

ПРОБЛЕМИ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЮ ПІД ЧАС РЕАЛІЗАЦІЇ ІНВЕСТИЦІЙНИХ ПРОЄКТІВ РЕДЕВЕЛОПМЕНТУ ПРОМИСЛОВИХ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАНЬ У МІСТІ КИЄВІ

© 2017 ЦВЯХ О. М., ОПЕНЬКО І. А., ШЕВЧЕНКО О. В.

УДК 332.365/.6(477-25)

Цвях О. М., Опенько І. А., Шевченко О. В.

Проблеми плати за землю під час реалізації інвестиційних проєктів редевелопменту промислових землекористувань у місті Києві

Метою статті є визначення розміру плати за землю під промисловими об'єктами, які підлягають реновації, що повинні сплачувати інвестори, на етапі погодження відповідної проєктної документації, під час реалізації проєктів із редевелопменту цих землекористувань у місті Києві та виявлення механізму заохочення, стимулювання інвестиційної діяльності в цій галузі. Незважаючи на складну процедуру реалізації проєкту щодо редевелопменту (реновації) промислових територій, варто зазначити, що однією із досить значних капіталомістких категорій інвестиційної діяльності, які створюють певний, додатковий «бар'єр» для інвесторів, є накладні витрати, зокрема плата за землю. Тобто на етапі розробки, погодження проєктів реорганізації промислових територій інвестор вже повинен сплачувати плату за земельні ділянки, не маючи ніякого економічного доходу від цих територій. Максимальний розмір земельного податку, який повинні сплачувати інвестори при фактичному функціональному використанні цих земель, становить 72,51 млн грн/рік. Таким чином, для того щоб редевелопмент великих промислових територій був привабливим для інвесторів, міська влада має виступити повноцінним партнером і прийняти ряд зобов'язань, а саме: ввести особливі інвестиційні правила та механізми, наприклад, значно скоротити термін розгляду та погодження відповідних проєктів (перенесення промислових об'єктів, зміна цільового призначення земель, будівництво нових об'єктів нерухомості тощо), надати податкові пільги («канікули») на цей період, взяти на себе організацію і частину витрат з перенесення виробничих потужностей, після завершення інвестиційного проєкту в заздалегідь обумовлений термін передати земельну ділянку у власність інвестору без пайової участі.

Ключові слова: редевелопмент, інвестор, землекористування, промислові території, інвестиції, плата за землю.

Табл.: 1. **Бібл.:** 14.

Цвях Олег Миколайович – здобувач кафедри геодезії та картографії, Національний університет біоресурсів і природокористування України (вул. Героїв Оборони, 15, Київ, 03041, Україна)

Опенько Іван Анатолійович – кандидат економічних наук, старший викладач кафедри геодезії та картографії, Національний університет біоресурсів і природокористування України (вул. Героїв Оборони, 15, Київ, 03041, Україна)

E-mail: ivan_openko@ukr.net

Шевченко Олександр Вікторович – кандидат економічних наук, старший викладач кафедри геодезії та картографії, Національний університет біоресурсів і природокористування України (вул. Героїв Оборони, 15, Київ, 03041, Україна)

E-mail: shevchenko_ov90@ukr.net

УДК 332.365/.6(477-25)

UDC 332.365/.6(477-25)

Цвях О. Н., Опенько И. А., Шевченко А. В. Проблемы платы за землю при реализации инвестиционных проектов редевелопмента промышленных земельпользований в городе Киеве

Tsvyakh O. M., Openko I. A., Shevchenko O. V. The Problems of Payment for Land at the Implementation of Investment Projects on Redevelopment of Industrial Areas in the City of Kiev

Целью статьи является определение размера платы, которую должны платить инвесторы за землю под промышленными объектами, подлежащими реновации, на этапе согласования соответствующей проектной документации, при реализации проектов по редевелопменту этих земельпользований в городе Киеве и выявление механизма поощрения, стимулирования инвестиционной деятельности в этой отрасли. Несмотря на сложную процедуру реализации проекта по редевелопменту (реновации) промышленных территорий, стоит отметить, что одной из весьма значительных капиталоемких категорий инвестиционной деятельности, создающих определенный, дополнительный «барьер» для инвесторов, являются накладные расходы, а именно плата за землю. То есть на этапе разработки, согласования проектов реорганизации промышленных территорий инвестор уже должен вносить плату за земельные участки, не имея никакого экономического дохода от этих территорий. Максимальный размер земельного налога, который должны платить инвесторы при фактическом функциональном использовании этих земель, составляет 72,51 млн грн/год. Таким образом, для того чтобы редевелопмент крупных промышленных территорий был привлекательным для инвесторов, городские власти должны выступить полноценным партнером

The aim of the article is to determine the amount of fees to be paid by investors for the industrial areas subject to renovation at the stage of approving the relevant project documentation at implementing projects on redevelopment of these areas in the city of Kiev and identify a mechanism for encouraging and stimulating investments in this industry. Despite the complicated procedure for implementing a project on redevelopment (renovation) of industrial areas, it is worth noting that one of quite significant capital-intensive categories of investment activity that creates a certain additional "barrier" for investors is overhead cost, namely, payment for land. That is, at the stage of development, coordination of projects on reorganization of industrial areas, an investor has already to pay a fee for land plots gaining no economic income from these territories. The maximum amount of land tax to be paid by investors for the actual functional use of these lands is 72.51 million UAH/year. Thus, in order to make the redevelopment of large industrial territories attractive to investors, the city authorities should act as a full partner and take a number of obligations, namely, to introduce special investment rules and mechanisms, for example, to significantly shorten the time for review and approval of relevant projects (transferring industrial facilities, changing the purpose of land, constructing new real estate properties, etc.), grant tax breaks ("holidays") for this period, take the responsibility for organizing the

ром и принять ряд обязательств, а именно: ввести особые инвестиционные правила и механизмы, например, значительно сократить срок рассмотрения и согласования соответствующих проектов (перенос промышленных объектов, изменение целевого назначения земель, строительство новых объектов недвижимости и т. д.), предоставить налоговые льготы («каникулы») на этот период, взять на себя организацию и часть расходов по перенесению производственных мощностей, после завершения инвестиционного проекта в заранее оговоренный срок передать земельный участок в собственность инвестору без долевого участия.

Ключевые слова: редевелопмент, инвестор, землепользование, промышленные территории, инвестиции, плата за землю.

Табл.: 1. Библ.: 14.

Цвях Олег Николаевич – соискатель, кафедры геодезии и картографии, Национальный университет биоресурсов и природопользования Украины (ул. Героев Оборона, 15, Киев, 03041, Украина)

Опенко Иван Анатольевич – кандидат экономических наук, старший преподаватель кафедры геодезии и картографии, Национальный университет биоресурсов и природопользования Украины (ул. Героев Оборона, 15, Киев, 03041, Украина)

E-mail: ivan_openko@ukr.net

Шевченко Александр Викторович – кандидат экономических наук, старший преподаватель кафедры геодезии и картографии, Национальный университет биоресурсов и природопользования Украины (ул. Героев Оборона, 15, Киев, 03041, Украина)

E-mail: shevchenko_ov90@ukr.net

transfer of production facilities and defray part of the costs related to it and after completion of the investment project to transfer the land to the investor without equity participation in a predetermined period.

Keywords: redevelopment, investor, land use, industrial territories, investments, payment for land.

Tbl.: 1. Bibl.: 14.

Tsvyakh Oleg M. – Applicant, Department of Geodesy and Cartography, National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine (15 Heroiv Oborony Str., Kyiv, 03041, Ukraine)

Openko Ivan A. – Candidate of Sciences (Economics), Senior Lecturer of the Department of Geodesy and Cartography, National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine (15 Heroiv Oborony Str., Kyiv, 03041, Ukraine)

E-mail: ivan_openko@ukr.net

Shevchenko Oleksandr V. – Candidate of Sciences (Economics), Senior Lecturer of the Department of Geodesy and Cartography, National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine (15 Heroiv Oborony Str., Kyiv, 03041, Ukraine)

E-mail: shevchenko_ov90@ukr.net

Вступ. Швидкі темпи розвитку великих міст в усьому світі та збільшення їх впливу на навколишнє середовище та суспільство супроводжується комплексом економічних, екологічних і соціальних проблем, що суттєво впливають на розвиток населених пунктів в цілому [1].

Необхідність інвестиційної діяльності з метою еколого-економічного розвитку промислових землекористувачів м. Києва передбачена зниженням інвестиційної активності вітчизняних підприємств, необхідністю технічної та технологічної модернізації як виробництва, так і всієї ринкової інфраструктури, редевелопменту промислових територій, потребами впровадження в усі сфери господарського механізму нових методів управління.

Дослідженням, що пов'язані з девелопментом у частині загального алгоритму й оцінки можливого розвитку земельної ділянки, присвячені праці С. Н. Максимова [2], Є. Петровського [3], Л. Бондаря [3], Є. Б. Голованова [4], В. А. Кисельова [4], І. О. Новаковської [5] та ін.

Саме тому обґрунтовані управлінські, організаційні рішення щодо залучення інвесторів для еколого-економічного розвитку цих промислових територій колишніх підприємств дозволить при системному підході за рахунок цих землекористувачів у найближчий час вирішити проблему актуального будівництва – житлової та громадської забудови, розвитку системи зелених насаджень.

Метою статті є визначення розміру плати за землю під промисловими об'єктами, які підлягають реновації, що повинні сплачувати інвестори, на етапі погодження відповідної проектною документації, під час реалізації проектів із редевелопменту цих землекористувачів у місті Києві, та

виявлення механізму заохочення, стимулювання інвестиційної діяльності в цій галузі.

Основні результати. В умовах сучасних тенденцій розвитку великих міст промислові території з морально застарілими й економічно нерентабельними виробництвами стають перепорою для забезпечення процесу сталого розвитку. Саме тому міста, які вступили в постіндустріальну епоху, потребують нових шляхів удосконалення інфраструктури, які безпосередньо пов'язані з процесом редевелопменту та значними інвестиційними вкладеннями.

Редевелопмент територій – це комплексна діяльність, спрямована на зміну наявної забудови території, що здійснюється за допомогою великих капіталовкладень (інвестицій), в реконструкцію; реновацію; капітальний ремонт; знесення; переобладнання; поліпшення стану навколишнього середовища, результатом якої є позитивний ефект з економічної, соціальної та екологічної сторін [6].

Інвестиційно-будівельні проекти, які пов'язані з редевелопментом промислових землекористувачів (об'єктів) в системі управління міста, характеризуються значними ризиками, зважаючи на високу капіталомісткість, прив'язки до певної території та вплив інших внутрішніх і зовнішніх факторів. Саме тому така інвестиційна діяльність повинна забезпечуватись винятковою динамічністю управління для забезпечення якісної реалізації і необхідного рівня прибутковості, а також сталого розвитку міських територій. При цьому розвиток виробничих зон у місті шляхом редевелопменту може бути повноцінним не тільки з позиції економічного розвитку території, але і за умови взаємопов'язаного вирішення проблем містобудівного

характеру, працевлаштування населення, охорони навколишнього середовища та відповідних перетворень у соціальної сфері й адміністративно-правовій системі великих міст [6].

Зокрема, в Києві такі земельні ділянки займають близько 10 тис. га (близько 1/3 всієї забудованої площі міста). Історично склалося так, що промислові підприємства, що виникли під час індустріалізації першої половини ХХ ст., розміщені в серединній частині столиці. На сьогодні при сучасній тенденції економічного розвитку суспільства, після структурних змін виробничого комплексу та його стагнації, споруди і території підприємств використовуються в багатьох випадках екстенсивно і вкрай нераціонально: частково пустують або здаються в оренду, приносячи «умовний» прибуток власнику. У той же час цінність території, яку вони займають, є надзвичайно високою. В умовах гострого дефіциту майданчиків для будівництва житла та громадських будівель залишати ці території без належної уваги є вкрай нераціональним з точки зору стало-го розвитку міста [7].

Аналізуючи фондові наукові джерела, вчені [6] виділяють дев'ять основних категорій, за якими можна оцінити сталий розвиток міського землекористування після редевелопменту промислових територій, зокрема [8]:

- комфорт і якість зовнішнього середовища, що залежить від якості санації виробничої території;
- естетичність архітектурних рішень і планування об'єктів;
- комфорт і екологічні параметри його внутрішнього середовища;
- якість санітарного захисту середовища при забезпеченні максимальної утилізації відходів;
- раціональне водокористування;
- енергозбереження та енергоефективність, включно із застосуванням альтернативної та відновлюваної енергії;
- екологічність об'єктів протягом життєвого циклу – від створення, експлуатації до його утилізації;
- якість підготовки й управління інвестиційного проекту щодо відновлення промислових територій;
- економічна ефективність заходів щодо редевелопменту постіндустріальних об'єктів промисловості.

Своєю чергою, діяльність щодо редевелопменту промислових територій поділяється на три основні види [7]:

- *повний редевелопмент* передбачає абсолютно новий розвиток об'єктів і території – починаючи зі зміни цільового призначення земельної ділянки та погодження нового проекту землеустрою і закінчуючи прокладанням сучасних інженерних мереж і організацією нових транспортних шляхів сполучення. В такому випадку промислові підприємства перетворюються на торгові або торгово-розважальні центри, спеціалізовані або продуктові супермаркети, бізнес-центри, логістичні комплекси. При повному редевелопменті промислових територій обов'язково слід проводити маркетингові дослідження, створювати

концепцію інвестиційного проекту, розробляти ефективну архітектурну ідею, здійснювати фінансовий аналіз ринку. Таким чином, у цьому варіанті в повному обсязі використовується тільки земельна ділянка як просторовий базис. Повний редевелопмент промислових об'єктів є найбільш капіталомістким, оскільки потребує значних витрат на освоєння інвестиційного проекту, тому що обсяг необхідних інвестицій рівнозначний сумі витрат на реалізацію нового проекту плюс витрати на зміну цільового призначення ділянки та очищення території від наявних будівель і конструкцій [7];

- *частковий редевелопмент* здійснюється шляхом реконструкції промислових територій і об'єктів промисловості з модернізацією або фрагментарним оновленням наявної інженерно-транспортної інфраструктури. В цьому випадку не завжди потрібно змінювати функціональне призначення земельної ділянки, оскільки майбутній проект реалізується в рамках уже існуючого цільового призначення або з невеликим його коригуваннями. В результаті такої інвестиційної діяльності на місці нефективних промислових будівель утворюються нові офісно-складські або логістичні комплекси з адміністративними будівлями. Частковий редевелопмент посідає друге місце за рівнем витрат [7];
- *поверхневий редевелопмент*, як правило, не передбачає серйозної модернізації і конструктивних змін наявних об'єктів промисловості – в результаті цих заходів формуються адміністративні будівлі підприємства або окремі цехи. За таким принципом часто зводять продуктові або будівельні супермаркети, а також невеликі офісні комплекси. У цьому випадку найчастіше не змінюється кардинально транспортна інфраструктура. Поверхневий редевелопмент найбільш вигідний з точки зору витрат часу і фінансових вкладень [7].

Незважаючи на досить значні розміри затрат, необхідно зазначити основні етапи, які доведеться здійснити інвестору при редевелопменту (реновації) промислових територій в м. Києві [7]:

- розробити проект перенесення виробничих потужностей за межі міста та передбачити відповідні витрати, пов'язані з організацією цього процесу;
- підготувати проект знесення існуючих будівель і знести їх фактично;
- провести роботи з очищення території;
- оновити комунікації, більше половини яких, швидше за все, знаходяться в неефективному (нефункціонуючому) стані;
- змінити цільове призначення земельної ділянки;
- отримати право власності на земельну ділянку;
- розробити новий план розвитку (організації) території;
- розробити власне проект об'єктів нерухомості;
- безпосередньо провести будівельні роботи (здійснити капітальні витрати на будівництво або пайову участь в ньому);

- реалізувати готовий об'єкт (здати в оренду або продати).

В місті Києві досить популярним і розвиненим сегментом редевелопменту промислових територій є часткова реконструкція окремих будівель і територій з перепрофілюванням їх в нові об'єкти ринку нерухомості, а саме: об'єкти промислових підприємств, склади – в торговельні комплекси (ТРЦ «Мега Маркет», ТРЦ «Більшовик», ТЦ «Караван», «ГородОК», «Променада-центр»); адмінкорпуси заводів – в офісні центри (Бізнес-центр «Маяк»); недобудовані промислові цехи – стоковий торговий центр («Макрос») та ін. Такі проекти не вимагають значних капіталів, розчищення території, зміни цільового призначення земель тощо.

Водночас, незважаючи на складну процедуру реалізації проекту щодо редевелопменту (реновації) промислових територій, варто зазначити, що однією із досить значних капіталомістких категорій інвестиційної діяльності, які створюють додатковий «бар'єр» для інвесторів, є накладні витрати, зокрема плата за землю. Тобто на етапі розробки, погодження проектів реорганізації промислових територій інвестор вже повинен сплачувати плату за земельні ділянки, не маючи ніякого економічного доходу від цих територій.

Нами було розраховано розміри плати за землю відповідних промислових землекористувачів м. Києва (загальна кількість дослідних промислових об'єктів – 26), які розміщені в різних районах міста. Для апробації наших досліджень ми обрали типові підприємства в межах міста Києва, які підлягають винесенню за межі міста, перепрофілюванню; об'єкти, які вважаються хімічно небезпечними для міських жителів згідно з Генеральним планом м. Києва до 2020 року [9], даними Управління промисловості та інноваційної політики Департаменту промисловості та розвитку підприємництва у місті Києві та Головного управління Держгеокадастру у місті Києві.

Такі підприємства переважно викуповуються і здаються в оренду фрагментарно під різне функціональне використання. Обстеження таких територій промислових об'єктів (переважно це території великих підприємств) показали, що вони повністю не задіяні в економічному розвитку міста Києва тобто не функціонують. Особливо багато вільної території на ділянках, виділених під склади, матеріальні бази та транспортне господарство. Функції новотворених фірм у межах конкретного підприємства, як правило, не узгоджені між собою, можуть бути екологічно небезпечними тощо [10].

Розмір плати за землю в м. Києві визначався на основі нормативної грошової оцінки земель. Тоді як остання розраховується згідно з «Порядком нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» (зареєстр. в Міністерстві юстиції України 05.04.2006 за № 388/12262), де визначено величину коефіцієнта, за функціональне використання землі (K_f) [11].

Згідно з рішенням Київської міської ради від 03.07.2014 № 23/23 «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Києва» вазначалися: економіко-планувальна зона відповідної земельної ділянки, базова вартість 1 кв. м. землі, локальні коефіцієнти, місце знаходження земельної ділянки у межах економіко-планувальної зони [12; 14].

Аналогічно, відповідно до затвердженої методики, враховуючи всі локальні коефіцієнти, за місце розташування земельних ділянок у межах економіко-планувальної зони та коефіцієнти індексації грошової оцінки (Лист Держземагентства України № 6-28-0.22-215/2-15 від 14.01.2015, Лист Держгеокадастру № 6-28-0.22-201/2-16 від 11.01.2016) нами було визначено нормативну грошову оцінку всіх досліджуваних земельних ділянок (загальна їх кількість – 26) згідно з їх фактичним функціональним використанням (табл. 1) [14].

Відповідно до ст. 274.1. «Ставка податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено, встановлюється у розмірі не більше 3 відсотків від їх нормативної грошової оцінки». Згідно з Податковим кодексом України від 02.12.2010 № 2755-VI [13] максимальний розмір земельного податку, який повинні сплачувати інвестори при фактичному функціональному використанні цих земель (землі промисловості ($K_f = 1,2$), землі громадського призначення ($K_f = 0,7$), інші землі ($K_f = 0,5$)), становить 72,51 млн грн/рік (табл. 1) [14].

Таким чином, для того щоб редевелопмент (реновація) великих промислових територій був привабливим для інвесторів, міська влада має виступити повноцінним партнером і прийняти ряд зобов'язань, а саме: ввести особливі інвестиційні правила та механізми, наприклад, значно скоротити термін розгляду та погодження відповідних проектів (перенесення промислових об'єктів, зміна цільового призначення земель, будівництво нових об'єктів нерухомості тощо), надати податкові пільги («канікули») на цей період, взяти на себе організацію і частину витрат з перенесення виробничих потужностей, після завершення інвестиційного проекту в заздалегідь обумовлений термін передати земельну ділянку у власність інвестору без пайової участі.

Практика щодо стимулювання інвесторів (девелоперів) під час розвитку проектів на колишніх промислових територіях широко розповсюджена в зарубіжних країнах світу, зокрема, в США. Наприклад, у штаті Нью-Джерсі органи місцевого самоврядування за підтримки Агентства із захисту навколишнього середовища запропонували інвесторам покриття 75 % вартості розчищення промислових територій за рахунок місцевого бюджету. У штаті Огайо інвесторам дозволяють виплачувати податки з розрахунку вартості старої будівлі та споруд протягом 15 років після редевелопменту. Штат Міссурі пропонує кредитне фінансування в розмірі до 100 % на очистку земельної ділянки та підготовку до нового будівництва. У США також функціонує програма TIF (tax increment financing), згідно з якою виплата податків девелоперами відкладається, і згодом витрати на розчищення території погашаються несплаченими податками [3; 4].

В результаті таких заходів, стимулювання інвестиційної діяльності, реновації більшість нефункціонуючих підприємств перепрофілюються на об'єкти комерційної діяльності (аналізуючи тенденцію реалізованих проектів редевелопменту (реновації) промислових землекористувачів в м. Києві), що призведе до збільшення податкових надходжень від плати за землю до місцевого бюджету.

Збільшення нормативної грошової оцінки цих земель залежить від коефіцієнта використання, який визначається

Таблиця 1

Визначення розміру накладних витрат (плати за земельні ділянки) за промислові території

№	Кадастровий номер земельної ділянки	Площа земельної ділянки, кв. м	Базова вартість грн за 1 кв. м	Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки		Узагальнюючий локальний коефіцієнт	Коефіцієнти індексації		Вартість нормативної грошової оцінки				Розмір плати за земельну ділянку, грн		
				Фактичний	Прогнозний		Лист Держзем-агентства України №6-28-0.22-215/2-15 від 14.01.2015	Лист Держгеокадастру №6-28-0.22-201/2-16 від 11.01.2016	Фактична		Прогнозна		Фактична		Прогнозна
									Кф	Кф (землі комерційного використання)	млн грн	Всього, млн грн	млн грн	Всього, млн грн	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1	8000000000:66:105:0002	2649 189170	1070,88	2,5 0,5	2,5	1,00	1,249	1,433	12,69 181,29	193,98	919,14	0,38 5,44	5,82	27,57	
2	8000000000:66:125:0010	14132	665,87	1,2	2,5	1,00	1,249	1,433	20,21	20,21	42,11	0,61	0,61	1,26	
3	8000000000:69:012:0007	3052	933,59	1,2	2,5	1,03	1,249	1,433	6,30	6,30	13,13	0,19	0,19	0,39	
4	8000000000:69:012:0008	633 50666	933,59	2,5 1,2	2,5	1,10	1,249	1,433	2,91 111,75	114,66	235,73	0,09 3,35	3,44	7,07	
5	8000000000:69:051:0028	3310	933,59	1,2	2,5	1,03	1,249	1,433	6,84	6,84	14,24	0,21	0,21	0,43	
6	8000000000:72:367:0001	896 29103	933,59	2,5 1,2	2,5	1,03	1,249	1,433	3,86 60,11	63,96	129,08	0,12 1,80	1,92	3,87	
7	8000000000:75:166:0001	2273 59893	1070,88	2,5 1,2	2,5	0,93	1,249	1,433	10,13 128,11	138,24	277,03	0,30 3,84	4,15	8,31	
8	8000000000:75:300:0002	8682	590,36	1,2	2,5	1,15	1,249	1,433	12,66	12,66	26,37	0,38	0,38	0,79	
9	8000000000:75:314:0020	6329	672,73	1,2	2,5	0,93	1,249	1,433	8,50	8,50	17,72	0,26	0,26	0,53	
10	8000000000:78:045:0002	155128	830,62	1,2	2,5	1,08	1,249	1,433	298,89	298,89	622,68	8,97	8,97	18,68	
11	8000000000:78:115:0002	43750	858,08	1,2	2,5	1,2	1,249	1,433	96,76	96,76	201,57	2,90	2,90	6,05	

Закінчення табл. 1

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
12	8000000000:78:115:0008	3008	858,08	1,2	2,5	1,2	1,249	1,433	6,65	6,65	13,86	0,20	0,20	0,42
13	8000000000:78:136:0001	2022 24515	1084,61	2,5 1,2	2,5	0,93	1,249	1,433	9,13 53,11	62,24	119,77	0,27 1,59	1,87	3,59
14	8000000000:79:013:0003	23149	3130,26	2,5	2,5	1,23	1,249	1,433	398,81	398,81	398,81	11,96	11,96	11,96
15	8000000000:79:077:0070	18233	1153,25	0,7	2,5	0,89	1,249	1,433	23,45	23,45	83,74	0,70	0,70	2,51
16	8000000000:79:291:0003	18654	1269,95	2,5	2,5	1,03	1,249	1,433	109,18	109,18	109,18	3,28	3,28	3,28
17	8000000000:79:334:0001	23801	871,8	2,5	2,5	0,99	1,249	1,433	91,92	91,92	91,92	2,76	2,76	2,76
18	8000000000:82:415:0187	19324 46151	768,84	2,5 1,2	2,5	1,12	1,249	1,433	74,46 85,35	159,81	252,28	2,23 2,56	4,79	7,57
19	8000000000:85:288:0005	1851	1331,73	2,5	2,5	1,2	1,249	1,433	13,24	13,24	13,24	0,40	0,40	0,40
20	8000000000:85:288:0025	2098 3190	1331,73	2,5 1,2	2,5	1,29	1,249	1,433	16,13 11,77	27,90	40,65	0,48 0,35	0,84	1,22
21	8000000000:88:137:0003	5614	1908,36	0,5	2,5	1,44	1,249	1,433	13,81	13,81	69,03	0,41	0,41	2,07
22	8000000000:90:113:0002	4435 139416	919,86	2,5 1,2	2,5	1,31	1,249	1,433	23,91 360,82	384,74	775,63	0,72 10,82	11,54	23,27
23	8000000000:90:521:0020	88583	507,98	1,2	2,5	1,06	1,249	1,433	102,45	102,45	213,43	3,07	3,07	6,40
24	8000000000:63:324:0022	8125 16817	562,90	2,5 1,2	2,5	0,99	1,249	1,433	20,26 20,13	40,39	62,19	0,61 0,60	1,21	1,87
25	8000000000:78:214:0006	103 5025	741,38	2,5 1,2	2,5	1,10	1,249	1,433	0,38 8,80	9,18	18,71	0,01 0,26	0,28	0,56
26	8000000000:76:052:0001	7752	727,65	1,2	2,5	1,02	1,249	1,433	12,36	12,36	25,74	0,37	0,37	0,77
Разом												72,51	143,61	

Джерело: сформовано авторами за даними Головного управління Держгеокадастру у місті Києві

відповідно до класифікатора виду економічної діяльності, яка здійснюється на цій території. Таким чином, можна спрогнозувати, що додаткові надходження до бюджету міста Києві від сплати за досліджувані земельні ділянки збільшаться від 72,51 млн грн/рік до 143,61 млн грн/рік (прогнозований розмір плати за землю після реалізації проектів редевелопменту промислових територій) (на 198 % більше за фактичні надходження від плати за землю) (табл. 1).

Таким чином, перепрофілювання складських, виробничих та інших промислових об'єктів під комерційну нерухомість є надзвичайно важливим заходом що забезпечить інвестору – прибуток, а місту – поліпшення еколого-економічних і естетичних показників. Інвестиційна діяльність, яка пов'язана з редевелопментом, реновацією виробничих територій – одне з найбільш актуальних завдань міського землекористування постіндустріального суспільства.

Висновок. Таким чином столична містобудівна політика повинна розглядати можливості розвитку міста Києва насамперед за рахунок внутрішніх територіальних ресурсів, а не розширення меж міської забудови. Це дозволить істотно підвищити компактність міста, зробити його більш економічним і зручним для міських жителів.

У той же час надання податкових пільг у частині плати за земельні ділянки для інвесторів, які підлягають редевелопменту, дозволить у майбутньому:

- активізувати інвестиційну привабливість міста Києва;
- на 198 % збільшити додаткові надходження до місцевого бюджету міста Києва (цей показник є максимальним за умови, якщо в результаті реалізації проекту редевелопменту промислових землекористувань на цих земельних ділянках буде впроваджено комерційний вид діяльності);
- забезпечити стале використання природних ресурсів міста Києва.

ЛІТЕРАТУРА

1. Онищук Г. І. Тенденція розвитку населених пунктів та житлова проблема. *Комунальне господарство міст: наук.-техн. зб.* Серія: Економічні науки. 2001. Вип. 34. С. 24–29.
2. Максимов С. Н. Девелопмент (развитие недвижимости) – организация, управление, финансирование. СПб.: Питер, 2003. 256 с.
3. Петровский Е., Бондарь Л. Редевелопмент промзон в до- и посткризисный период. *Commercial Property*. 2010. № 6 (83). С. 34–41.
4. Голованова Е. Б., Киселева В. А. Развитие редевелопмента как направления по преобразованию городских территорий. *Вестник ЮУрГУ. Серия: Экономика и менеджмент*. 2013. Т. 7, № 3. С. 12–16.
5. Новаковська І. О., Ільющенко Є. І. Ефективність використання земель міст. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2014. № 3–4. С. 118–123.
6. Дмитриев А. Н., Пелепец А. О. Эффективность реализации и риски редевелопмента промышленных территорий

в контексте «зеленого» строительства. *Технологии строительства*. 2014. № 6/7. С. 50–54.

7. Редевелопмент – новая жизнь промышленным объектам // Институт мисського цивільного проектування: веб-сайт. URL: http://urbandesign.com.ua/news_post/%D1%80%D0%B5

8. СТО НОСТРО 2.35.4-2011. Стандарт организации. «Зеленое строительство». Здания жилые и общественные. Рейтинговая система оценки устойчивости среды обитания. Москва, 2011. URL: http://www.npas.ru/pic/file/sto_nostroy2_35_4_2011.pdf

9. Генеральный план міста Києва на період до 2020 року. URL: <http://kga.gov.ua/generalnij-plan>

10. Мазур Т. М., Король Є. І., Климович Є. Б. Промислові території як планувальний потенціал розвитку м. Львова (тенденції і принципи реструктуризації). *Вісник Національного університету «Львівська політехніка»*. 2006. № 568. С. 278–282.

11. Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: Наказ Державного Комітету України по земельних ресурсах, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 27.01.2006 № 18/15/21/11 // База даних «Законодавство України»/Верховна Рада України. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0388-06>

12. Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Києва: Рішення Київської міської ради від 03.07.2014 № 23/23. URL: <https://kievcity.gov.ua/content/rishennya-kyivskoi-miskoi-rady-vid-03072014--2323-pro-zatverdzhennya-tehnichnoi-dokumentacii-z-normatyvnoi-groshovoi-ocinky-zemel-mista-kyieva.html>

13. Податковий кодекс України: Закон України від 02.12.2010 № 2755-VI // База даних «Законодавство України»/Верховна Рада України. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>

14. Цвях О. М., Опенько І. А. Промислові території як просторовий базис оптимізації використання земель в місті. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2017. № 1. С. 83–91.

REFERENCES

- Dmitriyev, A. N., and Pelepets, A. O. "Effektivnost realizatsii i riski redevelopmента promyshlennykh territoriy v kontekste "zelenogo" stroitelstva" [The effectiveness of implementation and risk of redevelopment of industrial territories in the context of «green» construction]. *Tekhnologii stroitelstva*, no. 6/7 (2014): 50–54.
- Golovanova, Ye. B., and Kiseleva, V. A. "Razvitiye redevelopmента kak napravleniya po preobrazovaniyu gorodskikh territoriy" [The development of redevelopment, as the direction for the transformation of urban areas]. *Vestnik YuUrGU. Seriya: Ekonomika i menedzhment* vol. 7, no. 3 (2013): 12–16.
- "Heneralnyi plan mista Kyieva na period do 2020 roku" [General plan of Kyiv for the period until 2020]. <http://kga.gov.ua/generalnij-plan>
- [Legal Act of Ukraine] (2006). <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0388-06>
- [Legal Act of Ukraine] (2014). <https://kievcity.gov.ua/content/rishennya-kyivskoi-miskoi-rady-vid-03072014--2323-pro-zatverdzhennya-tehnichnoi-dokumentacii-z-normatyvnoi-groshovoi-ocinky-zemel-mista-kyieva.html>
- [Legal Act of Ukraine] (2010). <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>

Mazur, T. M., Korol, Ye. I., and Klymovych, Ye. B. "Promyslovi terytorii yak planuvalnyi potentsial rozvytku m. Lvova (tendentsii i pryntsyipy restrukturyzatsii)" [Industrial site planning as development potential. Lviv (trends and principles of restructuring)]. *Visnyk Natsionalnoho universytetu «Lvivska politekhnika»*, no. 568 (2006): 278-282.

Maksimov, S. N. *Development (razvitiye nedvizhimosti) - organizatsiya, upravleniye, finansirovaniye* [Development (real estate development) - organization, management, financing]. St. Petersburg: Piter, 2003.

Novakovska, I. O., and Iliushchenko, Ye. I. "Efektyvnist vykorystannia zemel mist" [The efficiency of land use of cities]. *Zemleustrii, kadastr i monitorynh zemel*, no. 3-4 (2014): 118-123.

Onyshchuk, H. I. "Tendentsiia rozvytku naselenykh punktiv ta zhytlova problema" [The development trend of human settlements and the housing problem]. *Komunalne hospodarstvo mist. Seriia: Ekonomichni nauky*, no. 34 (2001): 24-29.

Petrovskiy, Ye., and Bondar, L. "Redevelopment promzon v do- i postkrizisnyy period" [The redevelopment of industrial zones in the pre- and post-crisis period]. *Commercial Property*, no. 6 (83) (2010): 34-41.

"Redevelopment - novaya zhyzn promyshlennym obektam" [Redevelopment - new life for old industrial sites]. Instytut miskoho tsyvilnoho proektuvannia: veb-sait. http://urbandesign.com.ua/news_post/%D1%80%D0%B5

"STO NOSTRO 2.35.4-2011. Standart organizatsii. «Zelenoye stroitelstvo». Zdaniya zhilyye i obshchestvennyye. Reytingovaya sistema otsenki ustoychivosti sredey obitaniya" [STO NOSTRO 2.35.4-2011. The standard of the organization. «Green building». Residential and public buildings. Rating system of the sustainability of the environment]. http://www.npas.ru/pic/file/sto_nostroy2_35_4_2011.pdf

Tsviakh, O. M., and Openko, I. A. "Promyslovi terytorii yak prostorovyi bazys optymizatsii vykorystannia zemel v misti" [Industrial areas as a spatial basis of optimization of land use in the city]. *Zemleustrii, kadastr i monitorynh zemel*, no. 1 (2017): 83-91.

