

Міністерство освіти і науки України
Київський національний університет імені Тараса Шевченка
Географічний факультет
Кафедра геодезії та картографії

На правах рукопису

УДК 528.4:332.3

**РОЗРОБКА ПРОЄКТУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПІД ЕЛЕКТРОМЕРЕЖІ
НА ПРАВАХ ОРЕНДИ**

Рівень вищої освіти - другий (магістерський)
Галузь знань 19 – “Архітектура та будівництво”
Спеціальність 193 – “Геодезія та землеустрій”

Випускна кваліфікаційна робота магістра
студента другого курсу ОР “Магістр”
Пашенка Дениса Тарасовича

Науковий керівник –

к.г.н., доц. Курач Тамара Миколаївна

Допущено до захисту:

Протокол засідання кафедри № _____ від « _____ » _____ 2023 року

Завідувач кафедри

проф. Даценко Л.М.

Київ 2023

РЕФЕРАТ

На сьогоднішній день, все більше і більше земельних ділянок відводяться під землі енергетики. Це пов'язано з тим, що світ не стоїть на місці, він розвивається, а разом з цим розвивається енергетична система світу, включно з системою України. Тож відповідно на кожну таку ділянку, не важливо чи то під теплову електростанцію, чи то під ЛЕП, чи то під трансформаторну станцію, розробляється проєкт землеустрою. Який згодом подається на державну реєстрацію, і як результат надається витяг, що посвідчує право користування чи право власності на земельну ділянку. А без витягу, нажаль, така земельна ділянка нічого не варта. Тому від правильності розробки проєкту землеустрою залежить і рішення чи присвоювати кадастровий номер чи ні.

Дана робота розповідає про етапи та кроки розробки проєкту землеустрою земельної ділянки під землі енергетики, про його структуру та документацію. Детально описується розробка електронного документа, картографічної та геодезичної основи. Для прикладу обрано земельну ділянку під трансформаторну підстанцію, для якої розроблено проєкт землеустрою. Уся технічна документація, проєкт розробляються сертифікованим землепорядником із наявною діючою ліцензією. На початковому етапі землепорядник вказує детальну інформацію про: паспортні дані землекористувача, цільове призначення, площу ділянки, назву угідь, дані про суміжні ділянки, підстави для складання проєкту, обмеження, якщо вони присутні на ділянці, геодезичні прилади, їх модель та термін дії та ін. Головним компонентом проєкту є XML файл, який містить дані про площу ділянки, її адресу, цільове призначення, обмеження, власників або користувачів. Головне в проєкті землеустрою – це уважність, адже, навіть, не суттєва помилка, може призвести до відмови в наданні витягу. Тож після розробки проєкту, він подається на державну реєстрацію, де реєстратор, перевіряє правильність виконання проєкту і у разі відсутності помилок, надає витяг на земельну ділянку.

Ключові слова: Енергетична система, земельний кадастр, землі енергетики, оренда земельної ділянки, трансформаторна підстанція, проєкт землеустрою

Зміст

	Стор.
РЕФЕРАТ	
ВСТУП	5
РОЗДІЛ 1. ВІДОМОСТІ ПРО ЗЕМЛІ ЕНЕРГЕТИЧНОЇ СИСТЕМИ	7
1.1. Землі енергетики та їх роль в земельному кадастрі України	7
1.2. Новітня історія відведення земель під енергетику в Україні та в світі	10
РОЗДІЛ 2. СУЧАСНІ АСПЕКТИ ПРОЦЕСУ РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	13
2.1. Основні положення про оренду земельної ділянки	13
2.2. Програмне забезпечення та суть роботи в програмі Digital for Windows	17
2.3. Роль трансформаторної підстанції та ділянки під неї в Україні	22
РОЗДІЛ 3. СТВОРЕННЯ ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ НА ПРАВАХ ОРЕНДИ	25
3.1. Створення текстової частини проєкту землеустрою	25
3.2. Створення картографічної, геодезичної основи та XML файлу	35
3.3. Подання проєкту до ДЗК та присвоєння кадастрового номеру	48
ВИСНОВКИ	53
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	54
ДОДАТКИ	55

ВСТУП

Кожен громадянин України знає про отримання безкоштовної земельної ділянки у власність. А половина населення, навіть знає процес отримання ділянка. Але мало хто знає як відводиться земельна ділянка у користування на умовах оренди, ще й з цільовим призначенням «для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії» та як розробляється проєкт землеустрою. Тож майбутня фізична чи юридична особа має виконати певні кроки для отримання такого проєкту землеустрою, враховуючи той фактор, що земельна ділянка належить до земель енергетики і має певні нюанси. А окрім нюансів й певні обмеження у використанні, яких має дотримуватись землекористувач. Отже, в даній роботі розглянуто створення проєкту, види обмежень, перелік документів які мають входити до документації та як відбувається сам процес її розробки.

Актуальність теми – будь-яка розвинена держава в світі, не може існувати без електроенергії, тому все більше і більше земель відводиться під землі енергетики. На цих землях будуються різноманітні електростанції, атомні станції, ЛЕП, трансформаторні будки, тощо. Згідно Закону України про землі енергетики, розділ другий, стаття 6: «До земель енергетики відносяться землі, надані в установленому законом порядку у власність та користування для розміщення, будівництва і експлуатації об'єктів з виробництва і передачі електричної та теплової енергії, об'єктів альтернативної енергетики, об'єктів технологічної інфраструктури об'єктів енергетики, в тому числі адміністративних та виробничих будівель підприємств, що здійснюють таку діяльність» [1]. Тож відповідно зростає попит у виготовленні проєктів землеустрою, які є обов'язковим при відведенні у власність або у користування на умовах оренди.

Об'єкт дослідження – земельна ділянка, яка відводиться у користування на умовах оренди з цільовим призначенням «для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії».

Предмет дослідження – розроблення технічної документації, її складових документів, картографічної та геодезичної основи.

Мета роботи – створення проєкту землеустрою, технічної документації та ознайомлення з порядком отримання земельної ділянки в оренду.

Завдання кваліфікаційної роботи:

- 1) ознайомитись із процесом відведення земельної ділянки в оренду;
- 2) проаналізувати всі етапи створення проєкту землеустрою з цільовим призначенням «для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії»;
- 3) з'ясувати права та обов'язки користувача земельною ділянкою, яка відводиться для земель енергетики;
- 4) проаналізувати наповнення та структуру проєкту землеустрою;
- 5) створити проєкт землеустрою.

Методи дослідження – польовий, картографічний, літературний, порівняльний.

Практичне значимість цієї кваліфікаційної роботи полягає у розробці проєкту землеустрою, що дозволить читачу ознайомитись з етапами розробки, документацією, та подальшими діями, що дозволить в подальшому отримати витяг на земельну ділянку.

Наукова значимість обумовлена розробкою проєкту землеустрою під електромережі на правах оренди, а саме під трансформаторну підстанцію.

РОЗДІЛ 1. ВІДОМОСТІ ПРО ЗЕМЛІ ЕНЕРГЕТИЧНОЇ СИСТЕМИ

1.1 Землі енергетики та їх роль у земельному кадастрі України

В Україні існує лише єдина система земельних відносин, і саме земельні відносини відповідають за припинення права власності чи навпаки отримання права власності на землю. Завдяки державному земельному кадастру, інформацію про ділянку, можна дуже швидко знайти. Адже в ньому міститься найважливіші дані про ділянку, а саме адреса (місце розташування), класифікація земель, площа, правовий режим ділянки, тощо. Чому саме державний, а тому, що за відповідністю даних, відповідає і несе гарантію держава. І до основних функцій державного земельного кадастру відноситься – забезпечення повноцінної інформації про усі земельні ділянки, що розташовані на території України, впровадження єдиної системи координат та забезпечення земельно-кадастрових даних.

Землі енергетики, або точніше землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення. Землі енергетики завжди відігравали велику роль у житті держави, сучасної держави. Енергія потрібна людство для всього, сучасна людина, нажаль, не зможе звикнути до її відсутності, а якщо і звикне, то рівень життя людства буде набагато гірший. Навіть вирішальний вплив на стан економіки в державі має рівень розвитку енергетики. Чим більше країна виробляє електроенергії, ти більше вона зможе експортувати закордон, і відповідно заробить за це гроші, які підуть на рівень життя населення. Атомні, теплові, гідроелектростанції, сонячні та вітрові станції – все це відноситься до земель енергетики. Згідно статті 76 Земельного кодексу України: «Землями енергетичної системи визнаються землі, надані під електрогенеруючі об'єкти (атомні, теплові, гідроелектростанції, електростанції з використанням енергії вітру і сонця та інших джерел), під об'єкти транспортування електроенергії до користувача, крім визначених законом випадків розміщення таких об'єктів на землях іншого цільового призначення» [1]. Як і більшість земельних ділянок, землі енергетичної системи можуть перебувати у трьох формах власності: державній,

комунальній та приватній. Особливо зараз, багато хто користується альтернативними видами електроенергії – адже це велике заощадження і збереження навколишнього середовища. Згідно статті 6 розділу 2 Закону України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів»: «До земель енергетики відносяться землі, надані в установленому законом порядку у власність та користування для розміщення, будівництва і експлуатації об'єктів з виробництва і передачі електричної та теплової енергії, об'єктів альтернативної енергетики, об'єктів технологічної інфраструктури об'єктів енергетики, в тому числі адміністративних та виробничих будівель підприємств, що здійснюють таку діяльність» [1].

Порядок надання земельних ділянок для земель енергетики майже ідентичний зі всіма іншими порядками для надання земель під іншу категорію земель. Так землі державної або ж комунальної власності можуть надаватися як у власність, так і у користування, це може бути і оренда і сервітут) для будівництва, розміщення та експлуатації енергетичної інфраструктури, але при умові рішення органу місцевого самоврядування. Якщо мова йде про лінійні об'єкти енергетичної інфраструктури, то вони можуть бути без зміни їх цільового призначення і знаходитись на ділянках будь-якої категорії землі. Так як об'єкти енергетичної інфраструктури, можуть бути небезпечними для оточення, і можуть мати негативний вплив на навколишнє середовище, то діють спеціальні зони об'єктів енергетики, а саме санітарно-захисні зони об'єктів енергетики, охоронні зони магістральних теплових мереж, санітарно-захисні зони атомних електростанцій та зони спостереження атомних електростанцій. Якщо ж земельна ділянка, яка розташована поруч або в межах спеціальних зон, то такі землі не вилучаються у власників, вони так і залишаються, проте мають певні обмеження. Але бувають такі випадки, коли земельна ділянка, яка розміщена в межах цих зон, не може раціонально використовуватись за цільовим призначенням. Тому в таких випадках землекористувач земельної ділянки має право вимагати викупу всієї ділянки, особливо якщо земля використовується для суспільних потреб. Так як землі енергетики можуть бути і небезпечними, то

користувачі таких ділянок, зазвичай підприємства, організації, які відповідають за об'єкти енергетики, мають певні задачі. До переліку цих задач відноситься – утримування у стані пожежної безпеки просіки та обладнання повітряних ліній електропередачі, здійснювати розчистку просік від чагарників та дерев, відшкодувати збитки землекористувачам, чії ділянки входять до спеціальних зон, у разі негативних наслідків або допомога у приведенні земельної ділянки у стан, який буде придатний для подальшого використання, проводити періодично планові ремонтні роботи. Тепер варто розглянути які мають права власники або користувачі ділянок у спеціальних зонах. Землекористувачі можуть самостійно вести господарство на своїх ділянках, але з певним дотриманням установлених обмежень, мають право на отримання компенсації, в наслідок виконання планових чи аварійних робіт. Як було зазначено вище, власники або користувачі мають право на компенсацію у разі завданому їм внаслідок обмеження на використання їх ділянки. До такої категорії відносяться землевласники, яким належить ця земельна ділянка, або користувачі, які користуються цією земельною ділянкою, права власності якого вони отримали раніше, за надання дозволу на будівництво об'єкта енергетики. Організації, товариства або підприємства, яким належить об'єкт енергетики, також мають право на отримання компенсації, у разі порушення власників земельних ділянок, які розташовані в спеціальних зонах, вимог обмежень на використання таких зон. Юридичні або фізичні особи, що порушують законодавство будуть нести відповідальність згідно з цим законом. Навіть, при застосування будь-якої відповідальності, цивільно-правової, адміністративної, кримінальної, це не звільняє винну сторону від компенсації та відшкодування. Орган виконавчої влади здійснює за цим контроль [4; 5; 13; 7].

1.2 Новітня історія відведення земель під енергетику в Україні та в світі

Слід починати з історії енергетики в цілому. Розвиток цивілізації та всі технічні досягнення звісно пов'язані з прирученням такої стихії як вогонь. Життя людини стало набагато легшим, дозволив їй стати сильнішою, дозволив зекономити час і сили, що в подальшому привело, що людина ставала розумнішою. Цивілізація людей нарешті отримала постійний доступ нової сили – енергії. Але не слід забувати, що освоєння енергії, як і розвиток світу, проходить повільно, і боротьба за енергію буде продовжуватись завжди, поки існують розумні істоти. Після підкорення вогню, люди почали шукати нові джерела енергії на планеті. І вона їх знайшла – енергія текучої води і вітру. Вода була дуже важливим фактором у житті людей. Це і водні шляхи, це і водосховища для зрошення, це і водопостачання в цілому, які будувалися в стародавньому світі - Єгипет, Китай, Індія і т.д. за 4000-3500 років до нашої ери. Зі школи всі знають, що перетворення енергії води в механічну енергію відбуваються за допомогою водяного колеса, їх використовували для піднімання води в зрошувальні канали. Водяні колеса зазвичай використовувались у водяних млинах, першочергово для водопостачання, особливо були популярні в Давній Греції, Римі. Згодом, водяні млини почали з'являтися і в Європі у III–IV ст.. Як і всі речі, люди удосконалювали їх, вдосконалювались конструкції передаточних механізмів, водяних коліс, що давало використовувати енергію води для виконання більш різних цілей: піднімання руди з шахт, обертання станків, відкачування води та ін. Вітряні колеса, так само як і водяні, використовувались для піднімання води й помолу зерна у старому світі, Персії, Єгипті, Китаї. Згодом у Європі теж почали з'являться вітряні млини. Єдиним мінусом було те, що був непостійний режим роботи, який залежав від вітру. Варто згадати той факт, що у XIV столітті в Голландії, були дуже популярні вітряні млини, саме вони були основним джерелом енергії і зіграли дуже важливу роль в осушенні територій, які лежали нижче моря. Землі, на яких розташовувались вітряні млини, можна як раз таки віднести до перших земель під енергетику.

Але світ не стоїть на місці, він розвивається, людей стає все більше, і зростає потреба в більш потужних електростанціях. На сьогоднішній день більшість електроенергії дає саме теплові електростанції. Тому слід зупинитись саме на них і заглянути в історію. Як було зазначено вище, в Радянській Україні, як і в незалежній, частина енергії вироблялося тепловими електростанціями, паливом яких є викопні енергетичні ресурси, а саме вугілля, нафта, природний газ, торф, горючі сланці, тощо. Але всі ми добре знаємо, що ці ресурси мають головний недолік – вони не відновлюються, а окрім цього несуть шкоду навколишньому середовищу, в тому числі впливають на стан атмосфери. Саме в епоху промислової революції, люди почали все активніше і активніше використовувати кам'яне вугілля, газ, нафту. Саме в проміжку між початком ХХ та початком ХХІ зросло споживання цих ресурсів, які і зараз використовуються, проте не так сильно як раніше. Століття природного газу та вугілля – саме так називають ХХ століття, згідно їх показникам для паливно-енергетичного комплексу. Саме від цих ресурсів, будувалась економіка більшості держав, які і зараз відіграють вагомую роль на політичній арені. Наша держава в ХХ столітті, мала один з найбільших басейнів кам'яного вугілля, це і призвело до значного будівництва на нашій території теплових електростанцій, які виробляють і понині для українців енергію. Тож Україна, яка була в складі Радянського Союзу, на своїй території мала досить велику кількість не тільки теплових, а й атомних електростанцій, це давало змогу їй, не тільки забезпечувати власні потреби, а й надавати свою електроенергію і іншим радянським країнам. Також варто зупинитися на АЕС. Україна має 4 атомних електростанцій з п'ятнадцятьма енергоблоками і займає п'яте місце в Європі за кількістю реакторів. Історія атомної енергетики почалась в 1977 році, коли було завершено будівництво першого енергоблоку Чорнобильської АЕС. Після успішного пуску першої такої станції, з'явилась потреба замінити теплові станції на більш потужні, тобто на атомні. Це і призвело до зростання кількості атомних станцій в Україні. В період між 1986 по 1990 рік було побудовано ще чотири АЕС: Запорізька АЕС, Південноукраїнська АЕС, Рівненська АЕС та

Хмельницька АЕС. Завдяки чотирьом працюючим станціям, Україна виробляє понад 50 % всієї енергії. Проте з кожним роком люди все частіше чують про «зелену енергетику», яка набирає значних оборотів у країнах Європи. Якщо коротко, то зелена енергетика – це енергія, яка отримується з природних джерел. До таких джерел слід віднести сонячне світло, дощ, вітер, припливи і відпливи, тощо. Тож зараз все більше і більше людей будують вітряки, сонячні електростанції (сонячні панелі). На відміну від вугілля, нафти, газу, які є не відновлювальними природними ресурсами, зелена енергетика є відновлювальною, а все тому, що користування цих ресурсів є нескінчене. Ще одним плюсом такої енергетики є те, що вона не забруднює навколишнє середовище. І вже зараз великий відсоток суспільства, називає зелену енергетику – енергетикою майбутнього [10; 11].

Тож, підбиваючи підсумок, енергетика ніколи не стоїть на місці, вона разом з людством постійно розвивається, дає країнам світу впевнену та міцну економіку, а суспільству всі блага сучасного світу. Можна сміло сказати, що електроенергія стала валютою, одні її продають, інші купують, а без неї неможливе життя в цьому світі. Вугілля, газ, нафта – вже починають відходити на задній план, а все більше і більше країн переходять на зелену енергетику. Відповідно починає зростати попит на земельні ділянки, на яких будуть будуватись електростанції майбутнього.

2. СУЧАСНІ АСПЕКТИ ПРОЦЕСУ РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

2.1 Основні положення про оренду земельної ділянки

Оренда землі визначається окремими статтями в Земельному кодексі, який був прийнятий у березні 1992 року. Але з прийняттям 6 жовтня 1998 року Закону України “Про оренду землі”, сьогодні положення Земельного кодексу щодо оренди землі втратили чинність. Загальні засади, конкретні механізми набуття реалізація і припинення права на оренду земельної ділянки, саме це визначено в цьому законі. Згідно з законом України «Про оренду землі»: «Оренда землі - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності» [1]. Оренда є однією з правових форм використання земель, які поширені у світі. В Україні ж, відносини з оренди землі регулюються нормами кількох нормативно-правових актів. Закон «Про оренду землі» від 2 жовтня 2003 року та Земельний кодекс є основними серед них. Земельні ділянки, які перебувають у комунальній чи державній власності, власності громадян, юридичних осіб є об'єктами оренди. Земельні ділянки з різними спорудами, будівлями, водоймами, також можуть бути об'єктами оренди, звісно, якщо це передбачено в договорі оренди. Як і будь-які відносини, вони закріплюються договором, тому відносини щодо оренди не є виключенням. Головна суть договору полягає в тому, що орендодавець зобов'язаний за плату передати земельну ділянку у володіння, і відповідно у користування на певний час орендареві, а орендар, в свою чергу, має використовувати земельну ділянку, відповідно до прописаних у договорі умов та вимог земельного законодавства. Тобто, орендодавець та орендар є сторонами договору оренди. Власники або уповноважені ними особи і є орендодавцями земельних ділянок. Якщо ж земельна ділянка, яка перебуває у комунальній власності, то орендодавцями цих земельних ділянок є органи місцевого самоврядування, а саме сільські, селищні, міські ради. Фізичні та юридичні особи, яким на підставі договору оренди належить право користування і володіння земельною ділянкою і є орендарями земельних

ділянок. Як і будь-який документ, договір робиться у письмовій формі, та при бажанні двох або однієї сторони може бути посвідчений у нотаріуса.

Майже кожен громадянин України знає, що право користування земельною ділянкою мається на увазі, як право володіти та користуватися нею пожиттєво або ж на чітко визначений термін. Право постійного користування землею без встановлення строку та строкове користування на умовах оренди закріплене земельним законодавством. Тож слід детально розглянути кожен з них. Як визначено в Земельному Кодексі України: 1. «Право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановленого строку. 2. Права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають: а) підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності; б) громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації; в) релігійні організації України, статuti (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності; г) публічне акціонерне товариство залізничного транспорту загального користування, утворене відповідно до Закону України "Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування"» [1]. Право постійного користування землею виникає з переходом земельної ділянки від власника до землекористувача на постійній основі. Головна суть цього права володіння заключається в тому, що особам надається право здійснювати адміністративне і господарське управління на земельній ділянці. Можливість використання постійним землекористувачем земельної ділянки її корисних властивостей для власних інтересів – визначено законом. Також законом визначається конкретний зміст правомочностей володіння та користування землекористувача. Слід перейти до об'єкта права постійного користування. Частина земельної ділянки або ж сама земельна ділянка, яка перебуває у

державній або ж у комунальній власності та надана комунальному або ж державному підприємству, установі чи організації і є об'єктом права постійного користування. Слід зауважити, що землі комунальної та державної власності усіх категорій, що не можуть бути передані у приватну власність надаються у постійне користування земельною ділянкою. Не слід забувати, що тільки юридичні особи, а саме підприємства, установи, організації, набувають права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності [5; 7].

Головними та, напевно, основними принципами оренди земельної ділянки є строковість та платність. Почнімо з принципу строковості. Найголовніша суть, це те, що оренда земельної ділянки завжди пов'язана з встановленням строку на її використання. Як прописано в земельному законодавстві, оренда ділянки, має бути короткостроковою, а саме до 5 років, та довгостроковою – не більше 50 років. Термін використання, грошова оцінка, розмір земельної ділянки та звичайно розмір орендної плати є головними принципами платності. За землі комунальної та державної власності орендна плата відбувається тільки у грошовій одиниці. На відміну від комунальної та державної власності, оренда за землі приватної власності може відбуватись не тільки у грошовій формі, а й в натуральній та відробітковій. На земельних торгах земельне законодавство передбачає обов'язкову продажі земельних ділянок комунальної або ж державної власності або прав на них, це може бути оренда, суперфіцій, емфітевіс. Виключенням є будівництво та обслуговування лінійних об'єктів транспортної та енергетичної інфраструктури (доріг, газопроводів, водопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, нафто - та газових терміналів, електростанцій тощо) – ці земельні ділянки державної та комунальної або прав на них, не підлягають продажі на земельних торгах. Земельні ділянки, для будівництва, які продаються без проведення земельних торгів подаються законодавцем у вигляді невичерпних переліків об'єктів. Відповідно, до цього переліку можна віднести і електропідстанції, а точніше «електромережі», які включають в себе багато об'єктів, а саме трансформаторні

підстанції, струмопроводи, розподільчі пункти і пристрої, підземні і підводні кабельні лінії електропередачі, повітряні лінії електропередачі, а також споруди, які до них відносяться. Земельні ділянки під тимчасові будівельні майданчики та під'їзні шляхи на час будівництва ліній електропередачі, електростанцій, водосховищ, ставків – охолоджувачів, електропідстанцій можуть надаватись в оренду в електроенергетиці. Термін або строк оренди, зазвичай, залежить від визначеного проєктною документацією та технологічним регламентом, а також від терміну будівництва.

2.2 Програмне забезпечення та суть роботи в програмі Digital for Windows

Світ постійно не стоїть на місці, він рухається, рухається вперед, а разом з ним й новітні технології, що роблять життя людей набагато простіше. Як і раніше в світі залишаються «папери», а саме різні рішення, договори, закони, акти, нормативи – друкуються саме на папері, проте з кожним днем, місяцем, роком набуває процес – диджиталізації. Простими словами це переведення будь-якої інформації в цифрову форму. Тому сучасний світ неможливий без планшетів, телефонів, комп'ютерів, та й взагалі гаджетів в цілому. Кожного дня ми маємо контакт з будь-яким приладом, будь то вдома, в офісі чи університеті. Завдяки тому, що наш світ не стоїть на місці, а рухається вперед, у нас є можливість полегшувати собі життя, виконувати різні поставлені задачі швидше та якісніше. Це проявляється від написання доповіді для уроку в школі, для написання курсової в університеті та закінчуючи програмними забезпеченнями, що роблять нашу роботу, або просто хобі, легшим.

Для будь-якої сфери діяльності, розробляється програмний продукт, який полегшує роботу працівникам та робить її більш якісно та швидко, не є виключенням і робота землевпорядника або геодезиста. В сьогоденному світі землеустрою існує багато різних програм, але найпопулярніші є Digital for Windows, Autodesk, Autocad, ArcMap, CREDO. Але більшість землевпорядників вибирають програму – Digital for Windows, яка є найбільш зручна та найкомфортніша у землевпорядній роботі. Одним з плюсом є те, що дозволено створювати карти в форматі Digital for Windows DMF, а це в свою чергу дозволяє робити обмін цифровими картами та не втрачати їх зміст та оформлення.

Програмне забезпечення Digital for Windows виконує ті ж самі задачі, як і будь-які інші землевпорядно-геодезичні програми, але саме ця програма має велику кількість плюсів. Серед переваг є можливість завантажувати супутникові знімки Google Maps, а ще підвантажувати кадастрову карту, що значно полегшить роботу землевпорядника. Слід пам'ятати, що ця функція працює тільки при підключенні до мережі інтернет, і також дозволяє

автоматично завантажити растрову підкладку. Завантаження знімків відбувається дуже швидко та трансформується в вказану нами проекцію. Наступною перевагою є те, що будь-яка карта може бути представлена в 3D, яка дозволить користувачам подивитися її з різних сторін та з будь-якого боку. Якщо ж користувач працює з растровим зображенням, то він буде мати ще одну перевагу. Дана програма має інструменти для корекції зображення, інструменти для створення геодезичної прив'язки растрів та для створення піраміди масштабів. Не варто забувати про ще один приємний бонус. А саме функцію, що полягає в можливості зберігати карти в безкоштовній PostgreSQL або комерційній СУБД MS SQL базі даних та дає можливість забезпечувати одночасний доступ до даних багатьох користувачів.

Під кінець 90-х років 20 століття, землевпорядникам треба було зручне в роботі програмне забезпечення, а потрібно було для того, щоб розділити колгоспні землі на паї. І від тоді з кожним роком програма ставала більш зручною, комфортнішою і звичайно популярнішою. З кожним її оновленням, вона доповнювалась новим функціоналом і новими інструментами, що робило її популярною серед землевпорядників. У 1992 році, коли програма була вперше випущена на ринок, її головною задачею було дигіталізація цифрових карт з паперових оригіналів, за допомогою графічного планшета, тому саме від цього і пішла назва продукту – «дігітайзер» або простими словами графічний планшет.

Дізнавшись історію та головні переваги програмного забезпечення, можна більш детально познайомитись з принципами роботи в даному продукті. Без поворотних точок буде важко почати роботу, тому геодезист, яким цим займається, завантажує файл вимірювань з електронного тахеометра до програмного модуля Geodesy. Цей модуль дає можливість імпортувати дані, як раз таки з електронного тахеометра, вручну вводити журнал вимірювання також можна. Головною ж задачею цього модулю є зрівнювання ходу, контроль помилок у вхідних даних з можливістю коригування вимірювань, будування різних видів теодолітних ходів. Набір координат, а правильніше сказати набір

координованих пікетних точок ми отримаємо як раз після зрівнювання. А тепер найпростіша задача для користувачів, побудувати контури. З контурами можна ознайомитись в списку шарів. Вибираємо потрібний нам контур (якщо описуємо ділянку, то краще вибрати шари такі як угіддя, ділянка, квартал, якщо ж є і ділянки поруч, то можна ще й використати шар суміжник. Створена ділянка з вищевказаними шарами представляється у формі ієрархічного списку. Квартал, ділянка, угіддя – саме в такому порядку в IN4 йдуть шари. Ієрархічний або так званий деревовидний список спрощує роботу, це дає можливість відслідковувати геометричну правильність і баланс площ. Для прикладу, якщо сума площ зовнішнього не буде співпадати з сумою внутрішніх об'єктів, то програма видає спеціальний значок, який вказує на помилку. Окрім побудови полігону або ж ділянки, що є невеликою частиною функцій, що може виконувати ця програма, в Digitals for Windows доступні і інші корисні функції – додавання точок за промірами, поділ та об'єднання ділянки, побудова перпендикулярів, це дозволяє користувачам, використовувати програму як заманеться. Після створення метричної частини, можна переходити до заповнення інформації щодо нашого полігону (ділянки). Заповнення семантичних даних є також одним з головних задач користувача. Тож йому слід заповнити таку інформацію – адреса земельної ділянки, цільове призначення паспортні дані власника або орендодавця, реквізити технічної документації, тощо. Ще однією перевагою програми є те, що багато значень розраховуються автоматично, за допомогою формул, це стосується площі полігону, довжин ліній, периметру. Після заповнення та перевірки потрібної інформації, можна зберегти файл. Програма автоматично перевіряє помилки, які були допущені в роботі, якщо ж вони є, то з'являється віконце модулю перевірки обмінних файлів. Перевірка допомагає нам вчасно виправити помилки (рис.2.2.1), перед наступним етапом: конвертацією в XML файл або перед відправкою в центр ДЗК.

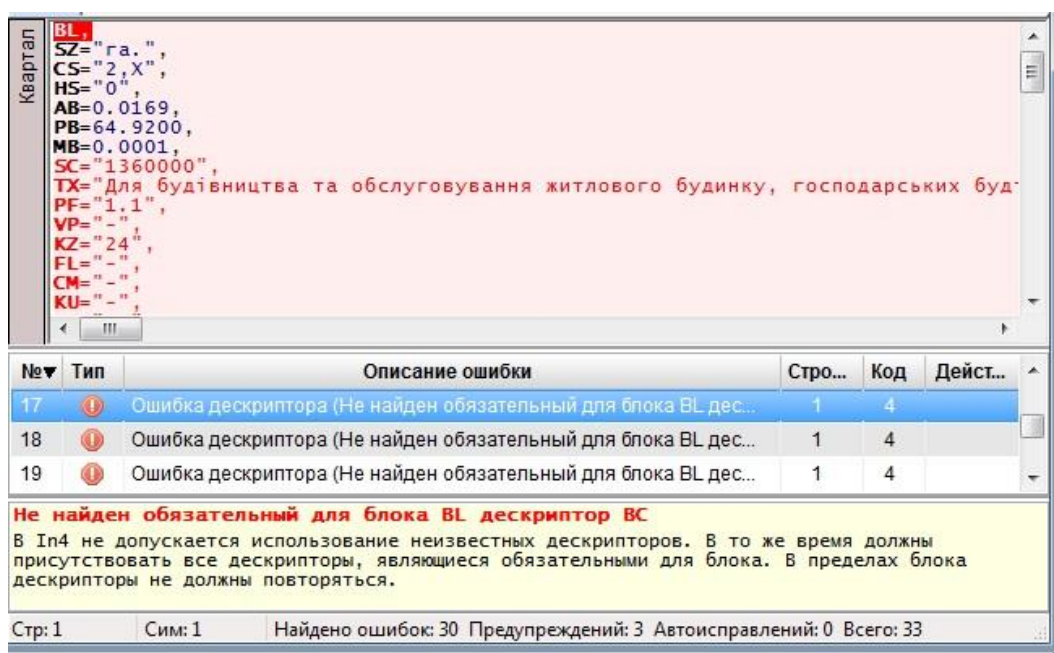


Рис.2.2.1

Якщо ж треба з IN4 файлу зробити XML файл, то конвертація робиться дуже просто. Натискаємо на «файл», який знаходиться у верхньому лівому кутку та шукаємо строку «конвертувати з IN4 в XML» та натискаємо лівою кнопкою миші. Тепер файл прийняв інший формат. Формат XML потребує заповнення потрібної інформації або ж доповнення того, що вже вписувалось у попередній формат файлу. Реквізити обмінного файлу, кадастрова зона, кадастровий квартал, земельна ділянка, обмеження (якщо присутнє), угіддя – це ті шари, які повинні бути заповненими. Як і в файлі IN4, так само і в цьому файлі, шари йдуть у формі ієрархічного списку. (рис.2.2.2).

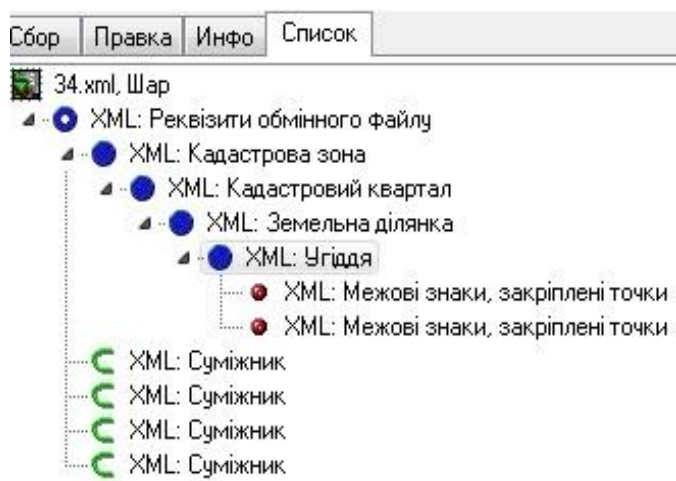


Рис. 2.2.2.

Модуль перевірки також є і в XML файлі, він називається XMLChecker, його задача така ж сама як і в файлі IN4, перевірка правильності заповнення даних, що дає користувачу швидше виправити помилку і не допустити її появу в наступних кроках. За конвертацію файлу з одного формату в інший, також відповідає цей модуль. Про структуру файлу XML більш ретельніше можна ознайомитись у розділі 3.2.

Отже, підбиваючи вище сказане, програмне забезпечення є вкрай важливе для всіх сфер життєдіяльності, не виключенням є і програми для земельного кадастра. Програми з кожним роком стають більш зручними у користуванні і завдяки цьому, робітник може чітко, якісно і головне швидко виконувати свою роботу.

2.3 Роль трансформаторної підстанції та ділянки під неї в Україні

Україна в XXI ст. має досить багато електростанцій, що дають змогу використовувати електроенергію не тільки на свої потреби, а експортувати її за кордон. АЕС, ГЕС, ТЕС виробляють дуже високу напругу в електромережі, і щоб до домівок українців доходила та напруга, яка є сьогодні, на допомогу приходять трансформаторні підстанції. Тобто, трансформаторна електрична станція – це вид енергетичної установки, і головна функція полягає в тому струм високої напруги, який надходить з ТЕС, АЕС чи ГЕС, перетворюється в електроенергію меншої напруги. Трансформаторна підстанції, разом з іншими об'єктами енергетичної інфраструктури, можуть надаватись як і у власність, так і в оренду. Частина перша стаття 14 Закону України про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів: «Земельні ділянки державної та комунальної власності надаються у власність і користування (у тому числі в оренду або користування на умовах сервітуту) для потреб енергетики, у тому числі для будівництва, розміщення та експлуатації лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури, за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень та в порядку, встановленому Земельним кодексом України з урахуванням особливостей, визначених цим Законом» [1]. Розміри таких ділянок можуть бути різні, так само як і їх конфігурація, що сказано в частині другій статті 15 Закону України про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів: «Розмір площі, що надається у власність чи користування для розміщення енергогенеруючих об'єктів, визначається за проєктами їх будівництва відповідно до проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок. Конфігурація і розміри площ земельних ділянок, що надаються для розміщення лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури, визначаються за відповідною документацією із землеустрою з урахуванням державних будівельних норм, охоронних зон та проєктів щодо будівництва таких об'єктів» [1]. Трансформаторна станція, з'явилась відносно не так давно, в середині XX століття, а все завдяки науковому прогресу, який і зараз не стоїть

на місці, так вчені удосконалювали енергосистему і врешті решт зуміли подавати електричний струм тієї напруги, яка потребувалась населеним пунктам та промисловим підприємствам. Тому на сьогоднішній день існує декілька категорій, які можуть описати типи станій. Як вже було зазначено вище, головна мета станцій є перетворення первинної напруги у напругу меншої здатності. Другий тип чимось нагадує перший тип, однак різниця полягає в тому, що станції навпаки, вироблену напругу генератора перетворюють в більшу напругу. Отже існують понижуючі та підвищувальні підстанції. Також розрізняють трансформатори і за видами: за значенням напруги, за охопленням території, за типом отримання енергії, тощо. В сучасній Україні, кожен громадянин бачив як виглядає трансформаторна станція. Їх легко розпізнати на вулиці, більшість з них розташовані за дрютяною огорожею. Трансформаторна станція, походить від слова трансформатор, який є найголовнішою частиною в цій установці, він може бути трифазним, а також кілька однофазних трансформаторів. Камера, саме так називається місце, в якому розташовані трансформатори, шини та інші вимірювальні прилади. Звичайно, з такої кількості устаткувань, має бути певна особа, яка буде стежити за всім цим. Тому такі підстанції постійно обслуговують електрики, окрім них ніхто не має доступу до роботи на високовольтних лініях. Завдяки таким підстанціям, напруга в електроенергії то зростає, бо на довгий відстанях електроенергія втрачає потужність, то знову спадає до 220 вольт і потрапляє в домівки. Землі з підстанціями можуть знаходитись як в межі, так і поза межею населеного пункту. Також слід пам'ятати, що вони відносяться до земель місцевої електричної мережі. Стаття 10 розділ 2 Закону України про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів: «До земель місцевої (локальної) електричної мережі відносяться земельні ділянки, надані для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування об'єктів передачі електричної енергії від магістральної електричної мережі до споживачів електричної енергії: повітряні і кабельні лінії електропередачі, трансформаторні підстанції та розподільні пункти, струмопроводи, пристрої і

споруди диспетчерсько-технологічного управління процесом електропередачі, повітряні або кабельні вводи до житлових або нежитлових споруд» [1; 2; 10].

3. СТВОРЕННЯ ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ НА ПРАВАХ ОРЕНДИ

3.1 Створення текстової частини проєкту землеустрою

Для створення проєкту землеустрою, слід розуміти, що це таке, та для чого він існує. Тож проєкт землеустрою – це документація, яка створюється землевпорядною фірмою, організацією, не важливо чи це буде державна чи приватна контора, при оформленні права власності на земельну ділянку, а також при зміні цільового призначення ділянки. Розробка проєкту землеустрою буде здійснюватися на прикладі трансформаторної підстанції. Трансформаторна підстанція – електрична підстанція, яка призначена для прийняття, розподілення та перетворення електроенергії. Сама підстанція є не великою за розміром і до її основної функції належить перетворювання струму високої напруги, яка надходить з ТЕС, АЕС чи ГЕС, в електроенергію меншої напруги.

Проєкт землеустрою, для полегшення, можна розбити на три головні частини – текстова, картографічна, а також електронна, це IN4 файл або ж XML. Тож варто почати з найбільш інформативної частини – текстової. Пояснювальна записка, копія клопотання (заяви) про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, перелік обмежень у використанні земельних ділянок, завдання на виконання робіт, висновок про погодження проєкту землеустрою відділом архітектури та висновок про наявні обмеження на використання земельної ділянки, копія паспортних даних та копія ідентифікаційного коду користувача земельною ділянкою – це все відноситься до текстової частини. Тож варто більш детально ознайомитись з кожною частинкою текстової частини.

Проєкт землеустрою починається з пояснювальної записки. В ній містяться багато різної інформації, від користувача та розмірів земельної

ділянки, і закінчуючи серійним номером приладу, яким було здійснено зйомку земельної ділянки. Як зазначено вище, в пояснювальній записці, по перше, має міститись інформація на кого проєкт землеустрою розробляється, це може бути як і фізична, так і юридична особа (організація). Наступною не менш важливою інформацією є написання цільового призначення земельної ділянки («для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд», «для ведення особистого селянського господарства», «для індивідуального садівництва», «для будівництва індивідуальних гаражів» та ін.), в нашому випадку це проєкт землеустрою «для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії». Також проєкт землеустрою не буде існувати без даних про місцезрештування земельної ділянки – область, район, місто (село), вулиця. В пояснювальній записці також вказується назва землевпорядної організації, ім'я інженера-землевпорядника, а також його номер сертифікату. Без підстав для проєкту землеустрою також не може існувати проєкт. Тому слід вказати підстави, до них відносяться: рішення місцевого органу самоврядування або ж рішення виконавчої влади, завдання на розробку проєкту, яке затверджене замовником та заява (клопотання), тощо. Схему розташування земельної ділянки, вкопійовання з проєкту формування території слід відносити до інформаційної бази.

Наступним пунктом є таблиця експлікація земель. Від неї залежить, яким буде вид цільового призначення, тому експлікація земель є дуже важливим в проєкті землеустрою. Більшість землевпорядників роблять експлікацію у вигляді таблиці, так як це зручніше, в цій таблиці вказуються наступні дані – ІПБ землевласника або користувача (якщо це фірма, організація, вказується її назва), номер та шифр рядка, код КВЦПЗ, умови відведення (у власність, постійне користування або ж в оренду) наприклад (табл. 3.1). Так само робиться таблиця з переліком угідь згідно з класифікацією видів земельних угідь Додаток 4 Постанови Кабінету Міністрів від 03.10.2012 року №1051 «Про порядок ведення Державного земельного кадастру».

Таблиця 3.1

Експлікація земель (приклад)

Номер рядка	Власники землі, землекористувачі та землі державної власності, не надані у власність або користування	Шифр рядка	Код КВЦПЗ	Умови відведення	Загальна площа земель, всього	Забудовані землі		
						всього	У тому числі землі які використовуються для транспорту та зв'язку	У тому числі землі які використовуються для технічної інфраструктури
А	Б	В			2	34	46	53
І. Відомості про земельну ділянку, за рахунок якої передбачено відведення								
12.4	Землі загального користування	97	18.00		0,0000		0,0000	
ІІ. Відомості про земельну ділянку яка запроєктована до відведення								
4.3	Назва юридичної особи	62	14.02	оренда	0,0000			0,0000

Номер рядка	Власники землі, землекористувачі та землі державної власності, не надані у власність або користування	Шифр рядка	Код КВЦПЗ	Умови відведення	Загальна площа , всього	Вулиці та бульвари (включаючи тротуари), набережні, площі	Землі, які використовуються для технічної інфраструктури
						008.02	010.00
І. Відомості про земельну ділянку, за рахунок якої передбачено відведення							
12.4	Землі загального користування	97	18.00		0,0000	0,0000	
ІІ. Відомості про земельну ділянку яка запроєктована до відведення							
4.3	Назва юридичної особи	62	14.02	оренда	0,0000		0,0000

Пояснювальна записка також містить дані по суміжним земельним ділянкам. Вказується ІПБ землевласника, або назва юридичної фірми, а також при наявності, вказується кадастровий номер суміжної ділянки. Землевласники або користувачі земельних ділянок проінформовані заздалегідь про погодження

меж земельної ділянки, попереджені вони або він майбутнього власника нової земельної ділянки, або через засоби масової інформації, якщо це містечко або село, то зазвичай інформація друкується у газеті, по проханню знову ж таки майбутнього користувача нової ділянки.

Проект землеустрою, а точніше пояснювальна записка має також містити статті земельного кодексу, варто пам'ятати, що окрема стаття відповідає за кожну категорію земель. Тобто проект землеустрою щодо розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії (код 14.02) буде відноситись до категорії земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення. А якщо, наприклад, земельна ділянка з цільовим призначенням для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (код 02.01), то вона буде відповідно відноситись до категорії земель – землі житлової та громадської забудови.

Перед складанням проекту землеустрою, робляться польові роботи, їх виконує сертифікований геодезист. Вимірювання відбувається геодезичними приладами, тахеометром, нівеліром, теодолітом, мірною стрічкою, дроном, тощо. Тому в пояснювальній записці має також бути присутні назви приладів, які використовувались при польовій роботі, а також їх номер, свідоцтво про перевірку вимірювальної техніки та дату від якого року воно діє.

Після ознайомлення з змістом та інформацією пояснювальної записки, варто розглянути заяву (клопотання). Заяву пише землекористувач або уповноважена особа міської або сільській раді з проханням надати дозвіл на розробку проекту землеустрою земельної ділянки у користування на умовах оренди. Також вказується термін, на який користувач хоче орендувати ділянку. Верхній правий куток має містити наступну інформацію, кому адресована заява (клопотання) (або сільській або міській раді), адресу розташування ради та індекс. Основна частина має містити інформацію про площу, цільове призначення, місце розташування земельної ділянки. Також до заяви

(клопотання) можуть додаватись додатки, наприклад, схема розташування земельної ділянки, копія довіреності, копія виписки з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців. Знизу ставиться підпис користувача або відповідальної особи та дата. На рис. 3.1.1 більш детально представлений зміст заяви (клопотання) для відведення у власність, не в оренду.

<p>Кому адресується заява (Землевпорядна організація з директором фірми) ПІБ землекористувача Юридична адреса землекористувача (адреса, де зареєстрована людина)</p>
<p>Заява (клопотання)</p>
<p>Прошу виготовити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність площею (площа земельної ділянки) для (цільове призначення земельної ділянки) по (адреса розташування земельної ділянки).</p>
<p>Додатки:</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. Рішення органу місцевого самоврядування. 2. Копію заяви (клопотання) про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки 3. Копія паспортних даних. 4. Копія довідки про присвоєння ідентифікаційного номера.
<p><i>З нормами ЗУ «Про захист персональних даних» ознайомлений (на) та добровільно даю дозвіл на обробку своїх персональних даних.</i></p>
<p>"__" _____ р. Дата</p>
<p>_____ (Ініціали землекористувача) (особистий підпис)</p>

Рис. 3.1.1.

Завдання на розроблення проекту землеустрою або ж просто завдання на виконання робіт є наступною інформативною сторінкою у проекті. Пояснювальна записка та технічне завдання дуже схожі за змістом, бо містять ту ж саму інформацію – адреса земельної ділянки, ім'я власника або користувача, площа ділянка, термін оренди, цільове призначення і тд.. Різниця полягає в тому, що в завданні на виконання робіт містяться підстави для виконання робіт, а саме рішення органу місцевого самоврядування та укладений договір між замовником та розробником проекту землеустрою з номером договору та датою. За цією інформацією йдеться про характеристики об'єкту (земельної ділянки), тому слід вказати місце розташування та форму

власності. З початкових курсів університету або навіть зі старшої школи, всі знають які існують форми власності в Україні – приватна, державна, комунальна. Частіше всього відведення земельної відбувається з комунальної власності, особливо, якщо мова заходить про територіальні громади, села, селища, міста. Як прописано у Земельному Кодексі України, стаття 83: 1. «Землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, є комунальною власністю», 2. «У комунальній власності перебувають усі землі в межах населених пунктів, крім земель приватної та державної власності, а також земельні ділянки за їх межами, на яких розташовані об'єкти комунальної власності» [1]. В кінці документ повинен обов'язково бути підписаним як замовником (може бути уповноважена особа, при наявності довіреності), так і розробником проєкту з мокрою печаткою землевпорядної фірми чи організації. Якщо на земельній ділянці містяться обмеження, а також наявні земельні сервітути, то слід також вказати це в завданні на розроблення проєкту землеустрою. Якщо ж відсутні обмеження чи сервітут, чи те і інше, то ставиться прочерк навпроти цих пунктів, або ж пишеться слово «відсутні». Якщо ж мова зайшла за перелік обмежень, то слід більш детально ознайомитись з ним. Перелік обмежень щодо використання земельної ділянки слід віднести до одного з головних розділів проєкту землеустрою, бо від нього багато, що залежить, особливо якщо на земельній ділянці в подальшому буде відбуватись будівництво. Рис. 3.1.2. Частина 1 статті 111 Земельного кодексу України: «Обтяження прав на земельну ділянку встановлюється законом або актом уповноваженого на це органу державної влади, посадової особи, або договором шляхом встановлення заборони на користування та/або розпорядження, у тому числі шляхом її відчуження» [1]. Перелік обмежень починається з інформативного блоку – адреса земельної ділянки, площа, та цільове призначення, якщо, наприклад, земельна ділянка відводиться для будівництва трансформаторної будки, то відповідно це земельна ділянка для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії.

Код	Назва обмеження	Площа,га
01	Охоронна зона	-
01.01	Охоронна зона навколо об'єкта природно-заповідного фонду	-
01.02	Охоронна зона навколо об'єкта культурної спадщини	-
01.03	Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту	-
01.04	Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта зв'язку	-
01.05	Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи	0,0079
01.06	Охоронна зона навколо об'єкта гідрометеорологічної діяльності	-
01.07	Охоронна зона навколо геодезичного пункту	-
01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	-
01.09	Охоронна зона навколо промислового об'єкта	-
02	Зона санітарної охорони	-
02.01	Зона санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання	-
02.01.1	Перший пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (суворого режиму)	-
02.01.2	Другий пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (обмеження)	-
02.01.3	Третій пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (спостереження)	-
02.02	Округ санітарної охорони курортів	-
02.02.1	Перша зона округу санітарної охорони курорту (зона суворого режиму)	-
02.02.2	Друга зона округу санітарної охорони курорту (зона обмежень)	-
02.02.3	Третя зона округу санітарної охорони курорту (зона спостережень)	-
03	Санітарно-захисна зона навколо об'єкта	-
04	Зона особливого режиму використання земель	-
04.01	Прикордонна смуга	-
04.02	Зона особливого режиму використання земель навколо військової частини, інших військових формувань	-
04.03	Зона особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів	-
05	Водоохоронне обмеження	-
05.01	Водоохоронна зона	-
05.02	Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах	-
05.03	Прибережна захисна смуга вздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах	-

Рис. 3.1.2

Варто пам'ятати, що обмеження може діяти як на всю площу ділянки, так і на якусь частину, особливо це часто трапляється, якщо на земельній ділянці є лінії електропередачі. Тобто, земельна ділянка з площею 0,1000 га, може бути вся в обмеженні, а може бути 0,0500 га. До обмежень відносяться: охоронні зони, зони санітарної охорони, зони особливого режиму використання земель, водоохоронні обмеження, охоронна зона навколо об'єкта енергетичної системи. Саме останнє обмеження найчастіше використовують для земель енергетики.

Якщо ж орган місцевого самоврядування не дав дозвіл на розроблення проекту, то відповідно проект землеустрою не буде розроблений, а земельна ділянка не зареєстрована. Тому створення проекту землеустрою неможливе без рішення місцевого самоврядування, а правильніше, без рішення про надання дозволу на розробку проекту. Тож слід детально ознайомитись з цим рішенням і як його отримати. Першою справою, яку має зробити майбутній землевласник

або користувач це звернутися з заявою (клопотанням) до місцевої об'єднаної територіальної громади. Візьмемо для прикладу земельну ділянку, яка розташована в місті Гостомель. Майбутній користувач має зібрати пакет документів, без яких цей процес початися не може, а саме паспорт та ідентифікаційний код фізичної особи, картографічні або графічні матеріали бажаного місця розташування земельної ділянки та звернутися з заявою (клопотанням) та всім необхідним пакетом документів до ОТГ міста Гостомель, там же можна взяти детальний план територій, який можна також додати до переліка документів. Найбільше часу займає етап очікування, а все тому, що протягом місяця депутати селищної або міської ради повинні розглянути заяву та прийняти відповідне рішення, чи на користь землекористувача чи ні. При позитивному рішенні, видається документ, а точніше рішення про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою земельної ділянки у власність або ж у користування на правах оренди і вказується ПІБ громадянина або ж організацію, фірму, якому і надається дозвіл. В рішенні містяться декілька пунктів, що ж саме вирішила сільська або міська рада. Перший підпункт містить інформацію про надання дозволу на розробку проєкту громадянину або фірмі (організації, приватному акціонерному товариству, тощо), разом з тим вказується площа земельної ділянки, місце розташування (адреса) та цільове призначення. Якщо земельна ділянка відводиться у користування на умовах оренди, вказується на термін оренди. У наступному пункті міститься інформація, що землекористувач має з погодженим проєктом землеустрою звернутися до селищної, сільської або міської ради, в залежності де розміщена ділянка, для його затвердження та передачі ділянки у користування або ж у власність. І третій пункт містить інформацію про те, що контроль за виконанням даного рішення слід покласти на постійну комісію з питань агропромислового комплексу чи покласти на землевпорядника сільської або міської ради, на комісію з питань землекористування, будівництва та архітектури. В кінці цього документа має бути ПІБ голови селищної або міської ради та його підпис, мокра печать, а також номер скликання та номер рішення.

Після складання проєкту землеустрою, його слід погодити в місцевому відділі архітектури та містобудування. Для подальшої роботи з проєктом землеустрою і отриманням витягу на земельну ділянку, треба погодити два висновки в цьому відділі. Висновок про погодження проєкту землеустрою земельної ділянки та висновок про наявні обмеження (обтяження) на використання земельної ділянки. Слід більш детально ознайомитись з цими двома висновками. В першому висновку міститься така ж сама головна інформація, що і в інших попередніх документах, ПБ заявника, місце розташування земельної ділянки, дані про площу, цільове призначення. Також вказується підстава виконання робіт – це рішення селищної або міської ради та хто є розробником землевпорядної документації. Якщо ж все добре і відбулось погодження то на підставі статті 186-1 Земельного кодексу України, слід дотримуватись положень статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». Не слід забувати про ще одну важливу деталь, що земельну ділянку слід використовувати з дотриманням обов'язків та змісту добросусідства. Висновок про наявні обмеження (обтяження) на використання земельної ділянки стосується як раз обмежень. В першому абзаці, як і в першому висновку йдеться загальна інформація про земельну ділянку. Другий абзац містить інформацію про обмеження, а правильніше, чи є на земельній ділянці обмеження чи ні. Якщо земельна ділянка не має обмежень, то вказується, що обмеження не встановленні, а якщо є обмеження (якщо земельна ділянка для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії, то обмеження мають бути), то зазначається код, назва та площу обмеження. Наприклад, охоронна зона навколо об'єкта енергетичної системи має код номер 01.05. І найголовніше, що треба пам'ятати, що у разі порушення земельного законодавства, винні особи несуть відповідальність згідно до діючого закону.

Дані про фізичну або юридичну особу також додаються до проєкту землеустрою, а саме паспорт громадянина (якщо це фірма, організація, приватне акціонерне товариство, то додається паспорті дані власника, а також

виписка з єдиного державного реєстру юридичних осіб), ідентифікаційний код. Також до проекту додається копія кваліфікаційного сертифікату інженера-землевпорядника. Цей сертифікати має інформацію кому він виданий, має номер та дату видачі, а також має інформацію, що підтверджує відповідність інженера-землевпорядника кваліфікаційним вимогам.

3.2 Створення картографічної, геодезичної основи та XML файлу

Ознайомившись з текстовою частиною, можемо розглянути картографічну (кадастрові плани, плани-схеми, схеми розташування земельної ділянки, викопіювання з проєкту формувань території та встановлення меж) та геодезичну (схема GNSS-спостережень, відомості оброблення векторів, відомості обчислення координат вимірних точок GPS та оцінки їх точності, відомості вирахування площі земельної ділянки, схема перенесення в натуру (на місцевості) поворотних точок меж земельної ділянки, викопіювання із схеми ДГМ, схеми прив'язки межових знаків до об'єктів і контурів місцевості, список межових знаків, переданих на зберігання та кроки межових знаків) без яких проєкт землеустрою буде не дійсним. Так само як буде не дійсним без XML файлу, в якому міститься вся детальна інформація про земельну ділянку. Тож слід розглянути ці невід'ємні частини проєкту землеустрою більш детально.

XML файл або ж електронна частина відіграє дуже важливу роль, це половина проєкту землеустрою. Проєкт землеустрою без електронної частини, а саме без IN4 та без XML файлу, буде нести тоді тільки використану бумагу, яка нічого не дасть замовнику. При допомозі IN4 та XML файлу, розробник має змогу робити кадастрові плани, картографічні схеми, геодезичні матеріали. Тому варто приділити увагу на ознайомлення саме з цією частиною проєкту землеустрою. Роботу в програмі Digital for Windows неможливо почати без координат земельної ділянки. Як правило, сертифікований геодезист, в роботу якого відноситься зйомка земельної ділянки та винос в натуру, має надіслати координати землевпоряднику, після того, той може починати виконувати камеральні роботи. Як було зазначено вище, землевпорядник виконує свою роботу в програмі Digital for Windows. Запустивши програму, слід завантажити координати земельної ділянки, поки що робота відбувається в IN4 файлі, після цього можемо починати роботу, а саме створення ділянки та наповнення її інформацією. Перш за все, IN4 має складатися з шарів, тому варто одразу звернути увагу, чи присутні вони. Шари можуть бути різні,

зазвичай це залежить від цільового призначення, проте шар квартал та ділянка є незмінними. Для прикладу розглянемо цільове призначення «для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд». В цьому випадку IN4 складається з трьох шарів – квартал, ділянка та 35.1 капітальна. Якщо земельна ділянка відводиться для трансформаторної підстанції, а це вже інше цільове призначення, а саме «розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії, то IN4 складається так само трьох шарів, але замість 35.1 капітальна – землі технічної інфраструктури. Кожен шар має містити певну інформацію, щодо земельної ділянки. Для прикладу, шар квартал, має бути обов'язково заповнений, тому він має містити інформацію про місце розташування. А точніше розробнику слід вказати код адміністративної одиниці, код кадастрової зони та код кадастрового кварталу. Не варто ігнорувати інформацію про ПІБ голови міської або сільської ради, ПІБ інженера-землевпорядника, розмірність одиниці виміру площ земельних ділянок (це можуть буди гектари чи метри квадратні), систему прямокутних координат та систему висот, ці дані мають бути заповнені (рис. 3.2.1).

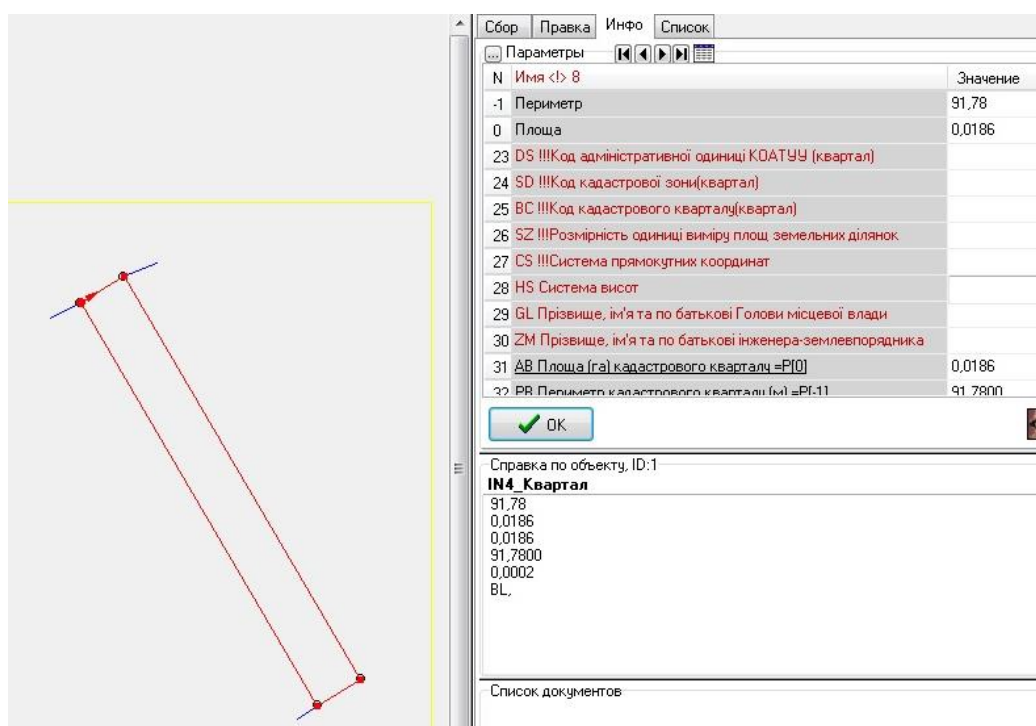


Рис. 3.2.1

Ділянка – наступний шар в ІN4. Цей шар дуже схожий за інформацією на пояснювальну записку, адже в ньому містяться дані про земельну ділянку та її власника або користувача. Тож слід уважно заповнювати дані, а саме адреса земельної ділянки, ПІБ фізичної або назва юридичної особи, опис та цільове призначення земельної ділянки, код власності, юридична адреса землевласника, код категорії землекористувача, паспортні дані майбутнього власника, номер виписки з єдиного державного реєстру юридичних осіб. Ці дані не варто пропускати, якщо ж розробник не має деяких даних, йому слід зв'язатися з замовником для уточнення. (рис. 3.2.2)

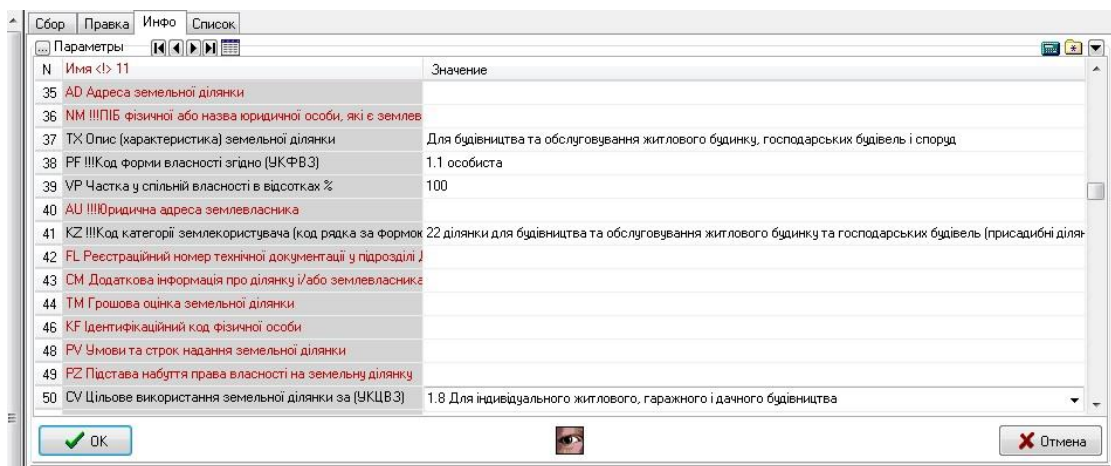


Рис. 3.2.2

Угіддя – це шар, в якому позначають лише зазвичай код угіддя за формулю б-зем.

ІN4 має також містити дані про суміжників земельної ділянки, щоб в майбутньому ця інформація була у витягу та в державному земельному кадастрі України. Тому слід правильно накреслити шар суміжники та заповнити наступну інформацію, ПІБ власника сусідньої ділянки, та кадастровий номер. Інформацію про користувача або власника можна дізнатися в селищній або міській раді або за допомогою онлайн сервісу, публічна кадастрова карта України, проте звичайний громадянин не має доступу до детальної інформації, лише сертифікований землевпорядник. Також після дізнання інформації про суміжників, землекористувачу треба підписати з ними акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання. (Додаток Б). Цей документ має бути підписаний

власниками суміжних ділянок, та має містити дані сусідів. Після успішного дороблення IN4 файлу, землевпорядник може переходити до наступного етапу роботи – кадастровий план. Напевно, все доросле населення України знає, що таке кадастровий план, для чого він існує, та що в ньому міститься. Будь-який кадастровий план починається з кадастрового номеру, будь то проєкт відведення, проєкт по зміні цільового призначення, технічна документація щодо поділу тощо. В проєкті землеустрою щодо відведення ділянки в кадастровому плані відсутні останні чотири цифри, і це зрозуміло чому, бо ділянка ще не зареєстрована, тому і не містить інформацію про місцезнаходження земельної ділянки відносно кадастрового кварталу. Кожен студент спеціальності землеустрій, знає, що кадастровий номер в Україні складається з 19 цифр, що між собою розділені двокрапкою. Перші десять цифр несуть інформацію про межі адміністративно-територіального устрою України, наступні дві – інформують про номер кадастрової зони відносно адміністративної області, ще наступні три цифри вказують на номер кадастрового кварталу, відносно кадастрової зони, і звичайно унікальний код ділянки – це останні чотири цифри. Далі на кадастровому плані вказується площа земельної ділянки у гектарах, яка знаходиться під кадастровим номером. Сама земельна ділянка з її номерами поворотних точок та лінійними промірами між поворотними точками меж земельної ділянки показана ще нижче. Біля земельної ділянки розташована таблиця довжин ліній та дирекцій цих кутів, а також координати точок. Інформація про суміжників, а правильніше опис меж, також міститься на кадастровому плані. Як правило вказується від А до Б землі громадянина та зазначається ІПБ (якщо юридична особа, вказується її назва), а також кадастровий номер, якщо він присутній. Після перевірки правильності цієї інформації, варто зупинитись на ще головному пункті – обмеження. Як правило земельні ділянки для трансформаторних підстанцій мають обмеження, код 01.05. Тому слід на кадастровому плані зазначити саме це обмеження, якщо є ще одне, то слід і його вказати. Обмеження вказується з кодом, площею. Якщо на земельній ділянці відсутні будь-які обмеження, то землевпоряднику слід

вказати наступну інформацію: «обмеження, згідно додатку 6 до постанови КМУ №1051 від 17.10.2012 року, не встановлено». Важливо постійно перевіряти дані, бо іноді програма може видавати неправильні дані, що зроблять кадастровий план не дійсним. Наступний блок, який є в кадастровому плані, треба найбільш ретельно перевіряти. Це блок – таблиця, яка містить дуже багато даних щодо земельної ділянки. Ця таблиця максимально наближена до тої, яка розглядалась в розділі 3.1, а точніше «експлікація земель». Номер рядка, шифр рядка, умови відведення, загальна площа, ПІБ землевласника – саме ця інформація знаходиться в даній таблиці. Розробник кадастрового плану, зазвичай це директор землевпорядної організації, інженер або інший сертифікований працівник, вказується знизу під таблицею з даними про ділянку. Після того як кадастровий план надрукується, відповідальна особа, має поставити підпис та печатку фірми. Ну і звичайно кадастровий план не може існувати без ПІБ землевласника або користувача, адреси земельної ділянки, цільового призначення, а також назви організації, яка виробляє проєкт. Слід не забувати, що земельна ділянка не має виходити за межі встановленої рамки, якщо ж це відбулось, то треба розробнику виділити та вирізати земельну ділянку та вставити її в необхідному масштабі, щоб ділянка не перетинала рамку. При виконанні цієї дії, необхідно на кадастровому плані також змінити масштаб, який розташований знизу кадастрового плану. (Додаток А)

Принцип роботи з IN4 вже відомий, то ж наступним кроком буде ознайомлення з XML файлом, який відіграє важливу роль в створенні проєкту землеустрою і який згодом подається до ДЗК. Для того щоб зробити саме цей файл, користувачу треба конвертувати IN4 файл. Сама процедура відбувається дуже легко. Працюючи з файлом IN4, знаходимо вгорі програми «файл», натискаємо, і після цього знаходимо строку «конвертація з IN4 в XML» (рис. 3.2.3). Ці два файли, з якими землевпорядник працює дуже схожі. Схожість ця полягає що IN4, що XML файл мають певні шари, які відповідно, слід заповнити. Після успішної конвертації, користувач може заповнювати шари даними.

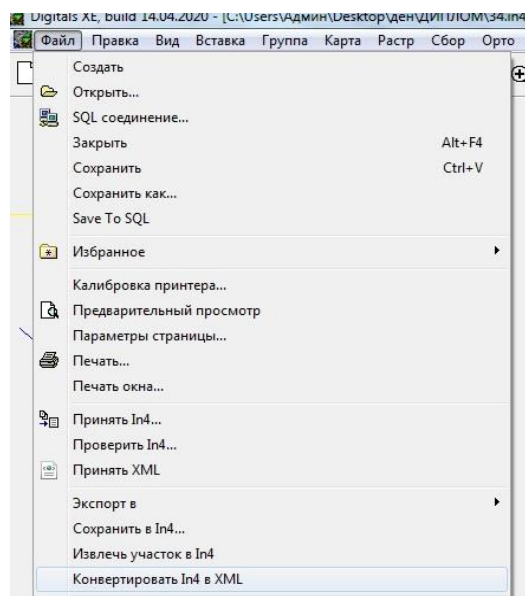


Рис. 3.2.3

Реквізити обмінного файлу – це найперший шар XML, який, як і всі інші шари, має бути заповнений. Цей шар містить більше інформації не про земельну ділянку і користувача, а про програмне забезпечення, про систему координат та висот, а також про виконавця робіт. Пропускати ці дані не треба, адже програмне забезпечення Digitals for Windows містить модуль XMLChecker, який в кінці може видати помилку, а все тому, що дані можуть бути заповнені некоректно або взагалі відсутні. Найбільш схожими шарами в XML файлі є – кадастрова зона та кадастровий квартал. Обидва шара мають інформацію про кадастровий номер ділянки, а така інформація як ПІБ керівника органу виконавчої влади або місцевого самоврядування і дані про начальника територіального органу земельних ресурсів міститься тільки в кадастровому кварталі. Наступний шар – це земельна ділянка (рис. 3.2.4), яка займає найбільше часу для заповнення її даними. Проте, якщо в IN4 всі дані заповнені правильно, то після конвертування, інформація переноситься, тому слід тільки перевірити та дописати деяку інформацію про земельну ділянку. Першим слід заповнити дані про місце розташування земельної ділянки (рис. 3.2.5). До цього пункту відноситься область, район, чи є земельна ділянка в межах або за межами населеного пункту, тип проїзду, це може бути вулиця, бульвар, проспект, провулок, тощо, назва проїзду, номер та корпус.

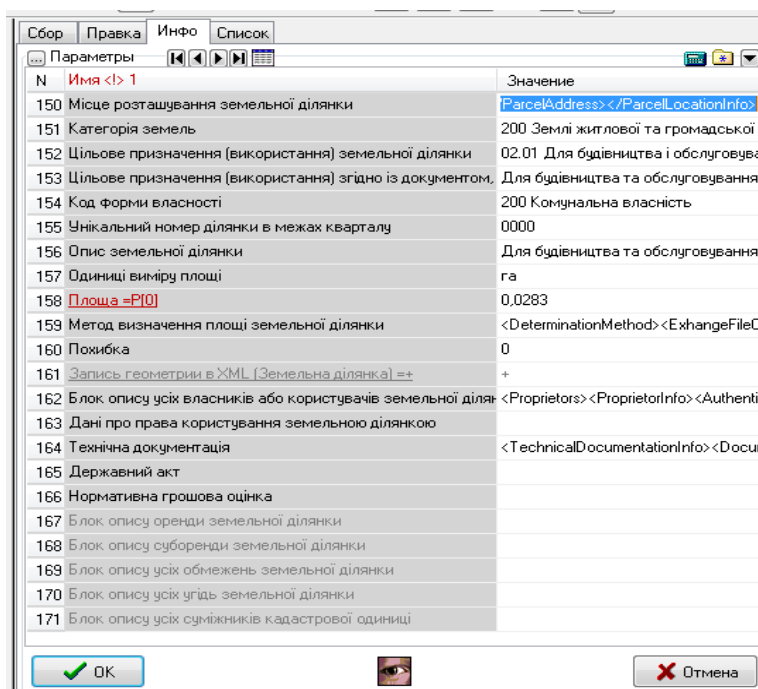


Рис. 3.2.5

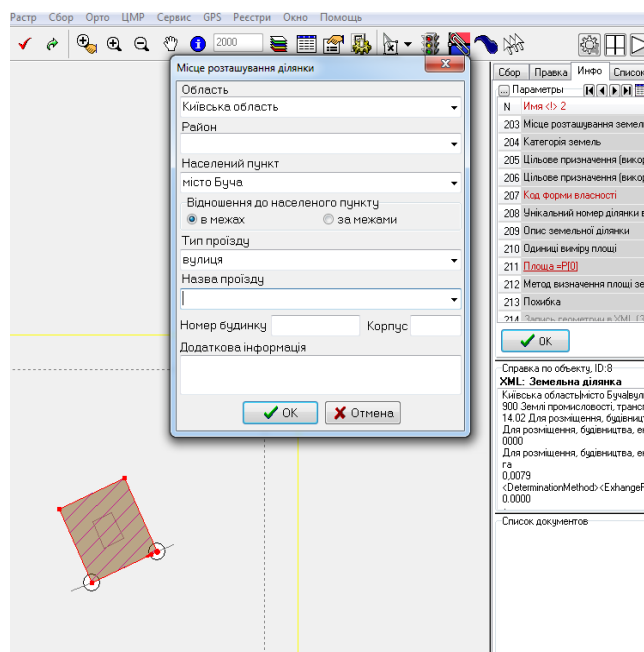


Рис. 3.2.5

Звісно не кожна ділянка має всю інформацію, тому слід залишити це місце порожнім. Наступний пункт в шарі «земельна ділянка» є категорія земель. Тут все просто, варто вибрати ту категорію земель під яку земельна ділянка відводиться, в даному випадку «землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення». Після заповнення цієї інформації, розробник вказує цільове призначення та код форми власності

земельної ділянки. Заповнення інформації про земельну ділянку майже завершено, залишилось заповнити найбільш інформативний блок – блок опису усіх власників або користувачі ділянки. Цей блок містить усю інформацію про власника, його ПІБ, індивідуальний податковий номер, тип документа (паспорт, військовий квиток, документ, що посвідчує статус біженця, тощо). Для прикладу розглянемо паспорт. В XML файл слід вписати серію та номер паспорта, якщо ж це новий зразок паспорта, то тільки номер, дату видачі та ким виданий документ. Окрім цього слід зазначити місце проживання, а правильніше, місце реєстрації користувача. Якщо це юридична особа, то дані заповнюються точно так, як і для фізичної (рис. 3.2.6). В шарі «земельна ділянка» треба не прогавити інформацію про код землекористувача за формою б-зем, вписати номер і дату рішення сільської або міської ради про розробку проекту землеустрою.

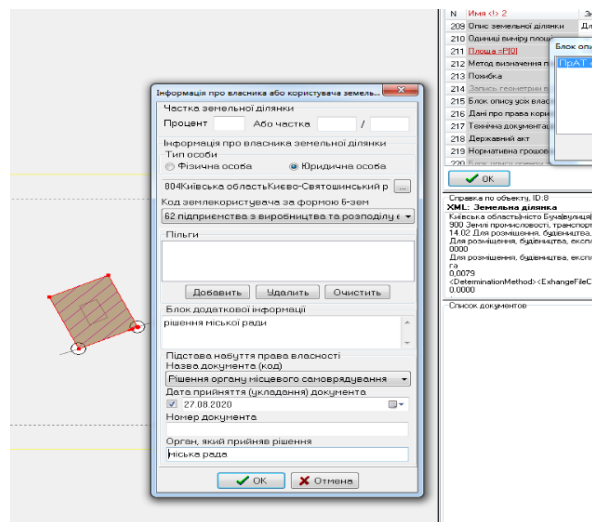


Рис. 3.2.6

Так як це проєкт землеустрою земельної ділянки, то в блоці реквізити документації вибираємо саме його. Також, в цьому блоці вказуємо дату складання проєкту та перелік документів, який входить до цього проєкту. Програма видає цілий список документів, проте розробник відмічає галочкою тільки ті, які будуть знаходитись у проєкті землеустрою (Рис.3.2.7). Як було зазначено вище, чим правильніше виконаний IN4 файл, тим менше треба буде заповнювати інформації в XML файлі. Це стосується і суміжників. Але в XML

файлі слід додати деяку інформацію про власників суміжних ділянок. Варто заповнити дані про номер документа, дату видачі та орган, що видав, а також ідентифікаційний податковий номер та місце реєстрації сусіда.

Перелік документів

- 001 Пояснювальна записка
- 002 Технічне завдання
- 003 Обґрунтування необхідності вилучення (викупу) та/або відведення зе
- 004 Графічний матеріал із зазначенням бажаного місця розташування зе
- 005 Документ, що підтверджує згоду землекористувача (землевласника)
- 006 Копії заяв (клопотань) фізичних та/або юридичних осіб про вибір місця
- 007 Копії заяв (клопотань) фізичних та/або юридичних осіб про розроблен
- 008 Договір про розроблення документації із землеустрою або його копія
- 009 Висновок про погодження місця розташування земельної ділянки

Відомості про проходження державної експертизи

Форма експертизи

- Обов'язкова
- Добровільна
- Вибіркова

Висновок

- позитивний
- із зауваженнями, які враховано
- із зауваженнями, які враховані частково
- негативний

Назва органу

Номер висновку

Дата висновку 11.05.2021

Затвердження документації

Орган, що затвердив

Номер

Дата прийняття 11.05.2021

Назва документу

Дата акта приймання-передачі робіт 11.05.2021

OK Отмена

Рис. 3.2.7

Ще один шар, який вартий уваги – це шар угіддя, який йде після земельної ділянки. Першим і, напевно, найголовнішим з підпунктів це код угіддя, який треба обов'язково заповнити. Якщо ж проєкт землеустрою, стосується відведенням земельної ділянки під трансформаторну будку, а це цільове призначення «для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії», то слід вибрати код угіддя 010.00 – Землі, які використовуються для технічної інфраструктури (рис. 3.2.8). Для земельної ділянки з цільовим призначенням «для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд» варто вибрати код угіддя 007.01 – малоповерхова забудова. Що стосується іншої інформації, яка міститься в цьому блоці, то вона має заповнитись автоматично.

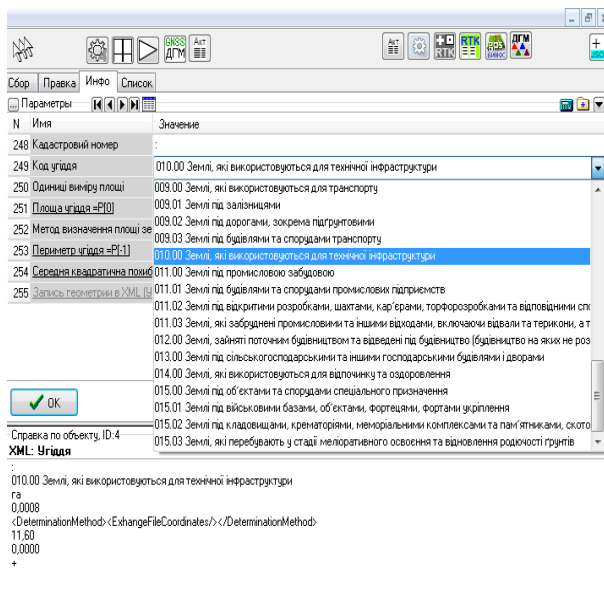


Рис. 3.2.8

В більшості випадків, наступний шар, застосовується нечасто, але якщо мова йде про землі енергетики, то це не цей випадок. Це шар – обмеження (сервітут, емфітевзис, суперфіцій) (рис. 3.2.9). На заповнення цього шару, землевпорядник, витрачає не мало часу, адже його заповнення потребує чималих зусиль. Для початку визначаємо обмеження, яке є на земельній ділянці, і за тим вибираємо код обмеження. Наступним кроком є заповнення інформації з приводу виду документа, назви і дати прийняття документа – це всі дані відносяться до підстави виникнення обмеження (рис 3.2.10). Якщо ж присутній термін дії обмеження, то слід це також обов'язково вказати разом з реєстрацією обмеження. В цьому і полягає складність, бо нажаль, не завжди ці дані є відкритому доступі, а пошук їх, відповідно займає певний час.

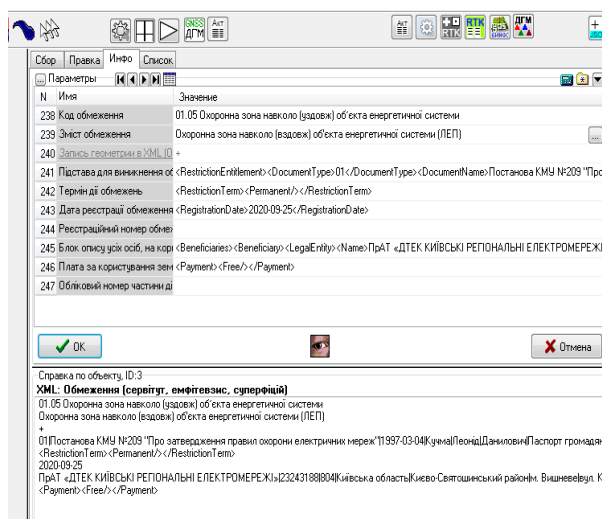


Рис. 3.2.9

даному випадку це Digital for Windows. Тож за допомогою цієї програми, розробник може отримати наступні обчислювальні документи: схема GNSS - спостережень, відомості оброблення векторів, відомості обчислення координат вимірних точок GPS та оцінки їх точності, відомості вирахування площі земельної ділянки, схема перенесення в натуру, викопіювання із схеми ДГМ web-порталу НДІГК. Для отримання цих даних, слід виконати геодезичні обчислення. Відкривши програму Digital for Windows, знаходимо у верхньому правому куті різні іконки, які відповідають за кожне окреме обчислення (рис. 3.2.11). Якщо робити геодезичні обчислення з файлу IN4, то нічого не вийде, це має бути файл XML. Завдяки досконалості програми, розробнику лиш варто натиснути на відповідну іконку і Digital for Windows самостійно обчислить дані. Після обчислення даних, землевпоряднику варто перевірити правильність даних про земельну ділянку і якщо присутні помилки виправити їх у шапці з інформацією. Найчастіше треба замінити цільове призначення, адресу, і ПІБ власника або користувача. Після перевірки та виправлення потрібної нам інформації, можна друкувати обчислювальні документи. (Додаток Г)

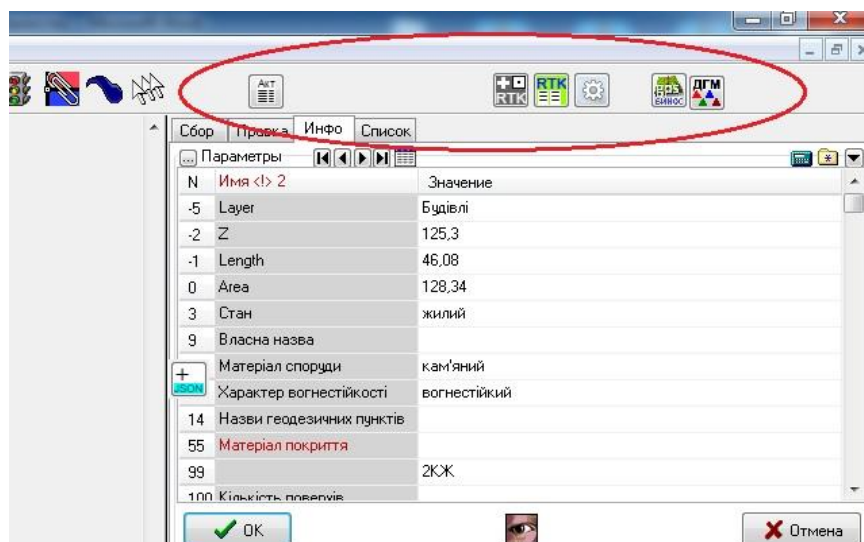


Рис. 3.2.11

Закінчивши всі попередні етапи, можна друкувати всі частини проєкту: текстову, картографічну та геодезичну. Як і будь-яку книгу, сторінки треба скласти в один цілісний проєкт. А для полегшення пошуку відповідної

сторінки, розробник має також надрукувати зміст і пронумерувати всі сторінки, які містяться в проєкті. На фінішній стадії, землевпорядник продивляється проєкт, перевіряє ретельно всі дані, адже саме він несе відповідальність за достовірність, якість та безпеку заходів, передбачених документаціями і ставить свій підпис та мокру печатку, на тих аркушах, де це потрібно. Після успішної перевірки, проєкт землеустрою сканується на комп'ютер. Це робиться для того щоб від-сканований проєкт землеустрою (PDF файл) був підписаний електронним ключем землевпорядника для подальшого відправлення проєкту на державну реєстрацію. Разом з проєктом, підписується електронним підписом і XML файл. Перед відправкою ПДФ файлу, розробнику варто передивитись проєкт, який він сканував, адже іноді сканери, можуть пропускати сторінки, а це в свою чергу, може призвести до відмови у державній реєстрації, адже проєкт не буде містити всіх даних. І останній крок, землевпорядник має підписати скановану частину та електронний документ своїм електронним підписом.

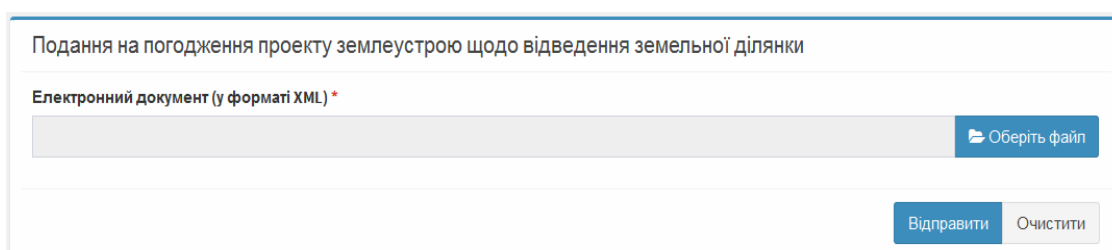
Після всіх перевірок, проєкт землеустрою земельної ділянки готовий. Підбиваючи підсумки, проєкт землеустрою має три головні та основні частини, це текстова, картографічна та електронна (XML файл). Перша частина, текстова, має інформацію про земельну ділянку, від адреси земельної ділянки до власників суміжних ділянок. Якщо розробник все ж допустив помилку при складанні, ввів не ту інформацію в XML файл, на відміну від текстової, то в пріоритеті буде відомості саме на паперових носіях, а саме текстова частина. Але бажано не стикатися з такими неприємними ситуаціями, а ретельно перевірити всі дані, як в текстовій частині, так і в електронній. Саме від уважності і перевірок залежить результат у вигляді присвоєння кадастрового номеру.

3.3 Подання проєкту до ДЗК та присвоєння кадастрового номеру

Завершивши одну з головних робіт землевпорядника, складання проєкту землеустрою, він може переходити до фінальної стадії – подання проєкту на державну реєстрацію. Після того як проєкт землеустрою був від-сканований, землевпоряднику варто перевірити всі дані, які містить проєкт, адже відповідальний за цю роботу саме він. Варто приділити ретельну увагу наступним пунктам: дані про власника або користувача, розмір та місцезнаходження ділянки, цільове призначення, номери та дата документів, на підставі яких розробляється проєкт землеустрою. Також, слід звернути увагу на оформлення сторінок, щоб вся інформація не «вилазила», щоб кожна сторінка була пронумерована, щоб були присутні всі підписи, як розробника так і землекористувача, на деяких аркушах, там де це позначено, має також бути мокра печатка фірми, і звичайно щоб сканер про-сканував всі сторінки і всі дані, які містяться на цих сторінках. Звичайно, текстова частина має пріоритет ніж електронна, проте не варто забувати і про цю частину. Ще раз землевпорядник має звірити всі дані, адже на кадастровій карті України, будуть відображатись саме ці дані, які вписав розробник. Після ретельної перевірки землевпорядник нарешті може подавати проєкт на реєстрацію. Раніше перед реєстрацією, проєкт спочатку подавався на погодження в ДЗК та у відділ містобудування та архітектури. Ці два погодження, можна було погоджувати у будь-якому порядку, тобто вони не залежать один від одного. Зазвичай землевпорядник спершу погоджував у відділі містобудування та архітектури, а вже потім у Державному земельному кадастрі, бо так це займало менше часу. Як тільки розробник проєкту отримав позитивні відповіді, йому слід про-сканувати ці висновки та додати їх до проєкту, це не так багато займало часу. Після успішного додавання їх до проєкту, ще раз розробник переглядає, щоб всі сторінки, разом з новими, були присутні, адже іноді сканер може дати збій і не про-сканувати частину аркушу, або всієї сторінки.

Але з нещодавніх пір, погодження у ДЗК відмінили, тому процедура стала ще трішки легшою, і займає менше часу. Проте невідомо чи повернеться

ця процедура в майбутньому чи ні. Тож варто розібратися як правильно подавати проєкт землевпоряднику на погодження в ДЗК. Доступ до подання на державну реєстрацію має лише землевпорядник з відповідним сертифікатом (ліцензією). Тому відкривши особистий кабінет в ДЗК, землевпорядник натискає на пункт «погодження документації». Відкривши цей пункт, розробнику варто вибрати електронний файл та завантажити його, електронний файл має бути підписаним, наступним кроком є натискання іконки «відправити» (рис. 3.3.1).



Подання на погодження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки

Електронний документ (у форматі XML) *

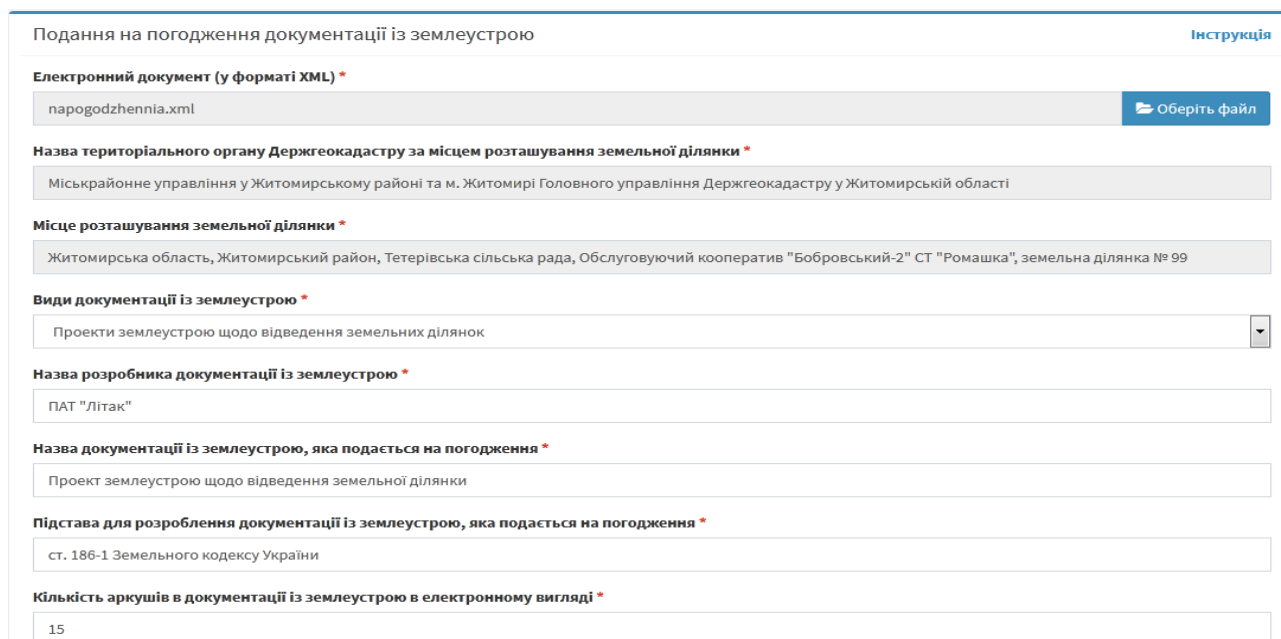
Оберть файл

Відправити Очистити

р

Рис. 3.3.1

Наступним перед розробником має з'явитися віконце, в якому слід заповнити всю інформацію. Деяка інформація вже буде присутня, адже XML файл містить деяку інформацію, яка автоматично підтягується (рис. 3.3.2).



Подання на погодження документації із землеустрою Інструкція

Електронний документ (у форматі XML) *

napogodzhennia.xml Оберть файл

Назва територіального органу Держгеокадастру за місцем розташування земельної ділянки *

Міськрайонне управління у Житомирському районі та м. Житомирі Головного управління Держгеокадастру у Житомирській області

Місце розташування земельної ділянки *

Житомирська область, Житомирський район, Тетерівська сільська рада, Обслуговуючий кооператив "Бобровський-2" СТ "Ромашка", земельна ділянка № 99

Види документації із землеустрою *

Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок

Назва розробника документації із землеустрою *

ПАТ "Літак"

Назва документації із землеустрою, яка подається на погодження *

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки

Підстава для розроблення документації із землеустрою, яка подається на погодження *

ст. 186-1 Земельного кодексу України

Кількість аркушів в документації із землеустрою в електронному вигляді *

15

Рис. 3.3.2

Як правило, перші два рядки з назвою територіального органу держгеокадастру за місцем розташування земельної ділянки і місцем розташування заповнились даними автоматично. В рядку де вказано вид документації, розробник обирає «щодо відведення земельної ділянки». В графі підстава для розроблення документації, вказується рішення місцевої ради. І зрештою, землевпорядник має підписати документацію своїм електронним підписом, якщо він це не зробив до цього і завантажити її. Відправляється документація у PDF форматі. Після додавання документації, варто вказати електронну адресу розробника, це робиться для того, щоб у разі погодження або ж у разі відмови, ця інформація була надіслана на пошту, і звичайно вказується ІПБ особи яка розробляла проєкт землеустрою. І останнім кроком є кнопка «відправити», після цього процес подання проєкту на погодження в ДЗК завершується. Одразу закривати вікно не треба, адже через 5-10 секунд, має виплисти віконечко з номером та датою відправки погодження. П'ять днів, саме стільки дається на розглядання проєкту, у разі погодження, на електронну пошту приходить відповідне рішення.

Як тільки отримано позитивний висновок, слід звернутися до місцевої ради, для отримання рішення про затвердження проєкту. Разом з позитивним висновком, рішення треба додати до проєкту землеустрою, після чого проєкт може бути відправлений на державну реєстрацію.

І нарешті фінішна пряма – подання проєкту землеустрою на державну реєстрацію. Землевпоряднику варто лише подати проєкт на реєстрацію. Процес відправки на погодження та на реєстрацію дуже подібні між собою, проте присутні деякі відмінності. Спершу, землевпоряднику варто завантажити електронний файл, до нього потрібно додати сертифікований ключ та пароль землевпорядника. Наступним пунктом, який слід виконати розробнику, це заповнити всі дані, які чимось нагадують дані, які були при погодженні проєкту (рис. 3.3.3 та рис. 3.3.4). Землевпорядник заповнює всі дані: інформацію про фізичну або юридичну особу, її податковий номер, адресу прописки, контакти

дані, паспортні дані. Місцерозташування та площа ділянки з'являється автоматично, оскільки дані підтягуються з електронного файлу.

Подана заява щодо державної реєстрації земельної ділянки інструкція

Увага!
Перед поданою заявою перевірте Електронний документ XML за посиланням Перевірка XML.
Якщо файл успішно пройшов перевірку, то він з'явиться у вкладковому списку.
Точна документація завантажується вже з нападним ЄДР.

Електронний документ XML *

Вибірть

Технічна документація (у форматі PDF) підписана ЄДР *

Скористайтесь файлом

Земельна ділянка утворена шляхом... *

Вибірть

Адреса земельної ділянки з електронного документа *

Площа, га *

Додаткова інформація

Електронна адреса *

Заявник *

Фізична особа

Прізвище *

Ім'я *

По батькові

Рис. 3.3.3

номер телефону

Тип документу, що посвідчує особу *

Паспорт громадянина України

Серія паспорта *

Номер паспорта *

Дата видачі паспорта *

Серія документа, що посвідчує повноваження дити від імені особи (довіреність)

Номер документа, що посвідчує повноваження дити від імені особи (довіреність)

П.І.Б. уповноваженої особи на отримання витягу

Форма видачі документів *

у паперовій формі

у електронній формі

Вибір центру надання адміністративних послуг

Регион *

Вибірть

Центр надання адміністративних послуг, в якому Ви бажаєте отримати відповідні документи *

Вибірть

Надаю дозвіл на обробку моїх персональних даних з метою отримання відповідних послуг та використання цих даних для ведення Державного земельного кадастру згідно з вимогами законодавства.

Зберегти

Рис.3.3.4

І останній пункт, це вибір місця, точніше вибір центру надання адміністративних послуг, в якому можна буде отримати витяг, у разі успішної реєстрації. І нарешті, останній пункт, який відкриється після того, як натиснути кнопку «наступна», це завантаження документації, яка вже має містити всі погодження та рішення. Розробник додає проєкт у вигляді PDF формату, який має бути підписаний електронним підписом. Після натискання кнопки «готово» має виплисти віконечко, з номером сформованої заявки на державну реєстрацію.

Самою реєстрацією земельної ділянки займається державні реєстратори територіальних органів. Тому якщо ділянка знаходиться в місті Буча, Київської області, то проєкт землеустрою може дістатися реєстратору, наприклад, з Харківської області. І подальше рішення про присвоєння кадастрового номеру або про відмову в реєстрації приймає саме реєстратор. Після того, як землепорядник подав проєкт, державний реєстратор отримує заяву і перевіряє всі дані. Ось чому важливо на перших етапах перевіряти проєкт землеустрою розробнику. Тож, державний кадастровий реєстратор перевіряє наявність

повного пакета документів, його правильність виконання, правильність всіх даних, а також електронний документ (XML файл). Саме XML файл, реєстратор перевіряє за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру. Як прописано в українському законодавстві, термін проведення державної реєстрації ділянки складає 14 робочих днів. За цей час, реєстратор має передивитись подані землевпорядником дані, та у разі дотримання всіх умов, провести державну реєстрацію. Окрім цього, він має присвоїти кадастровий номер та відкрити поземельну книгу та внести відомості до неї. І останнім його кроком буде позначити на титульному аркуші спеціальну позначку. Поставлення цієї позначки робиться для передачі документації на затвердження органу місцевого самоврядування. Як результат успішної роботи, реєстратор надає витяг з Державного земельного кадастру. Але, нажаль, буває і відмова у державній реєстрації. Це може статися у декількох випадків, по-перше може бути невідповідність поданих документів вимогам законодавства, по-друге, іноді земельна ділянка може налягати на іншу зареєстровану земельну ділянку, по-третє, іноді землевпорядник подає документи не в повному обсязі, і в такому випадку відбувається відмова у реєстрації. Якщо ж присутні ці помилки, реєстратор надсилає спеціальний лист, де вказує на проблему і причину відмови у державній реєстрації. Після тривалої процедури, позитивний результат, а точніше витяг з кадастровим номером, отримується В ЦНАПІ, це і є кінцевим результатом.

ВИСНОВКИ

Усі громадяни країни у своєму житті, так чи інакше, стикаються з питаннями земельних відносин. Найприємнішим в земельних відносинах є отримувати витяг про право власності на земельну ділянку, проте іноді бувають і неприємні моменти. Це і відмова у реєстрації, і порушення певних правил та обов'язків землекористувача, не дотримання вимог щодо користування земельною ділянкою, яка взята в оренду, тощо. Звичайно, перш за все, є правильність оформлення проєкту, адже від нього залежать, як саме треба використовувати земельну ділянку, щоб у подальшому не було проблем.

У будь-якій роботі, в тому числі і землепорядника, найголовнішим є професійність, адже від правильності розробки проєкту землеустрою, буде залежати кінцевий результат. А проєкт землеустрою під електромережі у користування на правах оренди потребує більшої уважності, адже він містить набагато більше даних ніж проєкт, наприклад, для відведення присадибної ділянки. Тому слід ретельно створювати, а згодом і перевіряти текстову та електронну частину. В 21 ст., завдяки комп'ютерним технологіям створюється все більше програмних забезпечень, які не тільки роблять процес швидше, а й ще точніше. Так багато з них допомагають користувачу знайти помилки на ранніх етапах розробки XML файлу. Не можна не згадати про картографічну та геодезичну основу, без яких неможливо буде отримати землекористувачу витяг.

Підбиваючи підсумок, будь-який проєкт землеустрою, не залежно від цільового призначення потребує ретельної перевірки, будь-то для присадибної ділянки, чи для об'єктів передачі електричної та теплової енергії. І саме від правильності розробки проєкту землеустрою, залежить доля самої ділянки. Тож, в результаті я проаналізував всі етапи створення проєкту землеустрою, від написання землекористувачем заяви до місцевої ради, до отримання витягу, з'ясував права та обов'язки користувача земельною ділянкою, проаналізував наповнення проєкту, та відповідно розробив проєкт, його текстову та електронну частину, яку згодом подав на державну реєстрацію та отримав витяг на ділянку.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс України. Верховна Рада України. 25.10.2001 р. Київ. – 80 ст.
2. Закон України „Про електроенергетику” // Відомості Верховної Ради України. – 1998. - №1. – Ст.1.
3. Закон України „Про альтернативні джерела енергії” // Відомості Верховної Ради України. – 2003. - №24. – Ст.155.
4. Ступень М.Г. Теоретичні основи Державного земельного кадастру, навчальний посібник. - Львів, 2003. - С.123
5. Земельне право України: Підручник / За ред. О.О. Погрібного та І. І. Каракаша. – К.: Істина, 2003
6. Конституція України [Електронний ресурс] // Офіційний веб-сайт Верховної Ради України: Законодавство України. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?user>
7. Петрович Л.М., Волоसेцький Б.М. "Основи кадастру" Львів - Коломия 2000 р.
8. Володін М.О. "Основи земельного кадастру" Київ 2001 р.
9. Третяк А.М. "Управління земельними ресурсами та реєстрація земель України".
10. Маліновський А.А., Хохулін Б.К. Основи електроенергетики та електропостачання: - Львів: Львівська політехніка, 2007. – 380с.
11. Історія розвитку земельних відносин в Україні/ О. Шульга. - [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://land.gov.ua/dlia-livohomeniu/22-about-goszemagentstvo/story-land-survey/107543-rozvytok-zemelnykh-vidnosyn-v-ukraini-do-1991-roku.html>
12. Ерофеев Б.П. Земельное право. — М.: Новый юрист. 1998.
13. Філюк П. Правові проблеми захисту приватної власності на землю//Земельне право. – 2003. – №12.

ДОДАТКИ

Додаток А

Кадастровий план

Кадастровий план
кадастровий номер: _____
0,0700

Таблиця довжин ліній та дирекційних кутів

№	X	Y	Длина	Угол
1	5 000 000,000	3 000 000,000	26,833	083°52'53"
2	5 000 000,000	3 000 000,000	26,078	173°54'09"
3	5 000 000,000	3 000 000,000	26,834	263°51'37"
4	5 000 000,000	3 000 000,000	26,087	353°54'17"
1	5 000 000,000	3 000 000,000		

Опис меж

Від А до Б землі гр.

Від Б до В землі гр.

Від В до Г землі гр.

Від Г до А землі гр.

1 - номер поворотної точки меж земельної ділянки
25,18 - лінійні проміри між поворотними точками меж земельної ділянки

Обмеження, згідно додатку 6 до постанови КМУ №1051 від 17.10.2012 року, не встановлено

Експлікація земель, га													
номер рядка	Власники землі, землекористувачі та землі державної власності, не надані в власність, або користування	шир річки	код лісової ділянки	умовне позначення земельної площі	загальна площа земель	Сільськогосп. землі (згідно Ф-зем)			Під забудовою (згідно Ф-зем)			згідно з класифікацією видів земельних угідь (КВЗУ)	
						орного	паші	сади	Інше	об'єкти будівництва	житлова забудова	Річки	Многоповерхові та забудова
12.3	землі не надані у власність або постійне користування в межах населеного пункту	9,6	16,00	у власності	0,0700	0,0700	0,0700					0,0700	
2.4	ІПБ землекористувача	2,2	02,01	у власності	0,0700				0,0700	0,0700			0,0700

Директор					
Інженер					
ІПБ землекористувача адреса земельної ділянки для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель та споруд (присадибна ділянка)					
ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ щодо відведення земельної ділянки				Стадія	Аркуш
Кадастровий план земельної ділянки				ПЗ	1
Масштаб 1 : 500				Назва землевпорядної організації	
				Аркуші	1

Додаток Б

Акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання

АКТ
приймки-передачі межових знаків на зберіганняселище _____ «__» _____ 2021 року
(назва населеного пункту)

Ми, що нижче підписалися:

1. _____
2. _____

у присутності власників (користувачів) суміжних земельних ділянок:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

склали цей акт про таке:

1. Межі земельної ділянки за кадастровим номером _____, яка знаходиться _____
(кадастровий номер земельної ділянки)площею _____ га, наданої власнику/користувачу земельної ділянки _____
(площа земельної ділянки) (ім'я/імена власника/власників)

(прізвище та ініціал(и) фізичної особи, найменування юридичної особи)

для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) – 02.01 _____
(назва призначення земельної ділянки)

закріплені в натурі (на місцевості) межовими знаками встановленого зразка у кількості _____ шт, список яких додається. Схема прив'язки межових знаків до об'єктів і контурів місцевості/абрис (хроби) додається(ються).

2. Власник/користувач земельної ділянки претензій щодо меж та конфігурації земельної ділянки не має.

3. Власниками/користувачами суміжних земельних ділянок претензій до існуючих меж не заявлено, межі земельної ділянки погоджені.

4. Межові знаки пред'явлені та передані на зберігання _____
(прізвище та ініціал(и) фізичної особи, найменування юридичної особи)

який(і) про адміністративну відповідальність за знищення межових знаків згідно з пунктом "е" частини першої статті 211 Земельного кодексу України та статті 56 Кодексу України про адміністративні правопорушення ознайомлений(і).

5. Цей акт складений у _____ примірниках, один з яких додається до відповідної документації із землеустрою, другий передається виконавцю робіт, інший(і) – власнику/користувачу земельної ділянки.

Додаток: на ___ арк.

Власник/користувач
земельної ділянки _____
(підпис) (підпис та прізвище)Виконавець робіт _____
(підпис) (підпис та прізвище)

М.П.

Власники/користувачі
суміжних земельних ділянок _____
(підпис) (підпис та прізвище)

_____ (підпис та прізвище)

_____ (підпис та прізвище)

_____ (підпис та прізвище)

_____ (підпис та прізвище)

_____ (підпис та прізвище)

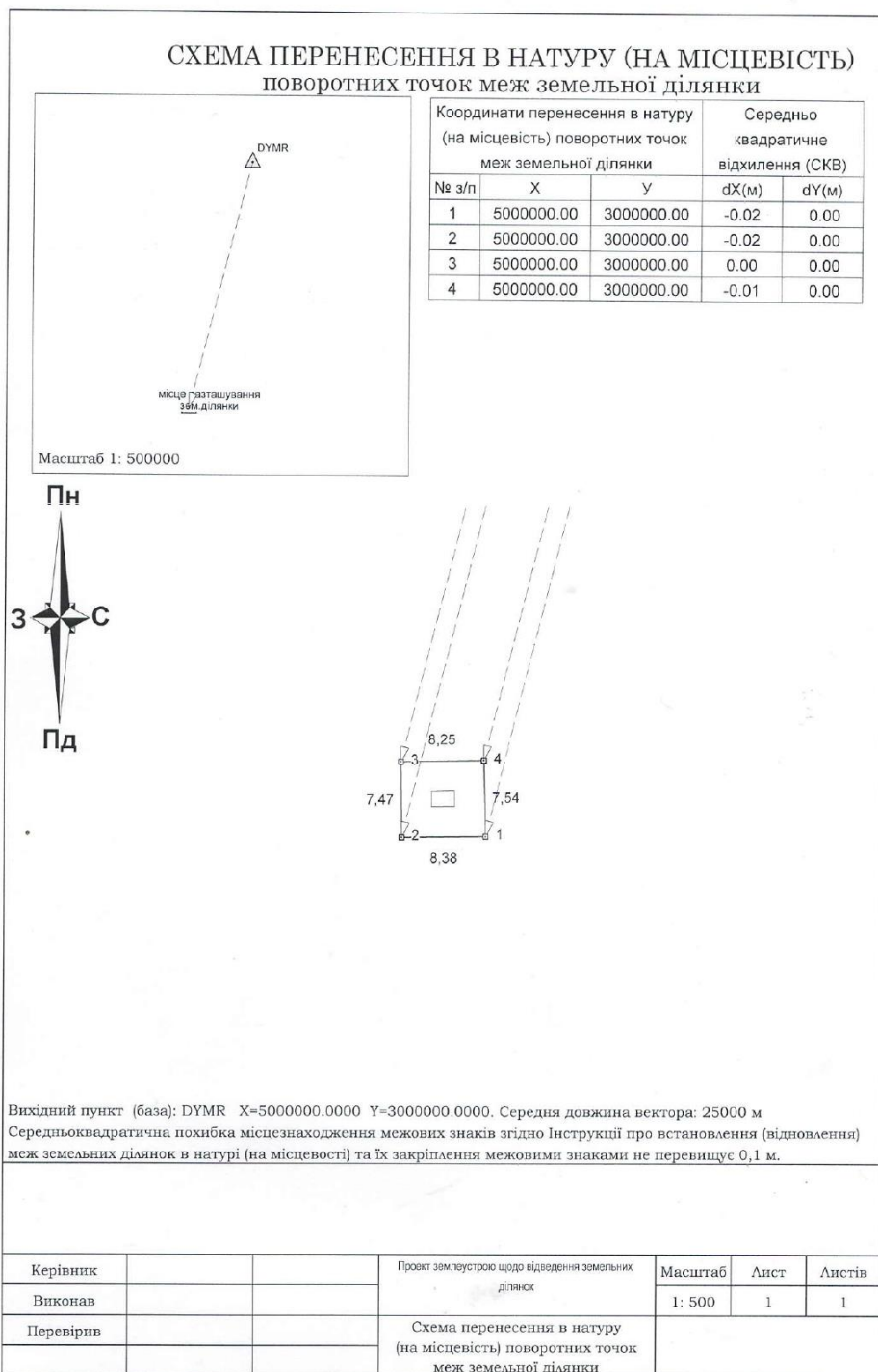
Представник
селищної ради _____
(підпис) (підпис та прізвище)

_____ (підпис та прізвище)

Додаток Г

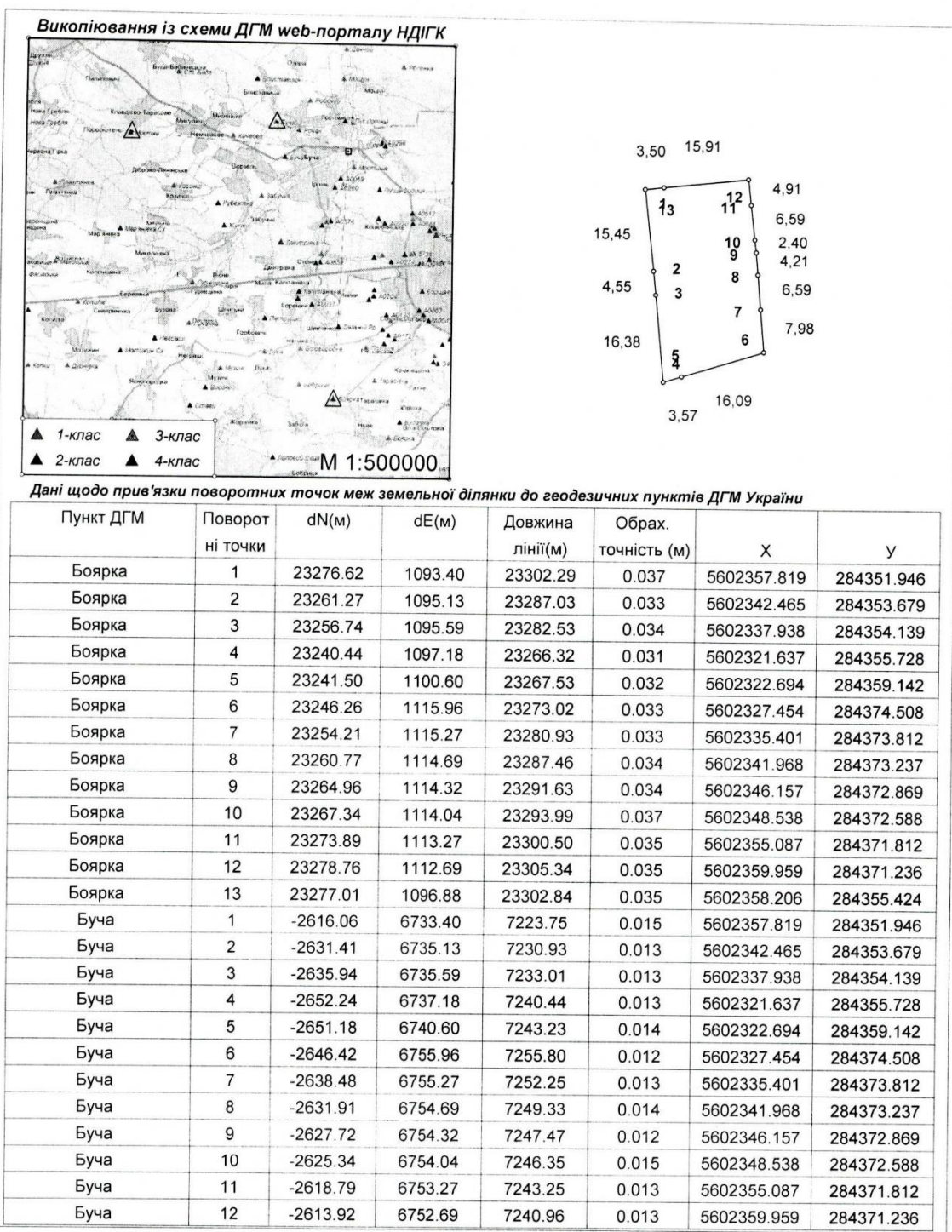
Схема перенесення в натуру (на місцевість)

поворотних точок меж земельної ділянки



Додаток Д

Викопіювання із схеми ДГМ web-порталу НДІГК



Додаток Д

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку

ВИТЯГ**з Державного земельного кадастру про земельну ділянку**

Номер витягу	НВ-3215064782019
Дата формування	19.04.2019
Надано на заяву (запит)	Віктор Сергійович 18.04.2019, ЗВ-9200097582019

Дані, за якими здійснювався пошук інформації у Державному земельному кадастрі

Кадастровий номер земельної ділянки	3220883601:01:029:0276
-------------------------------------	------------------------

Загальні відомості про земельну ділянку

Кадастровий номер	3220883601:01:029:0276
Місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця)	Київська область, Бориспільський район, с. Дударків, вулиця Незалежності, 2/1
Цільове призначення:	01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва
Категорія земель	Землі сільськогосподарського призначення
Вид використання земельної ділянки	для ведення товарного сільськогосподарського виробництва
Форма власності	Державна власність
Площа земельної ділянки, гектарів	0.1091

Відомості про державну реєстрацію земельної ділянки

Інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки	Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок, 07.02.2016;ФОП Головенко В.С., Головенко В. С.
Орган, який зареєстрував земельну ділянку	Відділ у Бориспільському районі Головного управління Держгеокадастру у Київській області
Дата державної реєстрації земельної ділянки	17.04.2019