Як вказує Новаковська І.О. «вказані функції міста диктують і функції земель у місті, як складного соціально-економічного явища. На першому рівні міські функції поділяють на макрофункції, або групи видів діяльності, на другому - на базові функції. До основних функцій міських земель відносяться:

по-перше, земля в місті повинна забезпечувати розселення людей (їх проживання, працю і відпочинок);

по-друге, на землях міста повинні бути розміщені виробничі та інші міські об'єкти;

по-третє, міські землі повинні забезпечувати сталий сприятливий стан середовища, що оточує людину.

по-четверте, вони повинні забезпечувати переміщення ресурсів усередині міста і між містами» (рис. 1.8.) [22]

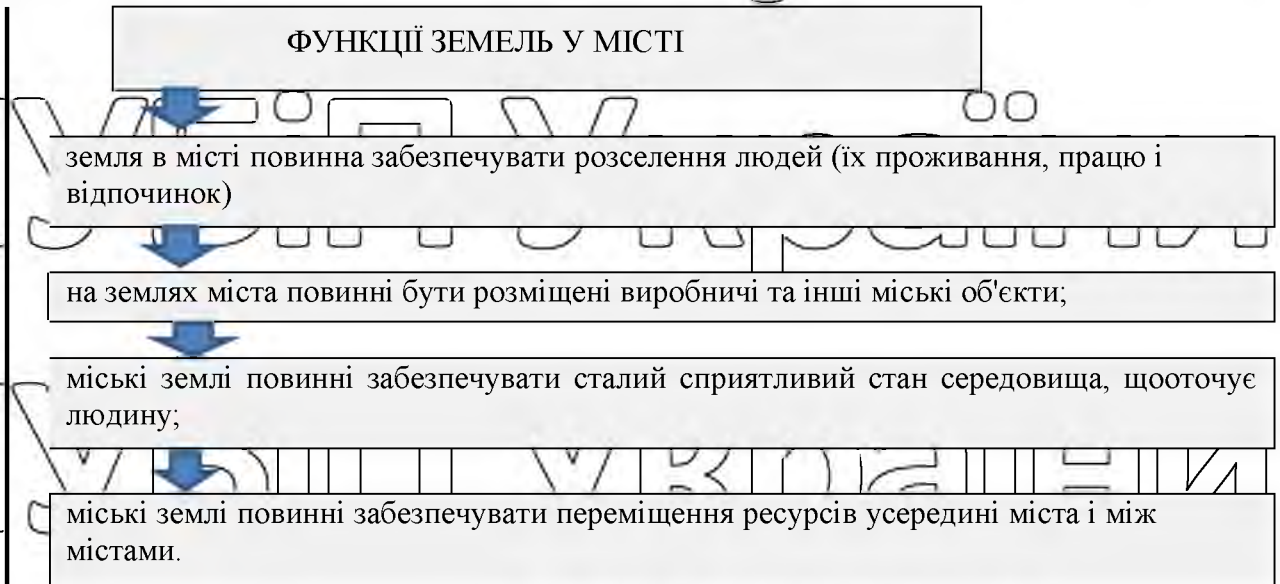


Рис. 1.8. Функції земель у місті

Структурований перелік міських функцій в узагальненому вигляді підготовлений нами на основі раніше згаданих праць і представлений у табл.

1.4.

Таблиця 1.4.

Міські базові функції [22]

Групи видів діяльності (міські макрофункції)	Міські функції	Міські функції
первинні види (житло)	житло	дачні, садові ділянки, житло індивідуальне дешево; житло малоповерхове; житло середньоповерхове; житло багатоповерхове; житло багатоквартирне елітне; житло когеджне
вторинні види (виробництво)	промисловість	машинобудування; електроенергетика; чорна та кольорова металургія; хімія і інші небезпечні виробництва; будматеріалів, деревообробна, легка, харчова

<p>третинні види (обслуговування відпочинок)</p>	<p>комунально-складське господарство, підприємства транспорту і зв'язку</p>	<p>складські підприємства; автотранспортні підприємства, міський пасажирський транспорт, залізничні, авіаційні і автобусні вокзали та станції, автозаправні станції, автосервіс; багатоповерхові і підземні гаражі-стоянки; наземні однорівневі гаражі-стоянки; сільськогосподарські підприємства;</p>
	<p>офіси</p>	<p>комунальне господарство, очисні споруди, звалища</p>
	<p>торгівля, громадське харчування, сфера послуг</p>	<p>кредитно-фінансові та правові установи; комерційні фірми; проектні організації; громадські організації; посольства, консульства, представництва, установи зв'язку, ТБ і радіомовлення, видавництва</p>
	<p>освіта, охорону здоров'я, спорт, культура дозвілля</p>	<p>торгові центри; магазини, громадське харчування, кіоски, павільйони, ринки, ярмарки; готелі; побутове обслуговування населення; автосалони, виставки-продажу; парки розважални</p>
		<p>установи освіти; установи охорони здоров'я; установи фізкультури і спорту; великі спортивні комплекси; видовищні установи; клуби, дозвільні центри; великі бібліотеки, музеї; релігійні установи</p>

В рамках системного підходу міські землі - це динамічна підсистема складної природно-техногенної геосистеми «місто», яка взаємодіє з безліччю взаємопов'язаних елементів (грунту, гірські породи, водні об'єкти та ін.), зміна властивостей яких викликає зміну стану взаємодіючих з землями техногенних та природних підсистем. У свою чергу, ці підсистеми здійснюють зворотний вплив на міські землі, що тягне за собою зміну кількісних і якісних характеристик земель.

Міські землі повинні використовуватися в інтересах міста. Однак на практиці так буває не завжди: в США, наприклад, 30-40% міських земель використовується не в інтересах міст (17 млн акрів - площа міст, з них фактично використовуються під міські потреби лише 11 млн акрів). Землі за

межами кордону міста можуть служити резервом для розширення його території, а також виконувати захисну і санітарно-гігієнічну роль; її можна використовувати і як місце відпочинку населення. Ці території раніше виділялися в приміську та зелену зони міста, що підлягають особливій охороні. [22]

Головні ознаки при класифікації - цільове призначення і характер використання. При різних видах аналізу стану земель і для зручності управління міським землекористуванням їх класифікують відповідно до різноманітних критеріїв. Запропоновано ряд класифікацій міських земель,

включаючи мультикритеріальні схеми відповідно до завдань державних служб, які здійснюють державне регулювання землекористування.

Архітектурно-містобудівні класифікації міських земель засновані на поділі території міста відповідно до його функціональної організації; землевпорядні встановлюють категорії, що відповідають основним видам цільового використання; природоохоронні прив'язані до середовищезахисних та середовищеутворюючих властивостей земель. (табл. 1.5)

Таблиця 1.5.

Екологічні (середовищезахисні та середовищеутворюючі)

функції міського землекористування [22]

Міські землі	Виконувані економічні функції
Забудовані	Практично відсутні
Забруднені: <i>непроникні</i>	Збереження біопродуктивного потенціалу; захисний бар'єр від забруднення для підземних вод і материнської породи
<i>проникні</i>	Збереження біопродуктивного потенціалу; сорбція забруднюючих речовин; регулювання газового складу атмосфери (функція ослаблена)
Водопокриття	Формування мікроклімату
Грунтопокріті з рослинним <i>покривом</i>	Забезпечення зростання рослин і основа біопродуктивності; сорбція забруднюючих речовин; захисний бар'єр від забруднення для водних об'єктів та

без рослинного покриву	материнської породи Збереження біопродуктивного потенціалу; сорбція забруднюючих речовин; захисний бар'єр від забруднень для водних об'єктів і материнської породи; регулювання газового атмосфери
Порушені	Збереження біопродуктивного потенціалу; сорбція забруднюючих речовин; захисний бар'єр від забруднень для водних об'єктів і материнської породи; регулювання газового атмосфери (функції ослаблені)

Відповідно до дослідницької доповіді по міському та просторовому плануванню та архітектурно-будівельному проектуванню [46]

«визначено наступні позиції розвитку міст:

1) процес міського планування повинен бути інклюзивним та справедливим, і служити загальному благу;

2) необхідно залучити до міського та територіального планування різні верстви населення, особливо бідних, жінок, молодь і маргінальні групи;

3) слід розробляти і впроваджувати політику і нормативи, що заохочують соціальну інтеграцію та багатофункціональне землекористування;

4) сприяти охороні прав власності, доступності земельних ділянок та придбання майнових прав, а також полегшувати доступ до фінансування для малозабезпечених домогосподарств;

5) реконструювати неофіційні житлові райони і інтегрувати їх в міста за рахунок систем повідомлення, розміщення установ і комунальних служб, надання можливостей розвитку.»

«Ефективне міське планування передбачає врахування безлічі аспектів, у тому числі просторових, інституційних і фінансових, зокрема:

- забезпечення географічного зв'язку і узгодженості реалізації планів землекористування, основних послуг і об'єктів інфраструктури;

НУБІП України

■ виявлення, збереження і розвиток об'єктів культурної та природної цінності в процесі міського і територіального планування;

■ поєднання планування і проектування з фінансовими механізмами, котрі спиралися б на відповідні правила і нормативи;

■ забезпечення готовності нинішніх міст до катаклізмів і змін клімату, передбачаючи таку готовність у нових районах міст і у планах з модернізації, відповідно до Рамкових планів Сендай щодо зниження ризику катастроф» [49].

1.4. Організаційно-правовий механізм використання міських територій в зарубіжних країнах

У більшості закордонних країн з досить активним будівництвом покладається на спеціальні структури муніципальних органів влади. контроль проводиться відповідно до загальновизнаних стандартів і стереотипів, правил, технічних норм.

Обставини й обмеження встановлюються на рівні законодавчих актів або загальноміської системи загальновизнаних заходів (правил територіального розвитку), які не зобов'язані заперечувати законодавству. Статус і межі поширення цих нормативних правових актів і нормативно-технічних документів (на всій території країни або в межах її адміністративних одиниць) залежать від форми країни. В Україні розробки такої системи все ще триває.

У всьому світі існує проблема забудови високої щільності. Показники щільності перевищують нормативні показники, або (за відсутності таких стандартів) є досить високими, що може знизити рівень екологічного комфорту. Щільність житлового фонду — сума загальної площі на 1 га всієї території мікрорайону (квартал, населений пункт) в м².

Містобудування на території певної земельної ділянки має відбуватися за планом, з урахуванням усіх характеристик самої ділянки, можливостей комунальних служб, шляхів зв'язку та до вимог законодавства [45]

Числове відношення між всією площею землі та тією, яка охоплює площу майбутньої або існуючої будівлі називають коефіцієнтом щільності забудови.

Типи щільності міст представлені на рис. 1.9.

Ми можемо спостерігати чотири типи ущільнення міст

- Європейський;
- Азійський;
- Американський;
- Російський.



Європейський



Азійський



Російський

Рис. 1.9 - Моделі ущільнення міст за географічним принципом

Європейська модель характеризується історично встановленим принципом забудови міст з переважною низькою та середньою кількістю поверхів, з мінімальними відстанями між будинками, вузькими вулицями.

Американська модель характеризується принципом максимального ущільнення громадських та ділових центрів внаслідок зростання забудов та ущільнення житлових районів через впровадження блокуваного житла.

Російська модель суперечить усім світовим тенденціям. В останні роки російські міста активно ущільнюються через збільшення кількості поверхів, як в азіській моделі, але справа не в обмеженій площі країни, а в політиці забудовників.

Для азіської моделі характерний принцип будівництва міст зі збільшеною кількістю поверхів, вузьких вулиць та багаторівневих транспортних та пішохідних розв'язок через необхідність максимального використання обмеженої території, де мешкає велика кількість людей. [45]

В Китаї намагаються розв'язувати питання великої щільності забудови та це вже дає певні плоди. Щільна міська забудова для екологічного Китаю зображена на рис. 1.10



Рис. 1.10 - Щільна міська забудова для екологічного Китаю

За даними Світового банку національні середні показники не розповідають усій історії - 44% окремих міських районів по всьому регіону насправді змінилися у щільності. Але це здебільшого через міські райони Китаю. Майже всі міські райони зі зменшенням щільності знаходились у Китаї, що, можливо, пов'язане з невідповідністю місця попиту та пропозиції міського будівництва в Китаї, що в крайньому випадку призвело до «міст-привидів». У Китаї, хоча середня національна щільність у містах незначно зростає, понад 60% його міських районів, включаючи Чунцин, Шанхай, Тяньцзінь та інші великі міські райони, зменшилася.

Якщо виклонити Китай, щільність зростала у 92% решти міських районів Східної Азії.

Одним з найбільш щільно забудованих мегалополісів у світі є Нью-Йорк. Максимальна дозволена щільність забудови для центрально-ділових районах - 100 кв. м/га.

Розрахунок щільності забудови через коефіцієнт щільності забудови розраховується за формулою 1.1.

$$FAR = \text{Gross Floor Area/Lot Area} \quad (1.1)$$

де: GFA - загальна площа будівлі, вимірюється від зовнішньої сторони зовнішніх стін;

Lot Area - площа земельної ділянки по його кордонів.

Приклади щільність забудови районів Нью-Йорка (рис. 1.11-1.16):

Флэттайрон розраховано на 80 000 кв. м/га

Фінансовий район розраховано на 180 000 кв. м/га

Верхній Іст Сайд розраховано на 71 000 кв. м/га

Беттері-Парк-сіті розраховано на 157 000 кв. м/га

Трайбека розраховано на 70 000 кв. м/га

Грінвіч Вільджд розраховано на 35 000 кв. м/га



Рис. 1.11 - Щільність забудови в Флэттайрон

Рис. 1.12 - Щільність забудови в Фінансовому районі

НУ



Кі



НУ

Кі

Рис. 1.13 - Щільність забудови в

Рис. 1.14 - Щільність забудови в

Верхньому Іст Сайд

Трайбеці

НУБІП України

НУ



Кі



НУБІП України

Рис. 1.15 - Щільність забудови в

Рис. 1.16 - Щільність забудови в

Беттері-Парк-сіті

Грінвіч Вільджі

НУБІП України

НУБІП України

1.5. Сучасні проблеми великого міста (на прикладі міста Києва)

Великі міста є двигуном світової економіки, культурними, історичними, духовними, політичними та інноваційними центрами, де ставляться та вирішуються часто у режимі експерименту найгостріші глобальні проблеми сьогодення. Разом з тим великі міста відчувають значний тиск таких факторів, як міграція, соціальна нерівність, забруднення навколишнього середовища та зміна клімату. В Європі частка міського населення вже перевищує 70 %, у середньому по світу цей показник складає приблизно 50 %, і, за оцінками експертів ООН, зросте до 60 % протягом наступних двадцяти років [48]. У великих містах споживається приблизно 75 % усієї електроенергії, що виробляється у світі, та утворюється 80 % загальних викидів парникових газів [47].

Екологічний стан столиці України вже переріс поняття «проблема» і якщо недотягнув до поняття «катастрофа», то це питання часу. Подібні проблеми характерні для кожного великого міста – транспорт, промислові зони, шкідливе виробництво, щільне будівництво – але так само як і наявність проблеми, для кожного міста існують шляхи її вирішення [12].

Голубець М.А. вказує: «зростання населення і промислового виробництва зумовили необхідність інтенсивного індустріального, житлово-комунального та соціально-культурного будівництва, розширення транспортної та енергетичної мереж міста. Щільність забудови в Києві безперервно збільшується, що негативно впливає як на міське природне середовище, так і на міського жителя. Через нарощування промислово-енергетичного і транспортного потенціалів підвищується рівень забруднення навколишнього природного середовища» [5]

Значною проблемою для великих міст України залишається якість дорожнього покриття. Наприклад, у Києві на балансі Київавтодору знаходиться 1617 км доріг загальною площею покриття проїжджої частини 26,2 млн кв. м. За 2012 р. було відремонтовано лише 8,9 % (124,7 тис. кв. м)

від необхідного обсягу дорожнього покриття, капітальний ремонт доріг було виконано на 2,3 % (35,1 тис. кв. м), а поточний – на 6,6 % (89,6 тис. кв. м) [49].

Проблема знищення дерев у столиці тісно переплітається як із екологією, так і з забудовами, адже саме через них – у більшості випадків у супереч законодавству – винищуються насадження.

Відповідно Міської цільової програми використання та охорони земель на 2022-2025 рр. «найгострішими невирішеними проблемами в місті Києві залишаються:

- ✓ встановлення меж міста Києва та меж адміністративних районів міста

Києва;

- ✓ проведення робіт з інвентаризації земель;

- ✓ встановлення обмежень у використанні земель на території міста

Києва;

- ✓ визначення та відведення земельних ділянок на околицях міста або в приміській зоні для будівництва соціально необхідних об'єктів для міста Києва: кладовищ, сміттесортувальних станцій, інших об'єктів міського господарства;

- ✓ впровадження механізмів диференційованого підходу до плати за землю залежно від ефективності використання території;

- ✓ впровадження економічних механізмів, що стимулюють юридичних та фізичних осіб – власників будівель і споруд, що ведуть підприємницьку діяльність, укладати договори оренди земельних ділянок або викупувати земельні ділянки несільськогосподарського призначення». [38]

НУБІП України

РОЗДІЛ II. ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВІ ПЕРЕДУМОВИ ПРОВЕДЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ

2.1. Поняття, мета та завдання інвентаризації земель населених пунктів

В загальному розумінні, «інвентаризація (від лат. invenire – знаходити) – це процес складання детального опису майна. Найчастіше термін «інвентаризація» застосовується для визначення елементу методу бухгалтерського обліку, за допомогою якого визначається фактичний розмір активів, капіталу та зобов'язань, а також зіставлення отриманих результатів з даними бухгалтерського обліку.» [32]

На початку земельної реформи інвентаризація земель розглядалась як спосіб одержання первинних відомостей для надання земельних ділянок громадянам, ведення обліку земель. Тобто, інвентаризація повинна була б забезпечити створення «первинного земельного кадастру», на базі якого стало бможливим ведення чергових кадастрових планів (карт) із відображенням усіх об'єктів кадастрового обліку.

Згідно статті 35 Закону України «Про землеустрій» - «інвентаризація земель проводиться з метою встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їхніх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних 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». [34]

НУБІП України

Виконання робіт з інвентаризації земель дасть змогу поповнити інформаційну базу для ведення державного земельного кадастру, законодавчо врегулювати земельні відносини, раціонально використовувати земельні ресурси, а також додатково виявити платників земельного податку, що суттєво поповнить бюджети різних рівнів.

Забезпечення реалізації державної політики у галузі використання та охорони земель покладено на органи місцевого самоврядування та виконавчої влади покладено, отже саме вони повинні забезпечити організацію для завершення робіт з інвентаризації земель. Тому досить важливо, щоб, кошти, яких бракує в бюджетах, а тому потрібно критично проаналізувати на відповідному рівні це питання та передбачити в бюджеті на наступні роки фінансування робіт з проведення інвентаризації земель населених пунктів та земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів у відповідності до затверджених планів – графіків.

Як вказує Горбатюк В.М. «в цьому процесі не слід недооцінювати значимості і ролі громадян та юридичних осіб при проведенні згаданих робіт, оскільки вони є в переважній більшості основними власниками і землекористувачами земельних ділянок. І необхідно більше уваги приділити на виділення коштів для відповідного оформлення правостановлюючих документів на земельні ділянки, які знаходяться в їхньому користуванні або власності, адже правостановлюючий документ дає юридичні гарантії на право користування і право власності на землю». [6]

Останні роки в Україні триває процес децентралізації державного управління. У зв'язку з цим велика кількість міст, сіл та селищ вже створили об'єднані територіальні громади а інші перебувають на етапі перетворення в ОТГ, відповідно інвентаризація землі (земель) стане одним з ключових факторів їх подальшого успіху та розвитку кожної громади та ОТГ зокрема.

Таким чином, що громада села, селища, міста в результаті проведення інвентаризації землі отримує:

1. створюється повноцінна база даних про всі земельні ділянки в межах населеного пункту на паперових та електронних носіях. Завдяки цьому, підвищується його інвестиційна привабливість, спрощується пошук потенційних земельних ділянок для інвестора та містобудівних потреб;

2. влада отримує можливість організації постійного контролю за використанням земель в населеному пункті;

3. виявлення всіх землекористувачів, власників землі зі встановленням меж їх ділянок;

4. виявлення земельних ділянок, що не використовуються або використовуються нерационально, не за цільовим призначенням;

5. значно скорочуються витрати жителів села, селища, міста при присвоєнні кадастрового номеру земельної ділянки.

Інвентаризація дозволить здійснювати періодичну перевірку кількості земель та визначити відповідність чи розходження даних у земельному кадастрі з фактичною наявністю земельних ділянок. Окрім цього дасть змогу визначити розходження в технічній документації та документах, що підтверджують право власності на неї, виявити деградовані землі та землі, що тимчасово не використовуються або використовуються не за цільовим призначенням, а також уточнювати якісні характеристики земельних ділянок.

У разі виявлення при проведенні інвентаризації земель державної та комунальної власності земель, не віднесених до тієї чи іншої категорії, віднесення таких земель до відповідної категорії здійснюється органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування на підставі відповідної документації із землеустрою, погодженої та затвердженої в установленому законом порядку.

Таким чином, як зазначає А.Г. Мартин, «інвентаризація земель в сучасних умовах покликана вирішити такі основні завдання:

- забезпечити повноту відомостей про всі земельні ділянки, кадастрові зони та квартали, адміністративно – територіальні утворення в межах України у державному земельному кадастрі;

- забезпечити валідацію наявних семантичних та картографічних відомостей про вже земельні ділянки, стосовно яких державною зареєстровано правовстановлюючі документи;

- забезпечити виявлення та реєстрацію обмежень у використанні земель (територіальних зон) навколо існуючих режимоутворюючих об'єктів» [19]

2.2. Необхідність проведення інвентаризації земель в великих містах

Основними завданнями проведення інвентаризації земель населених пунктів є (рис 2.1):

виявлення всіх землекористувачів, власників землі зі встановленням меж їх ділянок

ЗАВДАННЯ ПРОВЕДЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ

виявлення земельних ділянок, що не використовуються або використовуються нерационально, не за цільовим призначенням

встановлення фактичних меж землекористувань, проектних та фактичних меле районів (у містах)

Рис. 2.1. Завдання проведення інвентаризації

Загальне керівництво роботами з інвентаризації земель населених пунктів та їх організація покладаються на міські управління земельних ресурсів та управління (відділи) земельних ресурсів міст обласного (районного) підпорядкування й місцеві земельні органи Держгеокадастру України.

Безпосередня організація робіт із проведення інвентаризації земель населених пунктів та керівництво ними згідно із законодавством покладаються на державні адміністрації міст Києва і Севастополя, відповідні органи місцевого самоврядування – управління земельних ресурсів міст Києва і Севастополя та управління (відділи) земельних ресурсів міст обласного (районного) підпорядкування.

Організація робіт із проведення інвентаризації земель міст, селищ районного підпорядкування і сільських населених пунктів та керівництво ними покладаються на державні адміністрації районів та районні відділи земельних ресурсів.

Відповідні органи місцевого самоврядування:

- приймають розпорядження про проведення інвентаризації земель міст (населених пунктів) та організують їх публікацію в засобах масової інформації;

- передають відповідним міським управлінням (відділам) земельних ресурсів право на розпорядження бюджетними коштами, виділеними на проведення робіт з інвентаризації земель міст (населених пунктів), відкривають їм розрахункові рахунки та наділяють їх повноваженнями замовника на ці роботи;

- затверджують склад земельно-адміністративних районних, міських, селищних та сільських комісій;

- визначають функції міських і селищних служб, організацій, органів управління, виконавців для проведення робіт з інвентаризації земель,

встановлюють порядок, відповідність, терміни проведення робіт, систему контролю і звітності;

- встановлюють відповідальність відповідних служб міст (населених пунктів), юридичних та фізичних осіб щодо надання матеріалів та інформації, необхідних для проведення інвентаризації земель;

- погоджують результати завершеної інвентаризації в цілому і подають їх на затвердження відповідним органам місцевого самоврядування.

Міські управління (відділи) і районні відділи земельних ресурсів здійснюють:

- підготовку проекту розпорядження глави органу місцевого

самоврядування про проведення інвентаризації земель відповідних міст та населених пунктів;

формування складу районної, міської, селищної та сільської

адміністративних комісій;

- розробку плану і графіків проведення робіт з інвентаризації земель;

- розробку і затвердження технічних завдань на виконання робіт з інвентаризації земель і укладання на їх основі договору з виконавцем;

- організацію контролю та приймання робіт у виконавця;

- розгляд матеріалів за підсумками інвентаризації земель щодо кожного кварталу, масиву, населеного пункту в цілому, де інвентаризація завершена,

підготовку пропозицій з регулювання земельних відносин і землекористування та подання їх на погодження адміністрації міста, району, селища, села і

затвердження відповідними органами місцевого самоврядування;

- організацію збереження матеріалів інвентаризації земель на паперовій основі та магнітних носіях.

До складу районних, міських, селищних, сільських земельно-адміністративних комісій включаються:

- представники районних відділів земельних ресурсів,

- міських управлінь (відділів) земельних ресурсів,

– селищних,
– сільських рад,
– податкової інспекції,

– управління (відділу) архітектури і містобудування,

– бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки,
– земельно-кадастрових бюро (центрів),
– відділу охорони навколишнього середовища, а також
– членів депутатських комісій з питань земельної реформи.

На районну, міську, селищну і сільську земельно-адміністративні комісії покладаються:

– розгляд спірних питань між землекористувачами, власниками землі та підготовка щодо них пропозицій і проектів, розпоряджень органів місцевого самоврядування;

– розгляд підготовлених землепорядних справ стосовно кожного кварталу, масиву, окремого землекористувача;

– розгляд звітів за підсумками інвентаризації земель,
– підготовка пропозицій для відповідного органу місцевого самоврядування міста, селища, села щодо регулювання земельних відносин та землекористування;

– проведення широкої роз'яснювальної роботи в засобах масової інформації про мету та завдання інвентаризації земель.

2.3. Нормативно – правова основа проведення інвентаризації земель

Виконання робіт з інвентаризації земель, порядок їх проведення регулюються Земельним кодексом України,

Законами України «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», а також спеціальною постановою Кабінету Міністрів України від № 476 від 05.06.2019 року «Про затвердження Порядку проведення

інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України». [34, 25]

На виконання Постанови Верховної Ради України від 18 грудня 1990 року «Про земельну реформу» постанови Кабінету Міністрів України від 12 січня 1993 року, № 15 «Про порядок ведення державного земельного

кадастру», Указу Президента України від 12 липня 1995 року № 608 «Про приватизацію та сфенду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності» та з метою проведення земельно- кадастрової інвентаризації земель міст, селищ і сіл

наказом Державного комітет України по земельних ресурсах було затверджене «Положення по земельно-кадастровій інвентаризації земель населених пунктів» від 26.08.97 р. № 85, який на сьогодні втратив чинність. [35, 23]

В даному Положенні вказувалося, що «метою проведення інвентаризації земель населених пунктів є створення інформаційної бази для ведення державного земельного кадастру, регулювання земельних відносин, раціонального використання і охорони земельних ресурсів, оподаткування.»

[23]

«Перед початком проведення робіт по інвентаризації земель населених пунктів Верховна Рада Автономної Республіки Крим та відповідні обласні, міські, селищні, сільські ради за поданням Республіканського комітету по земельних ресурсах (і єдиному кадастру Автономної Республіки

Крим, обласних та міських управлінь і районних відділів земельних ресурсів затверджують порядок, обсяги, черговість і строки проведення робіт по інвентаризації. Координацію робіт по інвентаризації земель населених пунктів здійснюють міські управління та районні відділи земельних ресурсів.»

[23]

В пункті 1.6. вказаного Положення зауважувалося, що «призначенням

інвентаризації земель населених пунктів є:

→ визначення кількісного складу земель.

НУБІП України

➤ отримання даних для виготовлення технічної документації по оформленню документів, що посвідчують право власності або право користування земельними ділянками, які раніше були надані юридичним та фізичним особам;

НУБІП України

➤ одержання достовірної інформації для вирішення питань щодо припинення права користування земельними ділянками, які використовуються не за цільовим призначенням, з порушенням земельного законодавства і встановлених вимог або ж нерационально;

НУБІП України

➤ вирішення питань щодо розбіжності місцеположення, форми або розміру ділянки, яка фактично знаходиться у користуванні, та ділянки, яка раніше була надана у користування; аналіз фактичного використання земельних ресурсів;

НУБІП України

➤ одержання інших даних, необхідних для ведення державного земельного кадастру;

НУБІП України

➤ надання інформації для обчислення земельного податку та орендної плати.» [23]

Пункт 1.7. Положення встановлював, «що обліковим об'єктом інвентаризації є земельна ділянка, що знаходиться у власності або користуванні юридичних та фізичних осіб.» [23]

НУБІП України

Відповідно до розділу 2 Положення «замовниками робіт по інвентаризації земель повинні були бути виконавчі органи міських, селищних рад» [23], а до відання виконавчих органів міських, селищних та сільських рад належали функції, надані на рис. 2.2.

НУБІП України

Відповідно пункту 3.2. Положення «ві роботи по інвентаризації земель поділяються на два етапи: 1 етап - підготовчий; 2 етап - виробничий». [23]

НУБІП України

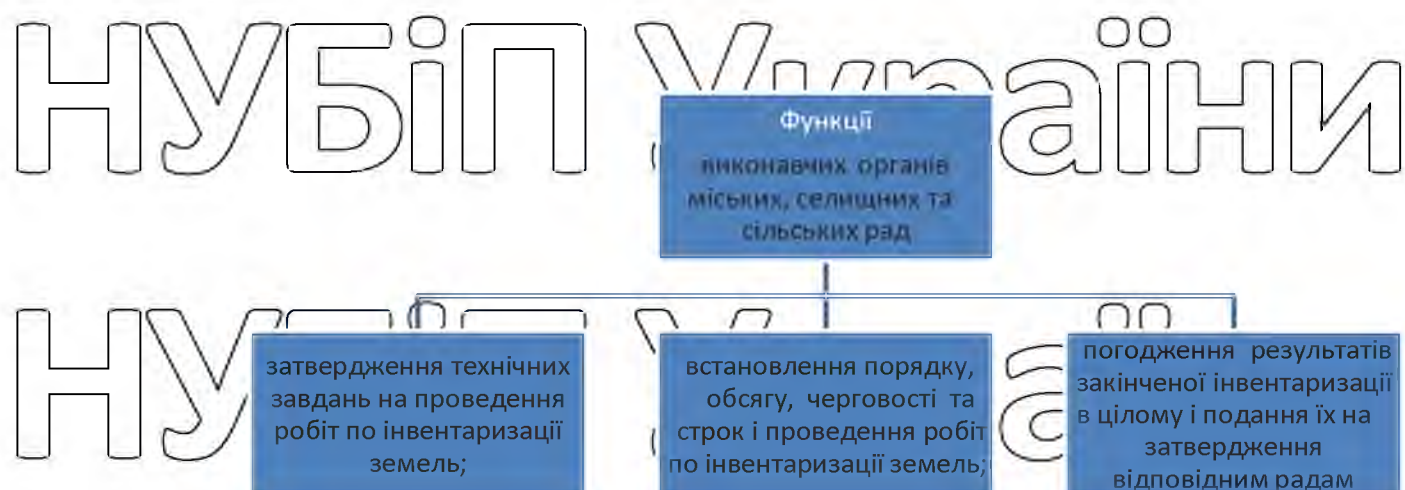


Рис. 2.2 Функції виконавчих органів міських, селищних та сільських рад щодо робіт по інвентаризації земель

В процесі перевірок якості виконання робіт по інвентаризації населених пунктів (кадастровий землеустрій) виявлені факти недотримання нормативно-технічної документації цих робіт в частині визначення правового статусу та форм власності земельних ділянок, їх цільового призначення, функціонального використання, складу угідь та інші.

Тому з метою систематизації результатів зазначених робіт, виконаних різними виконавцями, використання їх для створення інформаційної бази даних, автоматизації ведення державного земельного кадастру Вказівкою

Державного комітету України по земельних ресурсах від 25 вересня 1997 р. №

50 «Про склад викідної інформації при інвентаризації земель в населених пунктах (кадастровий землеустрій)». [37] Голову Республіканського комітету АРК по земельних ресурсах і єдиному кадастру, начальників обласних,

Київського та Севастопольського міських управлінь земельних ресурсів було

зобов'язано при виконанні робіт по інвентаризації земель

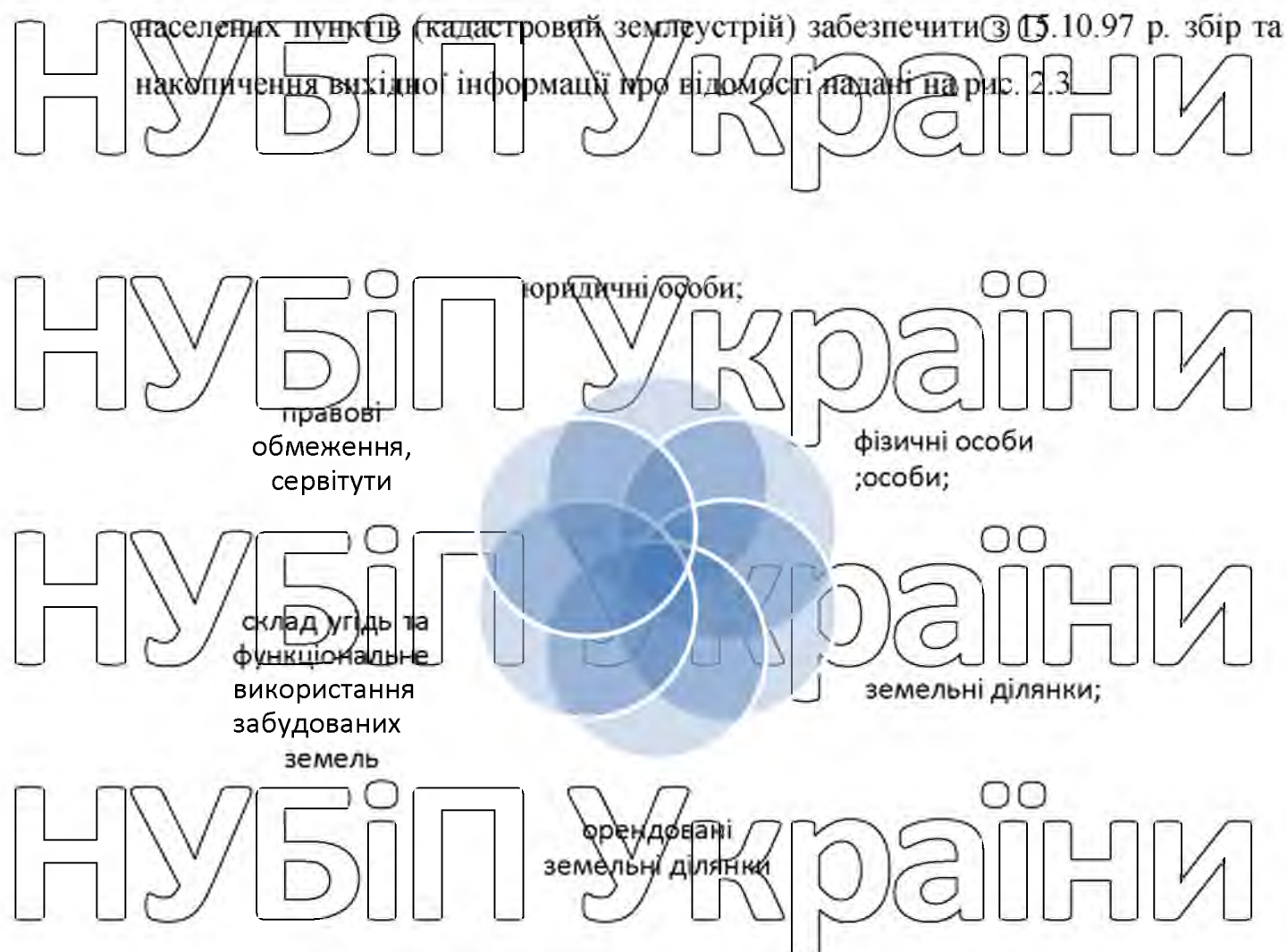


Рис. 2.3. Вихідна інформація про відомості

інвентаризації земель населених пунктів

НУБІП України

Постановою Кабінету Міністрів України від 23 травня 2012 р. № 513 був затверджений порядок проведення інвентаризації земель. Слід зауважити, що відповідні законодавчі приписи містяться лише у вказаній [33] та статті 35 Закону України від 22.05.2003 № 858-IV «Про землеустрій». [34]

05 червня 2019 року Кабінет Міністрів України затвердив новий порядок проведення інвентаризації земель - Постанова Кабінету Міністрів №476 від 05.06.2019 року «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України». [33]

НУБІП України

НУБІП України

Порядком встановлюються вимоги до проведення інвентаризації земель під час здійснення землеустрою та складення за її результатами технічної документації із землеустрою щодо проведення інвентаризації земель, що дозволить забезпечити наповнення Державного земельного кадастру інформацією про земельні ділянки та підвищити ефективність здійснення контролю за використанням та охороною земель.

Дія нового Порядку направлена, зокрема, на внесення до Державного земельного кадастру інформації про масиви земель сільськогосподарського призначення, в результаті чого до ДЗК буде внесено певні відомості [33]

(Рис. 2.4.)

про сформовані земельні ділянки, відомості про які не внесені до Державного земельного кадастру;

земельні ділянки сільськогосподарського призначення під полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, які обмежують масив та земельні ділянки, розташовані уздовж масиву

земельні ділянки під польовими дорогами;

невитребувані, нерозподілені земельні ділянки;

земельні ділянки під полезахисними лісосмугами;

Рис. 2.4. Відомості, які вносяться до Державного земельного кадастру за новим Порядком [33]

З прийняттям вищезгаданої Постанови Кабінету Міністрів України юридично врегульовується порядок проведення інвентаризації земель, що сприятиме внесенню до Державного земельного кадастру об'єктивних,

достовірних і повних відомостей про розподіл земель між власниками і користувачами, даних про кількісну і якісну характеристику земель.

Нині, коли діюче земельне законодавство досить жорстко регламентує підстави набуття і реалізація прав на землю, гарантії цих прав та порядок їх державної реєстрації, інвентаризація земель перетворюється, по суті, на спосіб масової перевірки дотримання вимог чинного земельного законодавства. В той же час, інвентаризація земель у жодному разі не може розглядатися як інструмент усунення виявлених при перевірці правопорушень.

В ст. 35 Закону України «Про землеустрій» наголошується, «що Інвентаризація земель проводиться з метою встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їхніх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних 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».[34]

«У разі виявлення при проведенні інвентаризації земель державної та комунальної власності земель, не віднесених до цієї чи іншої категорії, віднесення таких земель до відповідної категорії здійснюється органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування на підставі відповідної документації із землеустрою, погодженої та затвердженої в установленому законом порядку».[34]

«Виконавцем робіт із інвентаризації земель може бути суб'єкт господарювання, що отримав ліцензію на проведення робіт із землеустрою, відповідно до Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт» - затверджених наказом Держкомзему «Про затвердження Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення робіт із землеустрою,

земле оціночних робіт» від 05.08.2009 № 423 – «та має право виконувати такий вид робіт як «проведення інвентаризації земель при здійсненні землеустрою». [31]

Вишукувальні та топографо – геодезичні роботи при проведенні інвентаризації земель мають бути спрямовані на виявлення місць розташування об'єктів землеустрою, їхніх меж та розмірів. Основним нормативним документом щодо кадастрових зйомок в Україні є наказ Укргеодезкартографії від 09.04.1998 № 56 «Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98)». [29]

2.4. Інвентаризація в Програмах використання та охорони земель міста Києва

Вирішальну роль у розміщенні продуктивних сил і розвитку економіки регіонів відіграє екологічний фактор. Розширення природокористування в процесі подальшого розвитку продуктивних сил супроводжується виснаженням природних ресурсів і накопиченням у навколишньому середовищі відходів виробництва і споживання, що негативно впливає на життєдіяльність суспільства. Нинішній екологічний стан вимагає комплексу взаємозв'язаних робіт, які повинні здійснюватись за спеціальними довгостроковими програмами [21]

Як зазначає Новаковська І.О. «одним із видів соціально-економічних програм є програми використання та охорони земель, які роздробляються на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях.

Загальнодержавна програма має своїм основним завданням:

- обґрунтування потреб у землі кожної із галузей народного господарства відповідно до прогнозів їхнього розвитку і розміщення на перспективу;
- визначення земель, які без порушення сталості ґрунтовобіологічної екосистеми можуть бути використані для збільшення обсягів виробництва

сільськогосподарської продукції або для розміщення несільськогосподарських об'єктів;

визначення площ угідь, які потребують здійснення заходів із охорони віддії несприятливих процесів і факторів;

встановлення обсягів капітальних вкладень, необхідних для поліпшення використання й охорони земельних угідь, черговості та економічної ефективності намічуваних заходів. Загальнодержавні програми використання та охорони земель розробляються відповідно до програм економічного, науково-технічного і соціального розвитку України і затверджуються Верховною Радою України». [22]

Місто Київ як столиця України є політичним, адміністративним, духовним, культурним, історичним, науково-освітнім центром, місцем розташування органів державної влади, дипломатичних представництв іноземних держав та міжнародних організацій в Україні. За площею земель у межах міста та чисельністю населення м. Київ належить до найбільших міст Європи. [22]

Новаковська І.О. зазначає «що стратегічні напрями використання та охорони земель міста орієнтуються на суттєве зростання ролі землі у формуванні міського бюджету та забезпечення комплексного розвитку земельних відносин, які повною мірою сиріяли б задоволенню соціально-економічних потреб населення і формуванню якісного екологічного середовища міста». [22]

«Розвиток земельних відносин передбачалось забезпечувати шляхом формування раціональної межі міста, оформлення прав на землю, що знаходиться у віданні міської ради поза межами столиці України, а також у межах міської смуги, визначення меж прибудинкових територій, функціонального зонування території та земельного господарського устрою адміністративних районів, удосконалення структури землекористування. Значну увагу приділено розвитку земельного обігу, веденню земельного кадастру, охороні земель». [22]

В грудні 2018 р. Київська міська рада затвердила Міську цільову програму використання і охорони земель на 2019-2021 рр. Петро Оленич, заступник голови КМДА і керівник цифровізації Києва (CDTO), розповів, що «проведено інвентаризацію земель, відбулось оновлення картографічних матеріалів та якісне цифрове аерофотознімання території міста. Від продажу земельних ділянок за період 2019-2021 в бюджет Києва надійшло 391,6 млн грн, очікується ще 107 млн грн.» [52]

В червні 2021 р. Київська міська рада схвалила Міську цільову програму використання та охорони земель на 2022-2025 роки.

За словами П. Оленича «Міська цільова програма використання та охорони земель на 2022-2025 роки передбачає:

- ✓ завершення інвентаризації та реєстрації земельних ділянок;
- ✓ наповнення Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
- ✓ розробку нових модулів для забезпечення інформаційної взаємодії;
- ✓ оновлення цифрових ортофотопланів;
- ✓ відновлення знищених пунктів міської геодезичної мережі;
- ✓ підготовка земельних ділянок до продажу на земельних аукціонах і проведення електронних земельних торгів;
- ✓ організація і встановлення меж територій, щодо яких законом встановлено обмеження господарської діяльності» [52]

Петро Оленич заявив, «що Київ рухається до того, щоб внести 100% земельних об'єктів міста в Державний земельний кадастр та Державний реєстр речових прав на нерухоме майно. Це дозволить отримати всі дані про категорії земель та зареєструвати права громади на земельні ділянки. Для чого? Щоб врегулювати забудову, створити прозору систему використання земельних ділянок та збільшити надходження до міського бюджету», – пояснив він. [52]

Відповідно до Міської цільової програми використання та охорони

земель «Необхідною передумовою ринкових відносин та збільшення надходжень до бюджету міста Києва є повна інвентаризація земель та формування земельних ділянок міста Києва.» [38]

В ній вказується, що «станом на 31 грудня 2020 року розроблено технічні документації із землеустрою щодо інвентаризації земель міста на площу 15187 га для завершення повної інвентаризації земель міста Києва». [38]

2.5. Порядок проведення інвентаризації земель в Україні

«Основою для геодезичного встановлення меж земельних ділянок, а також реєстрації їх просторових та правових характеристик – як відмічає Антонова В.О. – теоретично повинна виступати документація із землеустрою, дані якої носять офіційний характер і набувають юридичного значення внаслідок затвердження за встановленою законодавством процедурою, характеристики земельних ділянок найчастіше визначаються за їх фактичним станом. Документація із землеустрою розробляється у вигляді програм, схем, проєктів, спеціальних тематичних карт, атласів, технічної документації». [1]

Науковець відмічає, що «виявляючи «невідповідність» фактичних меж ділянок тим, що раніше зазначались у документації із землеустрою, відшукуючи «відхилення» у конфігурації земельних ділянок, їх площі тощо, землевпорядні та топографо-геодезичні організації, з одного боку, займаються своєрідною «легалізацією» правопорушень, пов'язаних із самовільним захопленням земельних ділянок або їх нецільовим використанням, самовільним відхиленням від проєктів землеустрою». [1] Порядок проведення інвентаризації земель в Україні згідно [33] зображено на рис.2.5.

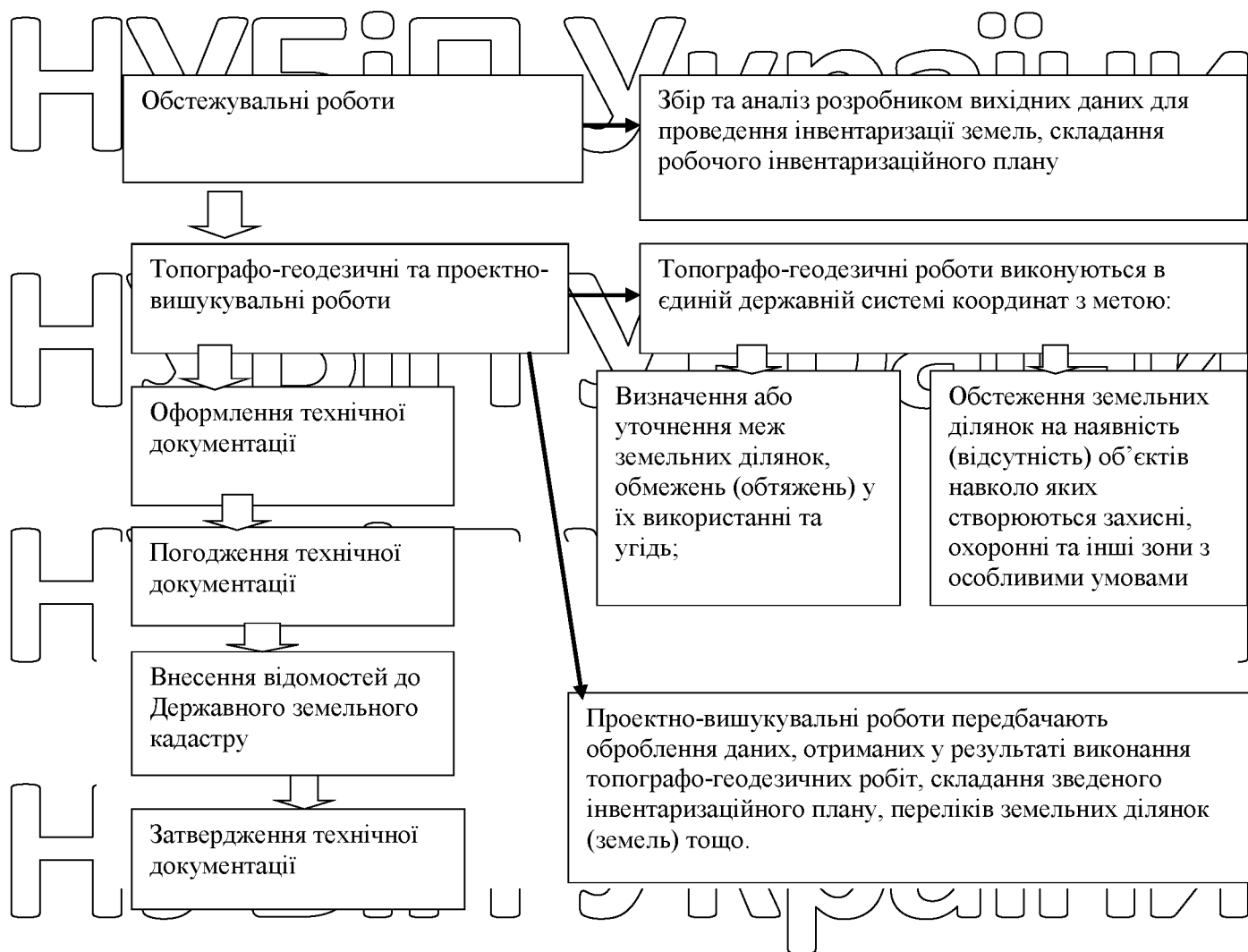


Рис. 2.5. Порядок проведення інвентаризації земель

Загалом уточнення законодавчого регулювання інвентаризації земель, а також підвищення ефективності процедур з її проведення та постійний моніторинг таких процедур – все це сприятиме транспарентності відносин на ринку землі, а також якості державного управління земельними ресурсами України.

РОЗДІЛ 3. ПРИКЛАДНІ АСПЕКТИ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ В УМОВАХ ВЕЛИКОГО МІСТА НА ПРИКЛАДІ МІСТА КИЄВА

НУБІП УКРАЇНИ

3.1. Фізико-географічна характеристика м. Києва

Сучасний Київ, де сьогодні мешкає понад 2,780 млн. чол., «входить до числа десяти найбільших міст Європи, а за кількістю населення та площею території, що в межах міської смуги становить 835,6 км², поступається лише таким європейським містам як Москва, Лондон, Санкт-Петербург, Рим, та Берлін». [28]

НУБІП УКРАЇНИ

Місто Київ розташовано в центрі східної Європи на обох берегах р. Дніпро, у його середній течії, нижче впадіння лівої притоки – р. Десна. Своєрідність і різноманітність природних умов Києва пов'язані з його розташуванням на межі фізико-географічних зон: лісостепової та мішаних лісів. Північна частина міста розташована на Поліській низовині, південнозахідна (правобережна) – на Придніпровській височині, південно-східна (лівобережна) на Придніпровській низовині. Поверхня правобережної частини міста – підвищена платоподібна рівнина, розчленована ярами та балками, долинами невеликих річок, лівобережної – низовинна рівнина. [28]

НУБІП УКРАЇНИ

Характерні форми рельєфу правобережжя – гори-останці, зокрема, Печерська (її висота найбільша – 196 м над рівнем моря), Старокиївська (188 м), Батієва (176 м), Хоревія (174 м), Багрянова (170 м), Щекавиця, Замкова, Звіринська, Чорна, Черепанова, Лиса. Найвідоміші яри: Бабин, Хрещатий, Смородинський, Кмитів, Протасів, Цимбалів та інші. Найнижчі ділянки м[іста] відповідають рівню води в Дніпрі – близько 92 м над рівнем моря.

НУБІП УКРАЇНИ

У природних київських лісопарках поширені темно – сірі лісові ґрунти, що утворились під пологом широколистяних лісів.

НУБІП УКРАЇНИ

Місто Київ є багатим на воду: існують значні запаси підземної води; окрім цього, великою є кількість поверхневих водних об'єктів: річок, озёр,

ставків. Загалом водні об'єкти на території міста займають 6,7 тис. га, або 8,0 % території. [28]

Місто Київ характеризується досить комфортним, помірно континентальним кліматом з теплим літом і м'якою зимою, оптимальною є зволоженість.

Клімат Києва помірно континентальний, з достатньо м'якою зимою і теплим літом. Відчутний вплив на клімат Києва здійснює Дніпро, що в межах міста витягнутий в субмеридіональному напрямку. Велика рухома водна площа сприяє формуванню бризового перенесенню повітря: вдень різниця температур між водною та суходолом створює потоки свіжого вологого повітря до міста.

Протягом року переважає антициклонічна діяльність, якій властива доволі стійка, малохмарна погода.

Місто Київ, за дослідженням Макухи В.О., «характеризується такими головними ознаками, які є типовими для великих міст нашої держави: «осередок територіального поділу праці, що здійснюється через постійно існуючий ринок, концентрації і диверсифікації виробництва;

- ✓ місце зосередження людей, пов'язаних між собою сферою виробництва, споживання, територіальним сусідством, побутовими і сімейними чинниками;

- ✓ значна кількість нагромаджених матеріальних фондів, зокрема: будівель, інженерних споруд, комунікаційних мереж, зелених насаджень тощо;

- ✓ територія, яка має особливий (правовий) статус, як столиці України та характеризується специфічним середовищем: соціальним, екологічним, виробничим, архітектурним.» [28]

«Святошинський район - район міста Києва, сучасну назву й кордони стримав 27 квітня 2001 року, до цього мав назву Ленінградський. За своєю протяжністю становить понад 12 км. На території району розташовано 5 парків, загальною площею 65,75 га.» [53]



Район розташований у західній частині міста Києва, межує з Оболонським, Подільським, Шевченківським і Солом'янським районами міста та Бучанським районом Київської області.

3.2. Стан, структура та характеристика землекористування м. Києва

Загальна площа м. Києва становить 835,6 км². Забудовані землі міста – 364,0 км² або 43,5 %, із них під житловою та громадською забудовою знаходиться 115,0 км². Значна кількість земель зайнята промисловими об'єктами – 56,0 км², об'єктами транспорту та зв'язку – 22,0 км². [28]

По функціональному використанню територія м. Києва розділяється на такі зони:

- селітебну (міська і сільська забудова);
- промислову;
- рекреаційну (лісові масиви, парки, сквери, зелені насадження загального користування, об'єкти природоохоронного фонду, водоймища). [9]

Кожна із функціональних зон характеризується своїми особливостями, призначенням і впливом на навколишнє природне середовище.

Селітебна зона характеризується висотною забудовою в центральній правобережній частині міста, на нових масивах - Оболонь, Виноградар, Теремки та ін., на Лівобережжі - масиви Троєщина, Харківський, а також приватною забудовою, яка розташована переважно на околиці міста по його периметру.

Негативний вплив цієї зони на навколишнє природне середовище можна оцінити як середній.

Промислова зона складається з промислових та автотранспортних підприємств. В межах Київської міської агломерації вони згруповані в промислові вузли і зони: Подільсько-Оболонський, Шулявка, Нижньолибідський, Дарницький, Тельбінський. Негативний вплив цієї зони на навколишнє природне середовище оцінюється як сильний.

Рекреаційна зона представлена умовно природними ландшафтами (ліси, луки, озера, річки), які збереглися в межах міста і його околиць, а також штучними зеленими насадженнями (парками, лісозахисними смугами і т.п.). Зона позитивно впливає на стан навколишнього природного середовища і є показником екологічного благополуччя. Лише у межах забудованої частини

міста площа паркових насаджень досягає 183,0 км², а навколишнє зелене кільце з лісовими масивами Голосієва, Пущі – Водиці та Дарниці становить біля 339,0 км².

На сьогоднішній день в місті Києві спостерігається стрімка динаміка зміни площ земель, яка полягає у зменшенні питомої ваги сільсько- та лісогосподарського призначення і збільшенні площ земель інших категорій.

Так за даними Головного управління Держгеокадастру у місті Києві станом на 01.01.2016 року загальна площа міста Києва становить 83558,00 га (83,6 тис. га), з них 4,6 тис. га – землі сільськогосподарського призначення, 35,1 тис. га – ліси та інші лісовкриті площі; 6,7 тис. га – під житловою забудовою; 3,3 тис. га – землі промисловості (рис 3-1).

Аналізуючи динаміку використання земельних ресурсів м. Києва з 1995-2016 роки, простежується тенденція збільшення площі земель під забудовою, зокрема 34,0 тис. га – 1995 рік, тоді як у 2016 році площа цих земель становить 37,0 тис. га.

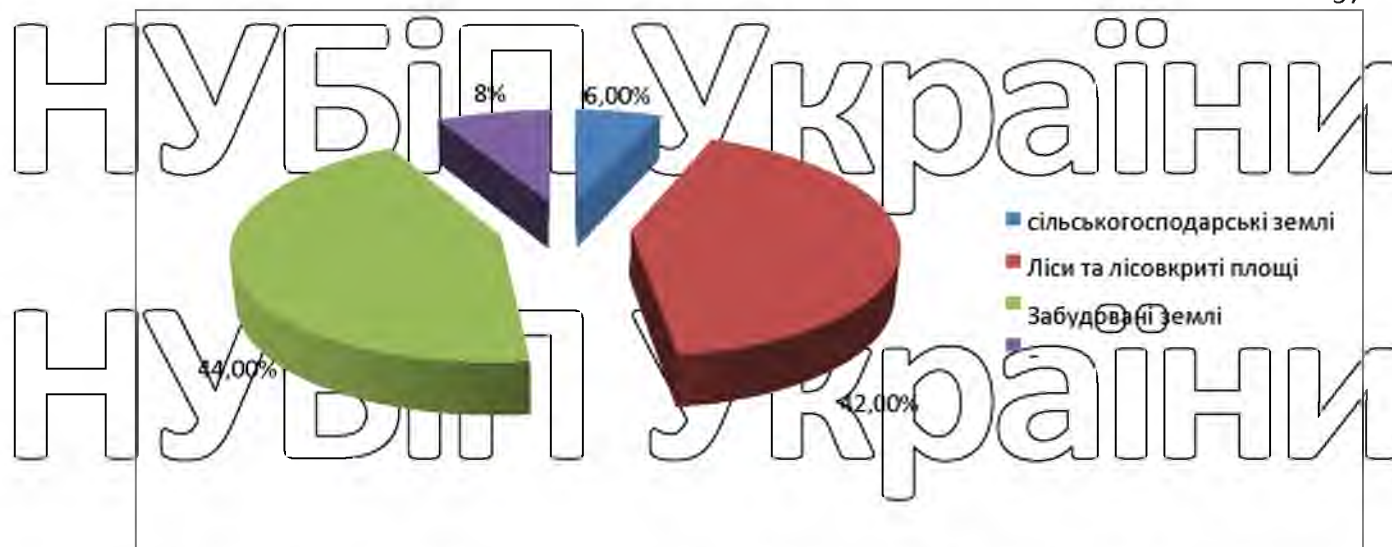


Рис. 3.1. Структура земельного фонду м. Києва за основними видами земельних угідь (станом на 01.01.2016 р.)

Водночас, варто відмітити що загальна площа земель промисловості у порівнянні з 2010 роком (5,9 тис. га) зменшилась до 3,3 тис. га (01.01.2016 р.) (табл. 3.1).

Таблиця 3.1

Динаміка використання земельних ресурсів м. Києва, тис. га [44]

Показник	1995*	2000	2001	2002	2005	2010	2014	2015	2016
Всього земель (територій)	83,6	83,6	83,6	83,6	83,6	83,6	83,6	83,6	83,6
у тому числі:									
а) сільськогосподарські землі	6,2	5,7	5,8	5,8	4,0	3,9	4,7	4,6	4,6
з них:									
- рілля	1,6	1,1	1,1	1,1	0,8	0,7	0,6	0,5	0,5
- багаторічні насадження	3,0	3,1	3,2	3,2	3,1	3,0	3,3	3,3	3,3
б) ліси та інші лісовкриті площі	38,4	36,1	36,1	36,1	36,1	36,1	35,1	35,1	35,1
в) забудовані землі*	34,0	33,9	34,0	34,1	36,5	36,7	36,9	36,9	37,0
з них:									
- під житлове будівництво	20,5	6,0	6,1	6,2	16,7	6,8	6,7	6,7	6,7
- промисловості	2,5	5,9	5,7	5,6	5,9	5,9	3,3	3,3	3,3
- використовують									
с/в		2,0	1,9	2,0	2,5	2,7	3,0	3,1	3,1
комерційних									
ц/л									
- громадсько-о призначення	0,3	5,1	5,2	5,2	5,5	5,5	4,7	4,7	4,7
- змішаного використання	-	0,1	0,3	0,4	0,5	0,5	3,8	3,8	3,7

- транспорту та зв'язку	1,0	2,1	2,2	2,2	2,5	2,6	2,4	2,5	2,5
- зелені насадження загального користування	0,8	7,0	6,8	6,7	7,0	7,0	5,1	5,1	5,1
- кемпінгів, будинків для відпочинку	-	0,3	0,3	0,3	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6
- вулиці, набережні, площі	8,7	5,0	5,0	5,0	5,1	5,1	5,0	5,0	5,0
- інші	0,4	0,4	0,5	0,5	0,3	0,1	2,3	2,1	2,3
г) відкриті заболочені землі	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,2	-	-	0,1
д) відкриті землі без рослинного покриву з них:									
- яри	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-	-	-
е) води	3,3	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7

У структурі забудованих земель найбільшу площу станом на 01.01.2016 р. займають землі під житловою забудовою – 18,1 % (8,0 % від загальної площі міста Києва), землі зеленими насадженнями загального користування – 13,8 % (6,1 %), землі вулиць, набережні, площі – 13,5 % (6,0 %), землі промисловості – 8,9 % (3,9 %), землі, які використовуються в комерційних цілях – 8,4 % (3,7 %), землі транспорту та зв'язку – 6,8 % (3,0 %), землі, кемпінгів, будинків для відпочинку – 1,6 % (0,7 %). Ефективності використання земель міста Києва представлені в таблиці 3.2.

Таблиця 3.2

Ефективність використання земель міста Києва

Назва показника ефективності використання земель міста Києва	Одиниця виміру	Показник
Щільність населення забудованої території	чол./га	77
Щільність населення житлової забудови (території)	чол./га	424
Рівень забезпеченості 1-го міського жителя територією зелених масивів та насадженнями загального користування	м ² /чол	111
Щільність житлового фонду на 1 га забудованої території	м ²	0,2
Щільність забудованої території	%	40

Аналізуючи дані, що відображають екологічний стан міського

землекористування, можна відзначити, що екологічно сприятливі території складають 58 %, відносно сприятливі для житлової, суспільно-ділової забудови і рекреації – 25 % і екологічно несприятливі 17 %.

За основними напрямками функціонального використання земельний фонд міста Києва поділяється на сільбищну територію – 23,9 тис га (28,6%), із земель за межами сільбищної території – 59,7 тис.га (71,4%), до складу яких входять промислово-комунальні території-5,5 тис.га(6,6%), землі під цивільною забудовою – 0,5 тис.га (0,6%), вулична-шляхова мережа – 1,0 тис.га (1,3%), території та споруди транспорту – 1,5 тис.га (1,8%), сільськогосподарські землі – 4,4 тис.га(5,3%), рекреаційні території – 2,8 тис.га (3,3%). [17]

Скорочення площі сільськогосподарських земель, земель під лісами та іншими лісовкритими площами відбувалося за рахунок збільшення площі забудованих земель, в тому числі земель під житловою забудовою, земель комерційного використання транспорту та зв'язку [14]

Станом на 01.01.2016 року у державній та комунальній власності перебуває 79,1 тис га земель (94%), у приватній – 4,5 тис. га(5,4%), не надані у власність та постійне користування землі запасу займають 18,0 тис га або 21,5 % (табл.3.3.).

Нааявність зелених зон та збереження природно заповідного фонду в межах великого міста сприяє організації туризму, оздоровлення та відпочинку місцевих жителів на природі.

Таблиця 3.3.

Розподіл земель м. Києва за формами власності, групами власників і землекористувачів, тис. га [44]

Показник	1995*	2000	2001	2002	2005	2010	2014	2015	2016
Всього земель	83,6	83,6	83,6	83,6	83,6	83,6	83,6	83,6	83,6
з них:									
а) У власності та користуванні громадян		4,3	4,4	4,5	4,6	5,2	5,3	5,3	5,3
у тому числі:									
- присадибні	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,4	3,4	3,4	3,4
- для садівництва	1,1	1,2	1,2	1,2	1,2	1,3	1,5	1,5	1,5

- для гаражного будівництва	-	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2
б) В користуванні юридичних осіб у тому числі:	62,1	60,7	60,9	61,1	61,3	61,4	59,3	59,2	59,3
- сільгоспдприємств	4,1	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	1,2	1,4	1,5
- закладів, установ, організацій		1,4	12,6	12,8	13,0	13,2	15,2	15,0	15,2
- промисловості та інших підприємств	23,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	3,9	3,9	3,8
- частин та установ Міністерства оборони		1,6	1,6	1,6	1,6	1,4	1,5	1,5	1,4
- підприємств та організацій транспорту та зв'язку		2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,4	2,4	2,4
- організацій, підприємств, установ природоохоронного, оздоровчого та історико-культурного призначення	0,2	0,8	0,8	0,9	1,0	1,1	1,4	1,4	1,4
лісогосподарських підприємств	34,8	34,6	34,6	34,5	34,4	34,4	33,7	33,6	33,6
в) У державній власності	83,6	81,5	81,5	81,2	20,0	8,6	78,9	78,8	78,6
г) У комунальній власності	-	-	-	-	59,0	69,8	0,2	0,2	0,5
д) У приватній власності	-	2,1	2,1	2,4	4,6	5,2	4,5	4,6	4,5
е) Не надані у власність та постійне користування	17,4	18,6	18,3	18,0	17,5	17,0	18,2	18,1	18,0

3.3. Зміст технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 75:718 обмеженого вулицею 9-го Травня у Святошинському р-ні м. Кієва

Підставою для проведення робіт з інвентаризації земель є рішення відповідного органу виконавчої влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим чи органу місцевого самоврядування щодо виконання відповідних робіт, договори, укладені між юридичними чи фізичними особами (землевласниками і землекористувачами) та розробниками документації із землеустрою, судові

рішення.

Підставою інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 75.718 обмеженого вулицею 9-го Травня у Святошинському р-ні м. Києва є рішення Київської міської ради № 958/1822 від 1-09.2015 р. «Про інвентаризацію земель міста Києва» відповідно до статті 9 Земельного кодексу України, статей 25,35, 57 Закону України «Про землеустрій», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» [42] (Додаток)

Результатом проведення робіт з інвентаризації земель є технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель.

«Зміст технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 75.718 обмеженого вулицею 9-го Травня у Святошинському р-ні м. Києва включає наступні документи:

- технічне завдання на розробку документації із землеустрою щодо інвентаризації земель та наповнення Державного і міського земельних кадастрів;

- пояснювальну записку;
- рішення Київської міської ради № 958/1822 від 1-09.2015 р. «Про інвентаризацію земель міста Києва» ;

- копії документів, що містять вихідні дані, які використовувались під час інвентаризації земель;

- матеріали топографо-геодезичних вишукувань;
- переліки земельних ділянок;

- пропозиції щодо узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель з інформацією, що міститься у документах, що посвідчують право на земельну ділянку, та Державного земельного кадастру;

- робочий інвентаризаційний план;
- по контурна відомість з експлікацією земель;
- зведений інвентаризаційний план;
- матеріали формування земельних ділянок;

– додаткові матеріали;
 – матеріали погодження документації із землеустрою» [42]

3.4. Технічне завдання на розробку документації із землеустрою

щодо інвентаризації земель

«Технічне завдання на розробку технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель та наповнення Державного і міського земельних кадастрів (затверджене наказом Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) від 22.02.2019 № 11 (зі змінами)) включає наступне»: [42]

1. Підстава для виконання робіт з інвентаризації земель:

1.1. Міська цільова програма використання та охорони земель міста Києва на 2019-2021 роки, затверджена рішенням Київської міської ради від 04.12.2018 № 229/6280.

1.2. Законодавча та нормативна база: Земельний кодекс України, закони України «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо визначення складу, зміну та порядку погодження документації із землеустрою», постанова Верховної Ради Української РСР від 18.12.1990 «Про земельну реформу», постанови Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру», від 05.06.2019 № 476 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України», рішення Київської міської ради від 10.09.2015 № 958/1822 «Про інвентаризацію земель міста Києва» [32,30]

2. Вихідні дані для виконання робіт з інвентаризації земель Вихідні дані,

що додаються замовником:

НУВБІП України
 ➤ матеріали з фонду документації із землеустрою;
 ➤ відомості з Державного та міського земельних кадастрів у паперовій та електронній формі;

НУВБІП України
 ➤ книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі, файлів обміну даними про результати робіт із землеустрою;

➤ містобудівна документація, затверджена в установленому законодавством порядку;

НУВБІП України
 ➤ відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
 ➤ копії документів, які посвідчують речові права на земельну ділянку або підтверджують сплату земельного податку;

НУВБІП України
 ➤ планово-картографічні матеріали масштаби 1:2000;
 ➤ ортофотоплани (останні за терміном виготовлення) з максимальною розподільчою здатністю (за наявністю);

➤ план-схеми території зелених зон, відповідно до «Програми розвитку зеленої зони м. Києві до 2010 року та концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста», затвердженої рішенням Київської міської ради від 19.07. 2005 № 806/3381 (зі змінами);

➤ матеріали лісовпорядкування.

3. Вимоги до інвентаризації земель:

НУВБІП України
 3.1. Формування земельних ділянок комунальної власності територіальної громади міста Києва має здійснюватися відповідно до містобудівної документації в межах кадастрових кварталів м. Києва, в окремих випадках, при підготовці земельних ділянок до продажу на конкурентних засадах (земельних торгах), реєстрація усіх сформованих земельних ділянок в Державному земельному кадастрі.

НУВБІП України
 «Створення інформаційної бази для ведення Державного та міського земельних кадастрів, регулювання земельних відносин, раціонального

використання і охорони земельних ресурсів, ефективного та об'єктивного оподаткування.» [42]

3.2. Роботи проводити згідно з вимогами нормативно-правових актів України.

3.3. Враховуючи, що при виконанні роботи необхідно провести збір інформації про характер діяльності, наявність об'єктів нерухомості різних підприємств, установ та організацій, в тому числі підпорядкованих Міністерству оборони України, Міністерству внутрішній справ, Службі безпеки України, Державній службі України з надзвичайних ситуацій та підприємств, що працюють на оборонний комплекс з визначенням точних координат їх земельних ділянок, в умовах підвищеної загрози терористичної діяльності. Виконавець має забезпечити режим таємності та збереження таємної інформації. Працівники повинні мати спеціальний допуск та допуск до роботи з матеріалами, що складають державну таємницю.

3.4. Роботи з інвентаризації земель включають обстежувальні, топографо-геодезичні та проектно-вишукувальні роботи, складання і оформлення технічної документації в паперовій та електронній формі:

➤ обстежувальні роботи включають збір та аналіз Виконавцем вихідних даних для проведення інвентаризації земель (з урахуванням даних міського та Державних земельних кадастрів і містобудівного кадастру), складання робочого інвентаризаційного плану;

➤ топографо-геодезичні роботи по зйомці території виконати з використанням двочастотного високочастотного GPS – приймача та сучасних технологій, із застосуванням мобільних 3D скануючі геодезичних комплексів і три координатних таксометричних станцій. Здійєнити обстеження земельної ділянки на наявність та/або відсутність електромереж напругою 0,4 кВ і більше, магістральних трубопроводів та інших об'єктів, для яких створюються охоронні, захисні та інші зони з особливими умовами користування.

Координатною основою при здійсненні робіт із землеустрою є Державна геодезична референтна система координат УСК-2000.

Проектно-вишукувальні роботи передбачають оброблення даних, отриманих в результаті виконання топографо-геодезичних робіт, складання зведеного інвентаризаційного плану, по контурній відомості з експлікацією земель, переліків земельних ділянок, які узагальнюються у порівняльній таблиці із зазначенням у разі наявності розбіжностей, складаються пропозиції щодо узгодження даних, отриманих за результатами проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься у документах, що посвідчують право на земельну ділянку та Державному земельному кадастрі.

3.5. Технічні документації із землеустрою щодо інвентаризації земель

на території кадастрових кварталів м. Києва включають:

- завдання на складання технічної документації із землеустрою;
- пояснювальну записку;
- рішення Київської міської ради від 10.09.2015 № 958/1822

«Про інвентаризацію земель міста Києва»;

- копії документів, що містять вихідні дані, які використовувалися під час інвентаризації земель;
- матеріали топографо-геодезичних вишукувань;
- робочі інвентаризаційні плани;
- зведені інвентаризаційні плани;
- передки земельних ділянок (земель) у розрізі за категоріями земель та учасниками, наданих у власність (користування) з кадастровими номерами, наданих у власність (користування) без кадастрових номерів, не наданих у власність чи користування, що використовуються без документів, які посвідчують право на них, що використовуються не за цільовим призначенням, не витребуваних земельних часток (паїв), від умерлої спадщини;
- пропозиції щодо узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься у документах, що посвідчують право на земельну ділянку та Державному земельному кадастрі;
- відомості про обчислення площ земельних ділянок;
- кадастрові плани земельних ділянок;

➤ перелік обмежень у використанні земельних ділянок;
 ➤ акти перенесення в натуру (на місцевості) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання інвентаризації земель;

➤ акти приймання-передачі межових знаків на зберігання ;

➤ матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість).

[42]

3.6. Технічні документації із землеустрою щодо інвентаризації земель погодити відповідно до вимог ст. 186 Земельного кодексу України.

Виконавець забезпечує внесення відомостей про результати робіт із землеустрою до Державного земельного кадастру від імені Замовника та забезпечує внесення інформації про результати робіт із землеустрою до міського земельного кадастру.

4. Матеріали, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, Виконавець подає до місцевого фонду документації із землеустрою в паперовій та електронній формі.

5. Перелік матеріалів, що видаються Замовникові робіт з інвентаризації за результатами її проведення:

Розроблені та погоджені в установленому законодавством країни порядку технічні документації із землеустрою щодо інвентаризації земель на паперових носіях у одному примірнику з відмітками про внесення інформації про земельні ділянки до міського та Державного земельних кадастрів;

комплект документації в електронному вигляді; електронний файл обміну інформацією формату XML;

оригінали витягів із Державного земельного кадастру про земельні ділянки. [42]

3.4.1. Пояснювальна записка

«Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 75:718 обмеженого вул.. 9-го Травня у

Святошинському районі м. Києва розроблена комунальним підприємством «Київський інститут земельних відносин» на виконання Київської міської ради від 04.12.2018 № 229/6280 «Про затвердження Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2019-2021» на підставі рішення Київської міської ради від 10.09.2015 № 958/1822 «Про інвентаризацію земель міста Києва» відповідно до договору на виконання заходу з розробки технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель та наповнення Державного і міського земельного кадастру № МЦП – 1.1. від 01.03.2019 року та технічного завдання.» [42]

Об'єкт інвентаризації: територія кадастрового кварталу 75718 обмеженого вул. 9-го Травня у Святошинському районі м. Києва, загальною площею 3,4722 га.

Відповідно до Законів України «Про землеустрій» та «Про топографо-геодезичну діяльність» відповідальними за якість робіт із землеустрою є сертифіковані-землевпорядники.

Нормативно-правовою базою для виконання робіт є:

– Земельний кодекс України; [11]

– Закон України «Про землеустрій»; [34]

– Закон України «Про Державний земельний кадастр»; [25]

– Закон України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність»; [39]

– Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»; [40]

– постанова Кабінету Міністрів України від 05.06.2019 №

476 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель»;

– наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 № 376 «Про Інструкцію про встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками»; [36]

– інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, ГКНТА- 2.04-02-98.К -1999;

– інструкція про порядок контролю і приймання топографо-геодезичних та картографічних робіт, ГУКГ та К України, м. Київ, 2000;

– керівний технічний матеріал «Інвентаризація земель населених пунктів» (наземні методи), затверджених наказом ГУКГ від 02.02.1993;

– умовні знаки для топографічних планів масштабів 1:5000, 1:2000, 1:1000 К Мінекоресурсів України, 2001.

Слід зазначити, що метою Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2019-2021 роки, затвердженої рішенням Київської міської ради від 04.12.2018 № 229/6289 є, зокрема, формування

земель комунальної власності територіальної громади міста Києва та оформлення прав на них.

Інвентаризація земель проводиться з метою встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їх меж, розмірів, правового статусу,

виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально

або не за цільовим призначенням, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення Державного земельного кадастру, регулювання земельних відносин, раціонального використання і охорони земельних ресурсів, оподаткування та орендної плати за землю.

Формування земельних ділянок, визначення їх угідь, а також віднесення таких земельних ділянок до певних категорій, згідно чинного законодавства, може здійснюватися на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель.

«Вихідними даними для виконання робіт з інвентаризації земель є:

– матеріали з державного фонду документації із землеустрою;

– містобудівна документація, затвердженому

установленому порядку;

– відомості з міського та державного земельного кадастру;

– відомості з державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень;

– інформація з бази даних головного управління ДФС Києві стосовно

сплати земельного податку на земельні ділянки;

– планово-картографічні матеріали масштабу 1:2000, в тому числі ортофотоплани,

– координати червоних ліній вулиць ;

– схеми зовнішніх меж прибережних смуг об'єктів водного фонду, затверджені в установленому порядку,

– матеріали лісовпорядкування, тощо» [42]

Згідно Порядку проведення інвентаризації земель, затвердженого Кабінету

Міністрів України від 05.06.2019 № 476, роботи з інвентаризації земель

включають обстежувальні, топографо-геодезичні та проектно-вишукувальні роботи, складання і оформлення технічної документації в паперовій та електронній (цифровій) формі.

3.4.2. Обстежувальні роботи

Обстежувальні роботи включають збір та аналіз вихідних даних для проведення інвентаризації земель, складання робочого інвентаризаційного плану.

«При проведенні обстежувальних робіт з інвентаризації земель були отримані вихідні дані, зокрема відомості з державного та міського земельних кадастрів, дані з містобудівного кадастру, відомості з Державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обмежень, правовстановлюючі документи на об'єкти нерухомого майна, розташованих на земельних ділянках, тощо. На підставі отриманих даних проведений аналіз правового статусу земельних ділянок в межах кадастрового кварталу 75:718, окреслено земельні ділянки, які необхідно сформувати.» [42]

Детальний план території на даний квартал не розробляється.

Квартал знаходиться поза межами історичних ареалів міста, зон регулювання забудови, зон охорони пам'яток і заповідників визначених відповідно до розпорядження КМДА від 17.05.2002 № 979 «Про внесення змін

та доповнень до рішення виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.79 № 920 «Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури в м. Києві» із змінами, внесеними розпорядженнями КМДА від 25.12.2007 № 1714 та рішення Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804 «Про затвердження Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року». [28]

Детальний план території на даний квартал не розроблявся.

На основі чергового кадастрового плану, планово-картографічних матеріалів, інших зібраних та проаналізованих вихідних даних, складено робочий інвентаризаційний план із зазначенням меж: об'єкта інвентаризації; земель незалежно від форм власності, земельних ділянок, які внесено до Державного земельного кадастру; обмежень у використанні земельних ділянок; обмежень прав на земельні ділянки; угідь.

3.4.3. Топографо-геодезичні та проектно-вишукувальні роботи

«Топографо-геодезичні роботи виконані з метою визначення та уточнення меж земельних ділянок, обмежень у їх використанні, обтяжень прав на земельні ділянки та угідь, які потребують уточнення та за якими неможливо було визначати межі під час виконання обстежувальних робіт. Під час виконання топографо-геодезичних робіт також здійснене обстеження земельних ділянок щодо наявності або відсутності наземних електромереж напругою 0,4 кВ і більше, магістральних трубопроводів та інших об'єктів, навколо яких встановлюються обмежене використання земельних ділянок.» [42]

На першому етапі виконання топографо-геодезичні роботи було проведено обстеження пунктів міської геодезичної мережі.

«Лазерне сканування місцевості виконувалася із застосуванням мобільного скануючого геодезичного комплексу Trimble MX2 Dual Head і скануючої трикоординатної тахеометричної станції Trimble SX-10. Сканування комплексом Trimble MX2 Dual Head велося синхронно з GNSS зйомкою в RTK-режимі в мережі постійно діючих референтних станцій, що забезпечило високу точність

прив'язки сканів, а сканування тахеометричної станцією Trimble SX-10⁷¹ виконувалося з точок, координати яких визначались різними способами з необхідною точністю.» [42]

Кадастрова зйомка місцевості здійснювалася двочастотним високоточним GPS приймачем Trimble R8 методом GNSS-спостережень в RTK-режимі.

Обробка отриманих результатів польових вимірів і спостережень та матеріалів лазерного сканування місцевості виконувалася за допомогою відповідного програмного забезпечення.

Копії сертифікатів метрологічних досліджень геодезичних приладів, сертифікати спеціалістів надані.

У результаті топографо-геодезичних робіт було отримано дані для визначення та уточнення межі земельних ділянок, обмежень у їх використанні,

обтяжень прав на земельні ділянки та угідь, які потребують уточнення або за якими неможливо визначати такі межі під час виконання обстежу вальних робіт; здійснено обстеження земельних ділянок щодо наявності та/або відсутності електромереж напругою 0,4 кВ і більше, магістральних трубопроводів та інших об'єктів, навколо яких встановлюється обмежене використання земельних ділянок.

Середньоквадратична похибка визначення координат поворотних точок меж земельних ділянок відносно найближчим пунктів державної геодезичної мережі, геодезичних мереж згущення, міських геодезичних мереж не перевищувала 0,1 метра.

3.4.4. Проектно-вишукувальні роботи

Проектно-вишукувальні роботи передбачають оброблення даних, отриманих в результаті виконання топографо-геодезичних робіт.

Обробку польових геодезичних вимірів виконано аналітичним методом за допомогою автоматизованої системи.

«За результатами виконання топографо-геодезичних робіт на робочий інвентаризаційний план нанесено межі земельних ділянок, обмеження у їх

використанні, обтяження прав на земельні ділянки та угіддя. Складено по контурну відомість угідь земельних ділянок, з зазначенням номерів контурів угідь, їх площ, площ земельних ділянок, їх кадастрові номери, що фактично використовуються на момент проведення інвентаризації, площа обмежень у використанні, обтяжень прав на земельні ділянки.» [42]

При виконанні проектно-вишукувальних робіт у відповідності до вимог статті 57 Закону України «Про землеустрій» [34] «складено:

- відомості про обчислення площі земельних ділянок;
- кадастрові плани;
- переліки обмежень щодо використання земельних ділянок;
- акти приймання-передачі межових знаків на зберігання;
- акти перенесення в натуру меж обмежень щодо використання

земельних ділянок.»

За результатами формування земельних ділянок складено кадастрові плани, на яких відображено:

- площа земельної ділянки;
- зовнішні межі земельної ділянки ;
- координати поворотних точок земельної ділянки;
- лінійні виміри між поворотними точками меж земельної ділянки;
- кадастровий номер земельної ділянки;
- кадастрові номери суміжних земельних ділянок;
- межі земельних угідь;
- межі частин земельних ділянок, на які поширюються дії обмежень у використанні земельних ділянок, права суборенди, сервітуту;
- контури об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці.

Площі земельних ділянок вираховані з точністю до одного квадратного метра. Під час складання технічної документації сформовано 8 земельних ділянок на загальну площу 3,4722 га

3.4.5. Характеристика земельних ділянок, сформованих під час інвентаризації

«Земельна ділянка розташована за адресою м. Київ Святошинський район, вул. 9-го Травня та використовується Київською дистанцією колії Південно- Західної залізниці. На час обстеження земельної ділянки в натурі (на місцевості) встановлено, що на земельній ділянці розташовані залізничні колії, стрілочні переводи. Межа земельної ділянки (обліковий код 75:718:00041) сформована з врахуванням меж фактичного використання. Під'їзд до земельної ділянки передбачено здійснювати з вулиці 9-го Травня.»

[42] «Обчислена площа земельної ділянки становить 3,4722 га. Межі земельної ділянки (обліковий код 75:718:00041) встановлюються згідно акту приймання- передачі межових знаків.

Проведена визначена законодавством процедура погодження межі земельної ділянки власниками/користувачами суміжних земельних ділянок. Претензій до існуючих меж не заявлено.» [42]

«Враховуючи вищевикладене, даною технічною документацією із землеустрою щодо інвентаризації земель про земельну ділянку (обліковий

номер 75:718:00041) визначено наступне:
площа земельної ділянки 3,4722 га, ділянка відноситься до земель комунальної власності;

категорія земель – 900 – землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення;

код виду земельних угідь – 009.021- землі під залізницями, 008.02 – вулиці та бульвари (включаючи тротуари), набережні, площі;

код виду цільового призначення земель (КВЦПЗ) – J- 12.01 землі для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту.

Відповідно до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів від 17.10.2012 № 1051, враховуючи дані з містобудівного кадастру (<http://mkk.kpa.gov.ua/>) та інші

нормативні документи, на земельну ділянку встановлені обмеження щодо її використання». [42]

3.5. Пропозиції щодо узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель

«При проведенні інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 75:718, обмеженого вул. 9-го травня у Святошинському районі м. Києва, детальному аналізі правового статусу земельних ділянок згідно даних міського і Державного земельних кадастрів, відомостей з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень та правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна, наданих їх власниками та балансоутримувачами, встановлено, що в Державному земельному кадастрі зареєстровано:

-земельну ділянку передбачено сформувати.» [42]

Перелік земельної ділянки із зазначенням форм власності приведений в таблиці Додатку

Розбіжностей між інформацією, яка міститься у документах, що посвідчують право на земельну ділянку та Державному земельному кадастрі не виявлено.

«Для узгодження даних, отриманих в результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься в Державному земельному кадастрі, в кадастровому кварталі 75:718 пропонується сформувати земельну ділянку загальною площею 3,4722 га з присвоєнням їм кадастрових номерів та внесенням відомостей до Державного земельного кадастру.» [42]

Відомості про земельні ділянки, які згідно чинного законодавства включаються до Державного земельного кадастру на кадастрових планах земельних ділянок.

НУВБІП України

ВИСНОВКИ

В результаті магістерського дослідження було розглянуті нормативно-правові акти законодавчу базу щодо проведення інвентаризації земель; розглянуто територію як складову ресурсного потенціалу суб'єктів земельних відносин при використанні міських земель; охарактеризовано склад, структуру та стан земельного фонду України; розкрито суть та планувальну організацію міст та досвід використання міських територій в зарубіжних країнах; сформовано сучасні проблеми великого міста (на прикладі міста Київ) та основні завдання проведення інвентаризації земель населених пунктів; досліджено етапи проведення інвентаризації земельних ділянок; визначені практичні аспекти інвентаризації в умовах великого міста на основі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 75:718 у Святошинському районі м. Києва.

Наголошено, що міські землі повинні використовуватися в інтересах міста. Головними ознаками при класифікації міських земель є їх цільове призначення і характер використання. Ефективне міське планування передбачає врахування безлічі аспектів, у тому числі просторових, інституційних і фінансових.

Не зважаючи на те, що великі міста є двигуном світової економіки, культурними, історичними, духовними, політичними та інноваційними центрами, де ставляться та вирішуються часто у режимі експерименту, найгострішими глобальними проблемами сьогодення є міграція, соціальна нерівність, забруднення навколишнього середовища та зміна клімату.

Відповідно Міської цільової програми використання та охорони земель на 2022-2025 р. «найгострішими невирішеними проблемами в місті Києві залишаються:

- встановлення меж міста Києва та меж адміністративних районів міста Києва;

✓ проведення робіт з інвентаризації земель;

✓ встановлення обмежень у використанні земель на території міста Києва;

✓ визначення та відведення земельних ділянок на околицях міста або в

приміській зоні для будівництва соціально необхідних об'єктів для міста Києва:

кладовищ, сміттесортувальних станцій, інших об'єктів міського господарства;

✓ впровадження механізмів диференційованого підходу до плати за землю залежно від ефективності використання території;

✓ впровадження економічних механізмів, що стимулюють юридичних та фізичних осіб – власників будівель і споруд, що ведуть підприємницьку

діяльність, укладати договори оренди земельних ділянок (або) викупувати земельні ділянки несільськогосподарського призначення».

Встановлено, що саме інвентаризація земель в сучасних умовах

покликана вирішити такі основні завдання:

➤ забезпечити повноту відомостей про всі земельні ділянки, кадастрові зони та квартали, адміністративно – територіальні утворення в межах України у державному земельному кадастрі;

➤ забезпечити валідацію наявних семантичних та картографічних відомостей про вже земельні ділянки, стосовно яких державою зареєстровано правовстановлюючі документи;

➤ забезпечити виявлення та реєстрацію обмежень у використанні земель (територіальних зон) навколо існуючих режимоутворюючих об'єктів»

Визначено, що правовою основою проведення інвентаризації земель міст є: Конституція України, Земельний кодекс України, закони України «Про землеустрій», «Про державний земельний кадастр», Постанова Кабінету Міністрів №476 від 05.06.2019 року «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України».

Інвентаризація дозволить здійснювати періодичну перевірку кількості земель та визначити відповідність чи розходження даних у земельному кадастрі з фактичною наявністю земельних ділянок. Окрім цього дасть змогу визначити

розходження в технічній документації та документах, що підтверджують право власності на неї, виявити деградовані землі та землі, що тимчасово не використовуються або використовуються не за цільовим призначенням, а також уточнювати якісні характеристики земельних ділянок.

Комплекс робіт з інвентаризації земель включає наступні етапи:

- підготовчі роботи;
- топографо-геодезичні роботи;
- камеральні роботи;
- складення і оформлення технічної документації;
- погодження та затвердження технічної документації.

При проведенні інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 75:718, обмеженого вул. 9-го Травня у Святошинському районі м. Києва, детальному аналізу правового статусу земельних ділянок згідно даних міського і Державного земельних кадастрів, відомостей з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень та правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна, наданих їх власниками та балансоутримувачами, встановлено, що в Державному земельному кадастрі зареєстровано:

- земельну ділянку передбачено сформувати.

Розбіжностей між інформацією, яка міститься у документах, що посвідчують право на земельну ділянку та Державному земельному кадастрі не виявлено.

Для узгодження даних, отриманих в результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься в Державному земельному кадастрі, в кадастровому кварталі 75:718 пропонується сформувати 8 земельних ділянок загальною площею 3,4788 га з присвоєнням їм кадастрових номерів та внесенням відомостей до Державного земельного кадастру.

Відомості про земельні ділянки, які згідно чинного законодавства включаються до Державного земельного кадастру на кадастрових планах земельних ділянок.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Антонова В.О., Карюк А.М. Інвентаризація земель в Україні: матеріали 74-ї наукової конференції професорів, викладачів, наукових працівників, аспірантів та студентів Національного університету «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка». Том 1. (Полтава, 25 квітня – 21 травня 2022 р.) – Полтава: Національний університет імені Юрія Кондратюка, 2022 – с.с. 61-62

2. Безлюбченко О.С. Планування і благоустрій міст: навч. посібник для студентів усіх форм навчання та слухачів другої вищої освіти за напрямом підготовки 0921 (6.060101) – «Будівництво» / О. С. Безлюбченкс, О. В. Завальний, Т. О. Черногорова; Харк. нац. акад. міськ. госп-ва – Х. ХНАМГ 2011. - 191 с.

3. Борисова В. А. Економічне відтворення природного ресурсного потенціалу АПК: дис. ... д-ра екон. наук. Суми, 2003. 457 с

4. Генеральний план міста Києва на період до 2020 р. Основні положення. URL: <https://kievlast.com.ua/project/resources/attachments/4o4fPTbp.pdf>

5. Голубець М.А., Кучерявий В.П., Генсірук С.А. та ін. Конспект лекцій з курсу «Екологія і охорона природи». К., 1990

6. 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.nbuv.gov.ua/portals/natura/MTP/2008_31/pdf/31_5_gbat.pdf

7. Довідник із землеустрою / за ред. Л.Я.Новиковського. 4-те вид. перероб. і доп. – К.: Аграр. наука, 2015. 492с

8. Дорош О. С. Інвентаризація земель: методичні підходи до її проведення. – Агроевіт № 11, 2015 с 24-30

9. ДБН 360-92 Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень: наказ Держкоммістобудування від 17.04.1992 № 44 //

https://dbn.cc.ua/load/normativ/dbn/dbn_360_92_ua/1-10-116 (дата звернення 01.02.2022).

10. Засадко В. В. Урбанізаційні тенденції в Україні в контексті загроз економічній безпеці. Стратегія розвитку України. №1, 2016 сс. 124-129

11. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. №2768-III URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення 02.08.2022)

12. Економічна історія України. Історико-економічне дослідження в двох томах. Том 2. – К.: Вид-во «Ніка-Центр», 2011. 536 с

13. Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі на місцевості та їх закріплення межовими знаками, затверджена наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 №376 із змінами, внесеними згідно з наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 03.07.2013 №405(дата звернення 02.09.2020)

14. Київ-2015 Стратегія розвитку: стратегічні напрями соціально-економічного розвитку на період до 2015 року / Київська міська державна адміністрація ; уклад.: В. Д.Борисов, І. Ф. Курас, Б. М. Данилишин. - К.: Нічлава, 2004. - 280 с.

15. Класифікатор обмежень та обтяжень земельних ділянок, затверджений наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 29.12.2008 № 643 [Електронний ресурс] офіційний сайт ВРУ - URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10> (дата звернення 01.02.2020)

16. Конституція України від 28.06.1996№ 254к/96-ВР// База даних «Земельне законодавство України» / ВР України URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80> (дата звернення 23.01.2020)

17. Кулаковський Ю.П. Управління земельними ресурсами міста (на прикладі м. Києва): Автореф. дис... канд. екон. наук: 08.08.01 [Електронний ресурс] / Ю.П. Кулаковський; НАН України. Рада по вивч. продукт. сил України. – К., 2006.

18. Макуха В. О. Економіка міст: Україна і світовий досвід: навч. посіб./Ред. В. О. Макуха. К.: Основи, 1997. - 243 с.

19. Мартин А.Г. Інвентаризація земель населених пунктів [Електронний ресурс]. – Режим доступу : zsu.org.ua;

20. Новаковська І.О. Економіка землекористування: навч.посібн. - К.: Аграр. наука, 2018. - 400 с

21. Новаковська І.О. Основи економіки землекористування [монографія] / І.О. Новаковська. К.: Просвіта, 2015. 224 с.

22. Новаковська І.О. Управління міським землекористуванням: монографія. Київ: Аграрна наука, 2016. 304 с

23. Положення по земельно-кадастровій інвентаризації земель населених пунктів. Постанова Кабінету Міністрів України від 26.08.97 р. № 85. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0522-97> (втрата чинності)

24. Потенціал розвитку територій: методологічні засади формування і нарощення: монографія / О. Ю. Бобровська, Т. А. Крушельницька, М. А. Латинін [та ін.] за заг. ред. д. держ. упр., проф. О. Ю. Бобровської. – Дніпро: ДРІДУ НАДУ, 2017. – 362 с.]

25. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 № 3613. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> (дата звернення 02.02.2022)

26. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України від 19.06.2003 №963-IV із змінами, внесеними згідно із Законом України від 16.10.2012 №5462-VI. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/963-15> (дата звернення 20.09.2022)

27. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 25 грудня 2015 р. № 1127 // База даних «Земельне законодавство України» / ВР України. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/card/1127-2015-%D0%BF> (дата звернення 02.09.2022)

28. Про затвердження Генерального плану міста Києва та проекту планування його примської зони на період до 2020 року: рішення Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804. URL: <http://consultant.parus.ua/?doc=051AIDDEB1>

29. Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98): Наказ Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України// База даних «Земельне законодавство України» / ВР України. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98> (дата звернення 22.09.2022)

30. Про інвентаризацію земель міста Києва: рішення Київської міської ради від 10.09.2015 № 958/1822. URL: <http://consultant.parus.ua/?doc=09RUUF1462&abz=HITSM>

31. Про затвердження Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт: Наказ Держкомзему України від 05 серпня 2009 року № 423. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0821-09> (дата звернення 22.09.2022)

32. 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 22.09.2022)

33. Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України: Постанова Кабінету Міністрів України від 5 червня 2019 р. № 476//. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/476-2019-%D0%BF>

34. Про землеустрій: Закон України від 22 травня 2003 р. № 858-IV// URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення 20.09.2022)

35. Про земельну реформу: Постанова Верховної Ради Української РСР від 18.12.1990 р. № 563-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/563-12#Text> (Не застосовується на території України від 07.05.2022)

36. Про Інструкцію про встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками: наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 № 376

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10#Text> (втрата чинності)

37. Про склад вихідної інформації при інвентаризації земель в населених пунктах (кадастровий землеустрій): Вказівка Державного комітету України по земельних ресурсах від 25 вересня 1997 р. № 50 /Земельні відносини в Україні. Законодавчі акти і нормативні документи. - К: Урожай, 1998, 357-365 сс.

38. Про схвалення проекту Міська цільова програма використання та охорони земель на 2022-2025 роки: Розпорядження Київської міської державної адміністрації № 1425 від 22.06.2021 р. URL: https://kyivland.gov.ua/load/119/publicinf/pro-shvalennya-_152bbed2.pdf

39. Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність: Закон України від 23.12.1998 №353-XIV із змінами, внесеними згідно із Законом України від 02.07.2013 №367-VII. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/353-14> (дата звернення 20.09.2022)

40. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення 20.09.2022)

41. Стратегія розвитку міста Києва до 2025 року. URL: <https://old.kyivcity.gov.ua/files/2016/11/9/Kyiv-City-Strategy-2025-Project.pdf>

42. Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 75/718 обмеженого вулицею 9-го Травня у Святошинському районі м. Києва. КП «Київський інститут земельних відносин». 2019. 130с.

43. Управління земельними ресурсами: конспект лекцій (для магістрів спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій») І.С. Флуненкова, Т.В. Анопрієнко, І.В. Кощкалда, О.М. Трегуб; Харків. нац. ун-т. міськ. госпца ім. О.М. Бекетова. — Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2018.

44. Цвях О. М. Еколого-економічні засади використання постіндустріальних земель в умовах великого міста. Дисертація на здобуття наук. ст. к. е. н. за спеціальністю 08.00.06 «Економіка природокористування і охорони навколишнього середовища». НУБіП України. Київ, 2018. 378с

45. Ясинський М. Р. Відтворення кварталів житлової забудови центральних частин малих історичних міст. Дисертації на здобуття наук. ступ. канд. архітектури. Національний університет «Львівська політехніка». 2018

46. Habitat iii issue papers - urban and spatial planning and design [Електронний ресурс] – URL: http://www.europeanhabitat.com/wp-content/uploads/2016/03/8_Urban-and-Spatial-Planning-and-Design.pdf

47. Hodson M., Marvin S., 'Urban ecological security' a new urban paradigm? // Int. J. Urban and Regional Research. – 2009. – 33(1). – P. 193 – 215.

48. World urbanization prospects, the 2011 Revision. – UN, Dep. of economic and social affairs, 2012. <http://esa.un.org/unup>

49. Електронний ресурс] – URL: http://www.europeanhabitat.com/wp-content/uploads/2016/03/8_Urban-and-Spatial-Planning-and-Design.pdf

50. У Києві тривають роботи з відновлення дорожнього покриття у найпроблемніших місцях – ДАІ [Електронний ресурс]. – УНІАН. – Режим доступу: <http://economics.unian.net/ukr/news/>

51. <https://static.rada.gov.ua/zakon/new/NEWSA11/ADM/zmist.html>

52. Офіційний портал Києва. <https://kyivcity.gov.ua>

53. Святошинський р- н. <https://uk.wikipedia.org/wiki>

54. <http://mkk.kga.gov.ua/>

ДОДАТКИ

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України