

Київський національний університет імені Тараса Шевченка
Географічний факультет

Кафедра геодезії та картографії

На правах рукопису

УДК 332.3

Проект відведення земельної ділянки з метою продажу права оренди на земельних торгах

Рівень вищої освіти – другий (магістерський)

Галузь знань 19 – “Архітектура та будівництво”

Спеціальність 193 – “Геодезія та землеустрій”

Освітня програма – “Землеустрій та кадастр”

Випускна кваліфікаційна робота магістра

студентки 2 курсу магістратури

Кравець Вероніки Олександрівни

Науковий керівник –

доцент, кандидат технічних наук

Гончаренко Олександр Степанович

Допущено до захисту:

Протокол засідання кафедри № _____ від “ _____ ” _____ 2023 року

Завідувач кафедри

проф. Даценко Л. М.

Київ 2023

РЕФЕРАТ

Земля є цінним ресурсом, тому визначення її власності та прав користування є важливим завданням для економіки країни. Відведення земельних ділянок через торги може стати ефективним механізмом для залучення інвестицій, розвитку бізнесу та розвитку інфраструктури та забезпечити прозорість та ефективне використання земельних ресурсів.

В роботі розглянуто нормативно - правову базу розробки проекту відведення земельної ділянки. Наведені основні поняття землеустрою , щодо відведення земельної ділянки. Описано основні етапи розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Сформульовано поняття земельних торгів та їх сутність. Проаналізовано основні нормативно - правові акти , що регулюють проведення земельних торгів. Визначено особливості організації та методик проведення земельних торгів. Описано основні етапи, умови участі, процес проведення земельних торгів.

Розглянуто особливості проведення земельних торгів для продажу права оренди на земельну ділянку у формі аукціону, а саме процедури реєстрації, оформлення документів та умови участі. Описано процедуру передачі оренди земельної ділянки після проведення земельних торгів.

Проведено розробку проекту відведення земельної ділянки з метою продажу права оренди на земельних торгах. Наведена характеристика земельної ділянки, її основні параметри, такі як місце розташування, площа, ґрунти. Описано нормативно - правову базу та методику виконання топографо – геодезичних робіт.

Ключові слова: проект землеустрою, відведення земельної ділянки, земельні торги, оренда ділянки, топографо – геодезичні роботи, земельні ресурси.

ЗМІСТ

РЕФЕРАТ.....	2
ВСТУП.....	5
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО РОЗРОБКИ ПРОЕКТУ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ. НОРМАТИВНО– ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ.....	7
1.1.Основні поняття та сутність землеустрою щодо розробки проекту відведення земельної ділянки	7
1.2. Алгоритм розробки проекту відведення земельної ділянки.....	10
1.3.Нормативно - правова база щодо розробки проектів відведення земельної ділянки.	13
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1.....	17
РОЗДІЛ 2. ОРГАНІЗАЦІЯ ТА МЕТОДИКА ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ	19
2.1.Поняття та сутність земельних торгів.....	19
2.2.Правове регулювання проведення земельних торгів.....	21
2.3.Теоретичні та організаційні засади проведення земельних торгів на ділянки державної чи комунальної форми власності	29
2.4. Методика проведення земельних торгів.....	32
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2.....	34

РОЗДІЛ 3. ОСОБЛИВОСТІ ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ ДЛЯ ПРОДАЖУ ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ У ФОРМІ АУКЦІОНУ.....	35
3.1.Процедура реєстрації , оформлення документів та умови участі у земельних торгах з продажу права оренди земельної ділянки у формі аукціону.....	35
3.2. Передача права оренди земельної ділянки після проведення земельних торгів.....	37
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ	39
РОЗДІЛ 4. РОЗРОБКА ПРОЕКТУ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ПРОДАЖУ ПРАВА ОРЕНДИ НА ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГАХ.....	40
4.1.Характеристика земельної ділянки.....	42
4.2. Загальні відомості про геодезичні роботи при розробці проекту відведення земельної ділянки для продажу права оренди на земельних торгах.....	44
4.3. Законодавче підґрунтя та методика виконання топографо -геодезичних робіт.....	44
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ	48
ВИСНОВКИ.....	50
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ	51
ДОДАТКИ.....	56

ВСТУП

Актуальність теми. Земля є одним з найважливіших ресурсів для розвитку економіки та суспільства в цілому. В Україні земельні ресурси є одними з найбільших у Європі, тому правильна організація земельного господарства та землекористування має важливе значення для економічного розвитку країни.

У 2020 році була ухвалена Земельна реформа, яка передбачає відведення земельних ділянок в оренду на конкурентній основі, що забезпечує прозорість та ефективне використання земельних ресурсів. Таким чином, проект відведення земельної ділянки з метою продажу права оренди на земельних торгах може бути важливим кроком у напрямку розвитку земельного господарства.

Продаж права оренди на земельних торгах може забезпечити ефективний механізм залучення інвесторів до розвитку землекористування, а також забезпечити максимальну вигоду для держави від земельних ресурсів.

Мета роботи – розробити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в Львівській області, Радехівському районі, Вузлівській сільській раді з метою продажу права оренди на земельних торгах.

Завдання даної роботи:

1. Розкрити теоретичні основи розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.
2. Визначити організаційні засади проведення земельних торгів.
3. Розкрити особливості проведення земельних торгів для продажу права оренди земельної ділянки у формі аукціону
4. Розглянути правові засади проведення земельних торгів.
5. Визначити методикку проведення земельних торгів.
6. Провести експериментально-практичну розробку проекту землеустрою.

Об'єкт дослідження - земельна ділянка як об'єкт щодо створення проекту відведення для продажу права оренди та як економічна одиниця земельних торгів.

Предмет дослідження - теоретичні та практичні аспекти розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з метою продажу права оренди на земельних торгах .

РОЗДІЛ 1 .ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО РОЗРОБКИ ПРОЕКТУ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ. НОРМАТИВНО – ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

1.1.Основні поняття та сутність землеустрою щодо розробки проекту відведення земельної ділянки.

Землеустрій є важливим елементом в забезпеченні раціонального використання земельних ресурсів.

«Землеустрій - сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних одиниць, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил» [23].

«Землеустрій базується на таких принципах дотримання законності; забезпечення науково обґрунтованого розподілу земельних ресурсів , формування сприятливого навколишнього природного середовища; організації використання та охорони; створення умов для реалізації прав на землю;забезпечення пріоритету сільськогосподарського землеволодіння і землекористування; забезпечення пріоритету вимог екологічної безпеки, охорони земельних ресурсів і відтворення родючості ґрунтів»[23].

Один з етапів землеустрою - відведення земельних ділянок, що передбачає розробку проекту відведення земельної ділянки.

Відведення земельних ділянок полягає у передачі землі у власність, користування або оренду враховуючи цільове призначення земельної ділянки в розмірах, визначених проектами землеустрою, або за допомогою нормативних документів у випадках, які потребують окремого регулювання.

Згідно з Земельним кодексом України [4] земельні ділянки можуть бути відведені громадянам, юридичним особам та державним установам у власність або користування. Відведення земельної ділянки відбувається на основі заяви заявника і рішення відповідного органу влади.

Для отримання земельної ділянки необхідно виконати певні вимоги та процедури, зокрема, звернутися до відповідного органу влади з заявою про відведення земельної ділянки, надати необхідні документи, внести плату за відведення землі тощо.

Також існують обмеження та умови, які повинні дотримуватися при відведенні земельної ділянки, зокрема, максимальна площа земельної ділянки, умови користування землею тощо.

«Під час відведення земельних ділянок розроблюється проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок, який включає пояснювальну записку, графічні матеріали та висновки-погодження» [27,ст.58].

Проект землеустрою, так само як будь-який інший землевпорядний проект, включає в себе правові, економічні та технічні документи, що містять розрахунки, опис, проектні плани, що в графічній та текстовій формі відображають заходи, які передбачаються для реалізації проекту.

Один з головних етапів створення нових і впорядкування існуючих земельних ділянок полягає в складанні проектних меж. Ці проектні межі встановлюються для конкретних об'єктів виробництва, нерухомого майна та інших цілей.

Згідно з Земельним кодексом(далі – ЗК) України «формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав»[4]. Формування земельної ділянки може здійснюватись шляхом відведення земель державної та комунальної власності, поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, визначення меж земельних ділянок за проектами землеустрою, інвентаризації земель у випадках, передбачених законом, та за проектами землеустрою щодо організації території земельних часток[4].

Земельні ділянки, які були сформовані, підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі, а з моменту присвоєння кадастрового номера вважаються сформованими.

Здійснення формування земельних ділянок передбачає виконання проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, окрім деяких винятків.

Якщо формування земельних ділянок здійснюється «шляхом поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні без зміни їх цільового призначення, то воно здійснюється за технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок»[5].

«Для винесення в натуру (на місцевість) меж сформованої земельної ділянки до її державної реєстрації» [5] потрібна документація з землеустрою, яка була використана для її формування.

Якщо земельні ділянки не можуть бути розділені через неможливість виявлення дійсних меж, то «формування нових земельних ділянок не здійснюється, а зміни до відомостей про межі земельних ділянок вносяться до Державного земельного кадастру» [5].

Цивільні права на земельну ділянку можуть бути встановлені лише «з моменту її формування та державної реєстрації права власності на неї» [5], за винятком випадків суборенди та сервітуту щодо частин земельних ділянок.

«Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки проводиться після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі. Реєстрація прав суборенди та сервітуту, які поширюються на частину земельної ділянки, здійснюється після внесення відомостей про таку частину до Державного земельного кадастру» [5].

Власники суміжних земельних ділянок в приватній власності можуть змінювати межі своїх ділянок без формування нових земельних ділянок за допомогою технічної документації з землеустрою, що включає встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі .

1.2.Алгоритм розробки проекту відведення земельної ділянки

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки – документація, яка розробляється у випадках зміни цільового призначення ділянки, першого надання у власність або оренду ,відведення земельної ділянки із комунальної або державної власності.

Замовниками документації з землеустрою можуть бути різні органи та особи, зокрема «органи державної влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, землевласники та землекористувачі» [7].

Розробниками документації з землеустрою є юридичні та фізичні особи, які мають необхідне технічне та технологічне забезпечення та в якій працюють не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників. Вони відповідають за якість робіт з землеустрою.

Якщо суд «приймає рішення про надання земельної ділянки у користування або передачу у власність»[7], то відведення земельної ділянки призначається на користь фізичної або юридичної особи, на користь якої було прийняте рішення.

«Проект відведення земельної ділянки розробляється на основі завдання, що затверджено замовником та є невід'ємною частиною договору на проведення відповідних робіт»[7].

Проект відведення земельної ділянки розв'язує низку проблем, пов'язаних з земельними відносинами. Зокрема, він дозволяє вирішити такі проблеми: «вилучення земельної ділянки у землекористувачів, викуп земельної ділянки у власників землі, відведення земельної ділянки у власність та користування»[7].

Відведення земельної ділянки може здійснюватись в одну або дві стадії в залежності від потреби попереднього погодження місця розташування об'єкта.

Якщо розміщення об'єкта передбачене затвердженим «генеральним планом розвитку населеного пункту і для надання земельної ділянки не потрібно вилучення»[7], будівництво об'єктів здійснено без документів по відведенню земельних ділянок або передбачається розширення території

об'єкта без права забудови та зміни її цільового використання з вилученням земельної ділянки, відведення земельної ділянки здійснюється в одну стадію.

У випадках, коли потрібне попереднє «погодження місця розташування об'єкта, відведення земельної ділянки здійснюється в дві стадії» [7].

«Перша стадія передбачає підготовку та затвердження матеріалів попереднього погодження місця розташування об'єкта, а друга – розробку проекту відведення»[7]. Відведення земельних ділянок в дві стадії застосовується у випадках нового будівництва або розширення території з метою капітального будівництва, наприклад, розширення виробництва чи здійснення житлового будівництва.

Проект землеустрою для відведення земельної ділянки виконується у кілька етапів:

1.Отримання рішення про дозвіл на розробку проекту відведення земельної ділянки.

«Для отримання дозволу на розробку Проекту необхідно подати клопотання до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування» [5], що здійснює передачу земельних ділянок державної чи комунальної власності відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу України [4]. У клопотанні необхідно зазначити цільове призначення земельної ділянки та її орієнтовні розміри, а також додати графічні матеріали, на яких буде відображено бажане місце розташування земельної ділянки, щоб забезпечити якнайбільш точне розглядання клопотання.

2.Розробка та погодження проекту.Для розробки проекту необхідно звернутися до землепорядної організації. Проект розробляється на основі завдання.

Проект землеустрою для відведення земельної ділянки виконується у кілька етапів.

Перший етап – підготовчий , який включає в себе збір та аналіз вихідних документів, таких як карти, дані з Державного земельного кадастру, містобудівна документація та інші.

На початковому етапі розробки проекту землеустрою укладається угода між замовником та виконавцем, яким є землевпорядне підприємство. Угода містить опис предмету робіт, вартість робіт, термін виконання, відповідальність сторін, порядок вирішення спорів, конфіденційність, термін дії та інші умови, а також реквізити сторін. Зберігається угода з печаткою підприємства.

Далі створюється завдання на розроблення проекту землеустрою, яке містить інформацію про характеристики об'єкта, такі як місцезнаходження, форма власності та призначення земельної ділянки, вихідні дані, такі як обмеження та розмір земельної ділянки, мету та замовника проекту, а також підставу для виконання робіт, таку як заява чи рішення. Завдання підписується керівником підприємства та затверджується замовником. Це завдання є додатком до угоди для виконання робіт.

Другий етап - це польові роботи, які виконуються на місцевості з використанням геодезичних приладів для визначення координат земельної ділянки та її меж.

Третій етап - камеральні роботи, під час яких обробляються результати польових робіт та складаються всі графічні матеріали проекту відведення.

3. Реєстрація земельної ділянки в кадастрі

4. Затвердження проекту землеустрою

Затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки зазвичай здійснюється органами державної влади у галузі земельних відносин.

Для того, щоб отримати затвердження проекту землеустрою, необхідно подати заяву на відведення земельної ділянки до відповідних органів влади. Заява повинна містити інформацію про місцезнаходження ділянки, її площу, цільове призначення, а також проект землеустрою.

Проект землеустрою повинен містити детальний опис майбутньої земельної ділянки, її розміри та координати на мапі, а також інформацію про межі ділянки, на якій вона буде розташована. Крім того, проект повинен відповідати вимогам законодавства щодо земельних відносин та забезпечувати раціональне використання землі.

1.3.Нормативно - правова база щодо розробки проектів відведення земельної ділянки.

Законодавчими актами, які регулюють розробку проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки є:

1. Закон України «Про землеустрій» [23] - цей закон визначає загальні принципи і порядок здійснення землеустрою, включаючи відведення земельної ділянки. Закон встановлює правила відведення земельних ділянок, зокрема визначає порядок їх відведення в оренду, продаж, обмін, дарування та інші види передачі.

Стаття 1 закону України «Про землеустрій» [23] дає визначення понять:

- «документація із землеустрою (землевпорядна документація) – затверджена в установленому порядку текстовими та графічними матеріалами, якими регулюється використання та охорона земель державної, комунальної та приватної власності, а також матеріали обстеження і розвідування земель, авторського нагляду за виконанням проектів тощо»[23];

- «проект землеустрою – сукупність економічних, проектних і технічних документів щодо обґрунтування заходів з використання та охорони земель, які передбачається здійснити за таким проектом» [23].

Відповідно до статті 50 Закону « проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок складаються у разі зміни цільового призначення земельних ділянок або формування нових земельних ділянок»[23].

2.Закон України «Про оренду землі» [24] – це закон, який врегульовує відносини, щодо оренди землі, які виникають, включаючи відведення земельної ділянки в оренду.

3.Закон України «Про державний земельний кадастр»[18] – цей закон визначає порядок здійснення земельного кадастру та містить вимоги до документів, які повинні бути представлені для внесення змін до земельного кадастру. Він також регулює відносини, що виникають під час ведення земельного кадастру, включаючи відведення земельної ділянки.

«Державний земельний кадастр ведеться з метою інформаційного забезпечення органів державної влади та органів місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб при: регулюванні земельних відносин; управлінні земельними ресурсами; організації раціонального використання та охорони земель; здійсненні землеустрою; проведенні оцінки землі; формуванні та веденні містобудівного кадастру, кадастрів інших природних ресурсів; справлянні плати за землю»[18].

Згідно статті 5 «ведення Державного земельного кадастру здійснюється шляхом: створення відповідної державної геодезичної та картографічної основи, яка визначається та надається відповідно до цього Закону; внесення відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру; внесення змін до відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру; оброблення та систематизації відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру»[18].

4. Постанова Кабінету Міністрів України № 266 «Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки» [22] від 04.03.2004 року - нормативно-правовий акт, який встановлює договір, що містить умови та положення стосовно розробки проекту землеустрою для відведення земельної ділянки, Цей договір регулює відносини між замовником та виконавцем робіт щодо розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, включаючи взаємні права та обов'язки, строки та порядок оплати робіт.

5. Земельний кодекс України [4] – нормативно - правовий акт, який встановлює загальні засади землеустрою та землекористування в Україні. Згідно з цим законодавчим актом, процедура відведення земельної ділянки здійснюється у відповідності з проектом землеустрою.

Земельний кодекс встановлює також правила взаємодії між суб'єктами, які беруть участь у процесі відведення земельної ділянки, зокрема органами місцевого самоврядування, органами державної влади, замовниками робіт, виконавцями проекту землеустрою та іншими зацікавленими особами.

6. Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження порядку ведення Державного земельного кадастру"[21].

Згідно статті 29 «кадастровим номером земельної ділянки є індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування»[21].

«Кадастровий номер присвоюється земельній ділянці незалежно від форми власності. У разі переходу права власності на земельну ділянку від однієї особи до іншої, виникнення інших, крім права власності, речових прав на земельну ділянку, зміни речових прав на земельну ділянку, інших відомостей про неї кадастровий номер не змінюється»[21].

7. "Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98)"[19].

«Інструкція розроблена згідно з Основними положеннями (ГКНТА-1.04-01-93, К., 1993 р.) і встановлює технічні вимоги до геодезичної основи, точності, змісту, методів створення та оновлення топографічних планів масштабів 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500, методики виконання топографічних знімів, а також конкретизує вимоги щодо вибору системи координат, висот, масштабів та перерізу рельєфу в залежності від призначення топографічних планів.»[19]

8. . "Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками"[8].

Згідно пункту 1.2. «встановлення (відновлення) меж земельної ділянки здійснюється з метою визначення в натурі (на місцевості) метричних даних земельної ділянки, у тому числі місцеположення поворотних точок її меж та їх закріплення межовими знаками»[8].

Відповідно до пункту 2.1. «комплекс робіт із встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) включає: підготовчі роботи, топографо-геодезичні, картографічні роботи та роботи із

землеустрою, камеральні роботи, складання і оформлення матеріалів технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), а також встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками»[8].

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1

1. Розкрито основні поняття та сутність землеустрою щодо розробки проекту відведення земельної ділянки. Визначено, що відведення земельних ділянок є одним з етапів землеустрою і включає розробку проекту відведення земельної ділянки, який включає пояснювальну записку, графічні матеріали та висновки-погодження. Проект виконується у кілька етапів: підготовчі роботи, польові роботи, камеральні роботи, складання проекту, затвердження проекту, оформлення та виготовлення проектної документації та здачу проекту замовнику. Проект землеустрою складається у випадках зміни цільового призначення ділянки, першого надання у власність або оренду, відведення земельної ділянки із комунальної або державної власності.

2. Розглянута нормативна - база проведення розробки відведення земельної ділянки. Законодавчі акти, які регулюють відведення земельної ділянки в Україні, визначають загальні принципи та порядок здійснення землеустрою (Закон України «Про землеустрій»), встановлюють правила відносин щодо оренди землі (Закон України «Про оренду землі»), визначають порядок здійснення земельного кадастру та регулюють відносини, що виникають під час його ведення, включаючи відведення земельної ділянки (Закон України «Про державний земельний кадастр»).

Крім того, існує нормативно-правовий акт (Постанова Кабінету Міністрів України № 266), який встановлює договір, що містить умови та положення стосовно розробки проекту землеустрою для відведення земельної ділянки, і регулює відносини між замовником та виконавцем робіт щодо розробки проекту землеустрою.

Земельний кодекс України встановлює загальні засади землеустрою та землекористування в Україні, включаючи відведення земельної ділянки. Закон також встановлює правила взаємодії між суб'єктами, які беруть участь у процесі відведення земельної ділянки, зокрема органами місцевого самоврядування, органами державної влади, замовниками робіт, виконавцями проекту землеустрою та іншими зацікавленими особами.

Отже, законодавчі акти України щодо відведення земельної ділянки встановлюють правову базу для здійснення цієї процедури .

РОЗДІЛ 2. ОРГАНІЗАЦІЯ ТА МЕТОДИКА ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ

2.1. Поняття та сутність земельних торгів.

Сучасна економіка базується на ринкових відносинах, тому земля, як фактор виробництва, не є винятком. Земля може бути об'єктом купівлі-продажу, передачі в оренду та інших операцій. Однією з форм земельних відносин є земельні торги, що є актуальним і важливим питанням для господарської діяльності та розвитку суспільства.

Земельні торги - це процедура продажу або відведення земельних ділянок на умовах публічної конкуренції, під час якої визначається найбільш вигідна пропозиція для отримання права власності або користування земельною ділянкою.

Сутність земельних торгів полягає у забезпеченні ефективного використання земельних ресурсів та прозорості процедури їх відведення.

Земельні торги організовуються на земельних ділянках, які можуть бути власністю держави, місцевих органів влади, підприємств, громадських організацій та приватних власників. Участь у земельних торгах можуть брати фізичні та юридичні особи, які відповідають встановленим вимогам та умовам участі.

За допомогою земельних торгів можна максимально використовувати земельні ресурси та розподіляти їх між зацікавленими сторонами на конкурентних умовах.

Організація земельних торгів передбачає попередню оцінку земельної ділянки та її ринкової вартості, а також визначення умов торгів.

Основними видами земельних торгів є торги на продаж земельної ділянки та торги на надання земельної ділянки в оренду. Торги на продаж земельної ділянки використовуються в першу чергу для здійснення інвестиційних проектів, розвитку житлового будівництва та забудови промислових об'єктів. Торги на надання земельної ділянки в оренду є важливим засобом забезпечення ефективного використання землі та розвитку аграрного сектору.

Організація земельних торгів передбачає попередню оцінку земельної ділянки та її ринкової вартості, а також визначення умов торгів.

Земельні торги можуть бути проведені за допомогою різноманітних форм, таких як аукціон, конкурс, та інші, залежно від мети та умов проведення. Організація земельних торгів забезпечує здійснення раціонального використання земельних ресурсів, збільшення їх ефективності та ринкової цінності, а також сприяє підвищенню інвестиційного привабливості регіону.

Земельні торги є одним із ефективних способів набуття права власності або користування земельними ділянками державної чи комунальної власності, в тому числі з об'єктами нерухомого майна.

Запровадження конкурентних способів продажу земельних ділянок або прав на них має низку переваг для територіальних громад. Успішно проведені земельні торги є ефективними для істотного збільшення надходжень до місцевих бюджетів.

«Особливо важливо підкреслити готовність місцевої ради до проведення земельних торгів. Це свідчить в першу чергу про відкриту і прозору діяльність місцевої влади, що завжди позитивно сприймається потенційними інвесторами і значно підвищує рейтинг інвестиційної привабливості регіону» [13]. Купівля або оренда прав на землю на аукціоні зручна для покупців, оскільки звільняє їх від необхідності витратити багато часу на оформлення документації для отримання земельної ділянки у користування.

Переваги земельних торгів включають залучення значних додаткових коштів, наявність землевпорядної документації, спрощення процесу відведення земельних ділянок, можливість планування забудови території населеного пункту з додатковими коштами та зменшення можливості корупційних дій.

2.2. Правове регулювання проведення земельних торгів.

Україна, як і будь-яка інша країна, має власну систему правового регулювання земельних торгів. Земля - це важливий ресурс, який має велике значення для розвитку національної економіки. Земельні торги в Україні є одним зі способів забезпечення права на землю та її використання.

«Земельні торги – це врегульований нормами чинного земельного, цивільного законодавства, а також локальними нормативно-правовими актами органів державної влади та місцевого самоврядування порядок продажу на конкурентних засадах земельних ділянок» [12].

«Важливим інструментом адміністративно-правового регулювання організації та проведення земельних аукціонів в Україні завжди було і залишається право. Україна як суверенна держава зробила значні кроки у створенні своєї цілісної правової системи. За останні роки Верховна Рада України прийняла ряд законів, що регулюють відповідні відносини»[10].

Основною нормативно-правовою базою проведення земельних торгів в Україні є наступні законодавчі акти:

1. Земельний кодекс України [4] . Цей закон визначає правові, економічні та соціальні засади земельних відносин в Україні, включаючи умови володіння, використання та розпорядження земельними ділянками, а також проведення земельних торгів.

2. Постанова Кабінету Міністрів України № 1013 від 22 вересня 2021 р. "Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)" [1] є актом регулювання земельних торгів в Україні. Ця постанова містить важливі правила і положення, які визначають порядок підготовки та проведення земельних торгів в Україні.

3. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони » [16]. Згідно з цим законодавчим актом, продаж

земельних ділянок та набуття права користування ними здійснюється через електронні аукціони. Для цього були встановлені відповідні процедури та вимоги, що забезпечують прозорість, недискримінацію та конкуренцію при здійсненні земельних торгів.

Закон також встановлює правила та вимоги щодо власників земельних ділянок, що продаються на аукціонах, а також осіб, які бажають придбати право користування земельними ділянками. Зокрема, встановлюється вимога щодо документів, які необхідно надати для участі в аукціоні, а також вимога щодо мінімальної ціни, за яку можуть бути продані земельні ділянки.

4. Постанова Кабінету Міністрів України від 21.06.2017 р. № 688 «Деякі питання реалізації пілотного проекту із запровадження електронних земельних торгів та забезпечення зберігання та захисту даних під час їх проведення» [2] . Цей документ встановлює правила та процедури проведення електронних земельних торгів в Україні, а також вимоги до забезпечення зберігання та захисту даних під час їх проведення.

У пілотному проекті з електронних земельних торгів передбачено використання електронної торгової платформи, що дозволяє забезпечити проведення торгів з використанням засобів електронного документообігу та електронної підписі. На даний момент земельні торги доступні на 2 платформах <https://land.setam.net.ua> [25] та <https://prozorro.gov.ua> [26].

Земельні торги є важливим інструментом обігу земельних ділянок в Україні, що дозволяє забезпечити їх раціональне використання та розвиток економіки країни.

Одним з основних принципів проведення земельних торгів є рівність учасників. Усі учасники мають однакові права та можливості взяти участь у торгах та здобути право на земельну ділянку. Також важливим аспектом проведення земельних торгів є транспарентність процедури. Торги мають бути публічними та проводитися у відкритому доступі.

Для участі у земельних торгах необхідно мати певну кількість документів. Зокрема, учасник повинен мати довідку про доходи, свідоцтво про

народження, паспорт та інші документи, що підтверджують його право на участь у торгах. Також необхідно внести забезпечення у розмірі, встановленому органом, що проводить торги. Забезпечення може бути у формі грошових коштів, банківської гарантії або іншого майнового або немайнового права. Розмір забезпечення залежить від оціночної вартості земельної ділянки, що виставляється на торги.

Організатор торгів має право встановлювати додаткові умови для участі у торгах, які повинні бути визначені в оголошенні про проведення торгів. Такі умови можуть стосуватися, наприклад, мінімальної вартості забезпечення, строку внесення забезпечення, способу оплати переможцем торгів та іншого. Організатор торгів також має право відмовити учасникам участі у торгах у разі невиконання ними вимог, встановлених законодавством.

Один зі способів забезпечення рівності учасників у торгах є визначення стартової ціни. Стартова ціна - це мінімальна ціна, за яку земельна ділянка може бути продана на торгах. Вона встановлюється організатором торгів на підставі експертної оцінки земельної ділянки. У разі, якщо ніхто з учасників не зробив пропозицію на ціну, що перевищує стартову, торги вважаються нескладеними.

У процесі проведення торгів учасники мають можливість зробити кілька пропозицій з ціною на земельну ділянку. Кожна пропозиція повинна бути не меншою за мінімальний крок збільшення ціни, визначений організатором торгів. Пропозиції приймаються до певного часу, після чого оголошується переможець торгів.

Переможець торгів має право на укладення договору про купівлю-продаж земельної ділянки за умови внесення повної суми вартості земельної ділянки. У разі невиконання переможцем торгів умов договору, забезпечення вилучається на користь організатора торгів.

Важливо зазначити, що законодавством України передбачені випадки, коли продаж земельної ділянки може бути відмінено. Зокрема, у разі виявлення недостовірної інформації відносно земельної ділянки, встановлення факту її

неефективного використання, порушення вимог щодо захисту земельних ресурсів та ін.

Правове регулювання проведення земельних торгів в Україні повинно забезпечувати рівні умови для участі всіх охочих осіб у процесі торгів. Для цього встановлюються чіткі вимоги до організаторів торгів, установлюються процедури проведення торгів, визначається розмір забезпечення та стартова ціна земельної ділянки.

Законодавство також передбачає механізми контролю за проведенням земельних торгів та забезпечення правової відповідності процедур проведення торгів вимогам законодавства. Органи державної влади мають право перевіряти відповідність процедур проведення торгів вимогам законодавства, а також проводити аналіз даних про результати проведення торгів.

У зв'язку з оновленням законодавства України щодо земельних відносин, було внесено зміни до процедур проведення земельних торгів. У 2020 році було прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення»[15], який відкрив нові можливості для проведення земельних торгів.

Зокрема, новий закон передбачає можливість проведення електронних земельних торгів, які дозволяють забезпечити більшу прозорість та конкурентність процесу. Електронні торги відбуваються за допомогою спеціальних електронних торгових майданчиків, які забезпечують можливість участі у торгах з будь-якої точки світу за допомогою Інтернету. Такий механізм проведення торгів забезпечує більшу доступність для всіх охочих та мінімізує можливість корупційних дій.

Крім того, новий закон передбачає можливість продажу земельних ділянок з правом викупу. Це означає, що покупець земельної ділянки має право використовувати її для певного виду діяльності, наприклад, для будівництва житлового будинку чи підприємства. При цьому держава залишає за собою право викупити земельну ділянку за встановленою ціною у разі, якщо на ній будуть здійснюватись інші види діяльності, які не були зазначені в договорі.

У разі виникнення спорів між учасниками земельних торгів, захист їх прав та інтересів забезпечується законодавчими механізмами. Зокрема, учасники мають право звернутися до суду з питань захисту своїх прав та інтересів у випадку порушення процедур проведення торгів, або у випадку незаконного відмінення продажу земельної ділянки.

Крім того, важливим аспектом правового регулювання проведення земельних торгів є регулювання цін на земельні ділянки. Законодавство передбачає встановлення максимальної ціни на земельні ділянки, яка може бути визначена як регіонально, так і на рівні окремих об'єктів. Це дозволяє забезпечити більшу прозорість та конкурентність процесу продажу земельних ділянок та уникнути переплати за них.

Незважаючи на те, що законодавство передбачає механізми для забезпечення прозорості та конкурентності процесу проведення земельних торгів, в ньому все ще є деякі прогалини, які необхідно вирішувати. Зокрема, є потреба у розробці механізмів забезпечення дотримання правил проведення торгів, контролю за діяльністю торгових майданчиків та учасників торгів, а також у підвищенні рівня свідомості громадськості щодо процесу проведення земельних торгів.

Одним із способів розв'язання цих проблем є створення спеціалізованого органу, який би відповідав за контроль та регулювання процесу проведення земельних торгів. Такий орган може забезпечити більш ефективну роботу торгових майданчиків, забезпечити контроль за дотриманням правил проведення торгів, а також надати експертну допомогу учасникам торгів та організаторам.

Також важливо підвищувати рівень свідомості громадськості щодо процесу проведення земельних торгів, зокрема, шляхом організації інформаційних кампаній та надання інформації про правила проведення торгів та можливості участі в них. Це дозволить забезпечити більшу прозорість та конкурентність процесу проведення земельних торгів, а також знизити ризики зловживань та корупції.

У цілому, правове регулювання проведення земельних торгів в Україні є достатньо розвиненим та регулярно оновлюється з метою забезпечення більшої ефективності та прозорості процесу продажу земельних ділянок. Однак, є певні проблеми та виклики, які необхідно вирішувати з метою забезпечення більшої конкурентності та прозорості процесу проведення земельних торгів.

Наприклад, варто удосконалювати механізми контролю за діяльністю торгових майданчиків та учасників торгів, забезпечувати більшу прозорість та доступність інформації про проведення земельних торгів, а також надавати експертну допомогу учасникам торгів та організаторам. Також потрібно забезпечити більш ефективну роботу спеціалізованих органів, що відповідають за контроль та регулювання процесу проведення земельних торгів.

Крім того, важливо забезпечити дотримання прав громадян та захист їх інтересів у процесі проведення земельних торгів. Наприклад, забезпечувати доступ до інформації про земельні ділянки, які беруть участь у торгах, забезпечувати дотримання процедури їх реєстрації та передачі, а також захищати права власників на земельні ділянки, що продаються, та учасників торгів.

У цілому, виклики та проблеми, пов'язані з проведенням земельних торгів в Україні, вимагають комплексних рішень та удосконалення механізмів регулювання. Для цього необхідно продовжувати працювати над удосконаленням законодавства, забезпечувати більшу прозорість та доступність інформації про торги, вдосконалювати механізми контролю та забезпечення прав громадян та учасників торгів.

Однією з можливих стратегій забезпечення ефективності та прозорості проведення земельних торгів може бути використання технологій блокчейн. Блокчейн може забезпечити дійсність даних про земельні ділянки, які беруть участь у торгах, та учасників торгів, а також забезпечити конфіденційність та безпеку даних. Використання блокчейн може знизити ризики зловживань та корупції, забезпечити прозорість та ефективність процесу продажу земельних ділянок.

Крім того, важливим елементом у забезпеченні ефективності та прозорості проведення земельних торгів є навчання та інформаційна підтримка учасників торгів. Учасники торгів повинні мати достатні знання про процедури проведення торгів, про права та обов'язки учасників, а також про ризики та можливості, пов'язані з участю в торгах.

З метою надання навчання та інформаційної підтримки учасникам торгів можуть бути створені спеціалізовані навчальні програми та підручники, проведені семінари та тренінги для учасників торгів. Також можуть бути створені спеціальні інформаційні ресурси, які містять необхідну інформацію про торги, умови участі, правила та процедури проведення торгів. Це може допомогти учасникам торгів у підготовці до участі в торгах та знизити ризики, пов'язані з неправильною підготовкою до торгів.

Крім того, важливим елементом забезпечення прозорості та ефективності проведення земельних торгів є забезпечення відповідної інфраструктури. Наприклад, необхідно забезпечити належний рівень технічного забезпечення проведення торгів, включаючи можливість віддаленого доступу до платформи торгів, а також забезпечити належний рівень безпеки даних.

Крім того, важливим елементом забезпечення прозорості та ефективності проведення земельних торгів є забезпечення належного рівня контролю за процесом проведення торгів. Для цього можуть бути використані різноманітні механізми контролю, включаючи аудиторські перевірки та контроль з боку регуляторних органів. Крім того, можуть бути використані механізми ризик-менеджменту, які дозволять забезпечити належний рівень безпеки та уникнути ризиків, пов'язаних з проведенням торгів.

Таким чином, проведення земельних торгів є важливим елементом забезпечення розвитку земельного ринку в Україні та може стати інструментом забезпечення прозорості та ефективності використання земельних ресурсів. Проте, успішне проведення торгів вимагає вирішення численних викликів та проблем, пов'язаних з їх проведенням.

Забезпечення відповідної правової бази, розробка належних процедур та створення відповідної інфраструктури для проведення торгів, а також контроль та моніторинг за процесом проведення торгів - це важливі кроки, необхідні для забезпечення успішного проведення земельних торгів.

2.3. Теоретичні та організаційні засади проведення земельних торгів на ділянки державної чи комунальної форми власності

Відповідно до своїх повноважень органи державної влади та органи місцевого самоврядування мають право продавати громадянам, юридичним особам та іноземним державам земельні ділянки державної або комунальної власності та їх права за договорами оренди.

Процедура продажу для таких земельних ділянок, прав на них у формі договору оренди, суперфіцію та емфітевзису оформлюється на конкурентних засадах у вигляді аукціону відповідно до законодавства.

Надання в оренду земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, виконується тільки «на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування»[5] відповідно до їх повноважень. Для оформлення права оренди земельної ділянки укладається договір купівлі-продажу. У разі продажу такого права також укладається відповідний договір.

Аукціон є формою здійснення речового права на земельні ділянки на конкурентних засадах. Об'єктом торгів є земельна ділянка, право на яку представлено на основі оренди, суперфіцію, емфітевзису та продається учаснику, який запропонував найвищу ціну або плату за користування нею. Ціна фіксується ліцитатором при проведенні торгів.

Законодавство передбачає, що уповноважені органи не можуть передавати земельні ділянки на договірних засадах на власний розсуд та повинні дотримуватися законодавчої процедури щодо їх передачі. З метою забезпечення прозорості та конкуренції у земельних відносинах, встановлюються чіткі критерії вибору осіб, які мають право на передачу земельних ділянок у власність або користування.

Для передачі ділянок у власність або користування проводяться земельні торги, що «полягають у продажу земельних ділянок державної або комунальної власності, прав на них у вигляді оренди, суперфіцію, емфітевзису на конкурентних засадах»[5]. Згідно з Земельним кодексом України[4], земельні

торги проводяться у формі аукціону. При цьому земельні ділянки продаються учаснику або переможцю аукціону, який запропонував найвищу ціну за неї, яка фіксується у процесі проведення та затвердження результатів проведення земельних торгів.

Земельні торги є складною та комплексною процедурою, що складається з кількох етапів. Кожен етап має свої особливості, які необхідно враховувати при їхній організації та проведенні. Для органів місцевого самоврядування важливо мати досвід та знання процедури проведення земельних аукціонів, щоб підготуватися до їхнього проведення. Таким чином, нашим завданням є проаналізувати процедуру земельних торгів та її особливості.

Згідно статті 134 Земельного кодексу України «земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті» [4].

Земельні торги можуть бути організовані державними органами, органами місцевого самоврядування або спеціалізованими установами, які мають право проводити такі торги відповідно до законодавства.

Для участі у земельних торгах фізична або юридична особа повинна мати необхідні документи, які підтверджують її право на придбання землі.

Основні аспекти щодо організації та проведення земельних торгів:

1. Електронні торги проводяться на електронних майданчиках, які мають спеціальне програмне забезпечення для проведення торгів. Майданчики повинні мати ліцензію на проведення таких торгів.

2. Земельні ділянки, що продаються на електронних торгах, повинні бути попередньо оцінені та зареєстровані відповідними органами державної влади.

3. Участь у торгах можуть брати як юридичні, так і фізичні особи. «Учасником земельних торгів є особа, яка подала виконавцю земельних торгів

документи, зазначені в частині сьомій статті 137 Земельного кодексу України, сплатила реєстраційний та гарантійний внески, зареєстрована у книзі реєстрації учасників земельних торгів і відповідно до закону може набувати право власності чи користування земельною ділянкою, яка виставляється на земельні торги» [6].

4. Для участі в торгах потрібно зареєструватися на електронному майданчику та отримати доступ до торгів.

5. Учасникам торгів надається можливість ознайомитися з інформацією про земельну ділянку, що продається, а також з умовами торгів.

6. Процес торгів відбувається в режимі реального часу, учасники можуть подавати свої пропозиції щодо ціни земельної ділянки.

7. Торги вважаються успішними в разі, якщо пропозиція учасника є найвищою на момент закінчення торгів. Учасник, що подав найвищу пропозицію, стає переможцем торгів.

8. Учасники торгів повинні внести забезпечення у вигляді грошових коштів або банківської гарантії, яке повертається у разі, якщо учасник не стає переможцем торгів.

9. Переможець торгів має певний строк на сплату повної вартості земельної ділянки. Якщо переможець не виконує умов торгів, забезпечення не повертається, і ділянка повторно виставляється на торги.

10. Документи, пов'язані з продажем земельної ділянки, підписуються електронною цифровою підписом, що має той самий юридичний статус, що і звичайний паперовий документ.

11. Після успішного завершення торгів переможець отримує право власності на земельну ділянку та відповідні документи, що підтверджують право власності.

Організація та проведення земельних торгів в Україні є регульованим процесом, який передбачає визначення початкової ціни, участь у торгах лише з дозволу закону та наявність необхідних документів, а також реєстрацію договору купівлі-продажу відповідно до законодавства.

2.4. Методика проведення земельних торгів.

Процес проведення земельних торгів регулюються законодавством України, зокрема Земельним кодексом України [4], законами України та постановами Кабінету Міністрів України.

Процес проведення земельних торгів в Україні можна розділити на декілька етапів:

1. Організаційний етап:

- визначення організатора торгів;
- підготовка оголошення про проведення торгів;

2. Підготовчий етап:

- добір та виготовлення документації щодо земельних ділянок, які будуть продаватись на торгах. На цьому етапі визначається початкова ціна лоту, зазначається його місцерозташування, умови та строки використання ділянки. «Лотом на земельному аукціоні можуть бути земельні ділянки: сільськогосподарського призначення, проте ці землі можуть бути продані або передані в оренду у випадку їх перебування у приватній власності.; які перебувають у державній або комунальній власності.»[9];

- підготовка договору купівлі-продажу земельної ділянки та документів, що підтверджують право власності на неї.

- розміщення оголошення на офіційному веб-сайті державних органів та інших джерелах інформації. Це оголошення містить інформацію про земельні ділянки, що підлягають продажу, умови продажу, ринкову вартість, терміни і місце проведення торгів.

3. Реєстраційний етап:

- подання заявки на участь у торгах з внесенням забезпечення участі. Заявка має бути подана за три робочі дні до проведення торгів. Згідно статті 135 Закону України про «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо порядку проведення земельних торгів у формі аукціону»[17] «розмір гарантійного внеску за лотом становить 5 відсотків стартової ціни продажу земельної ділянки або стартового розміру

річної плати за користування земельною ділянкою (у разі продажу прав на земельну ділянку (оренди, суперфіцію, емфітевзису)» [17].

- отримання дозволу на участь у торгах від організатора.

4. Етап проведення торгів:

- оголошення початку торгів та виставлення лотів на продаж.;
- подання заявок на участь у торгах та підвищення ціни лотів;
- прийняття рішення про переможця торгів та підписання договору

купівлі-продажу земельної ділянки.

На цьому етапі учасники торгів виставляють свої ставки на земельні ділянки, що підлягають продажу. Торги можуть проходити в режимі онлайн або офлайн, у залежності від формату, обраним організаторами торгів. Лоти виставляють на продаж по одному і учасники ставлять свої ставки, які збільшуються з кожним раундом. Встановлюється певний час для кожного раунду, після закінчення якого пропонують учасникам ставити нові ставки на ділянку. Процес триває до того часу, поки не буде досягнуто максимальної ціни, яку учасники готові заплатити за ділянку.

5. Заключний етап:

- Внесення платежу за земельну ділянку. Після закінчення торгів, організатори перевіряють, хто з учасників подав найвищу ставку за кожен ділянку. Якщо ставки були подані в електронному форматі, то рішення про переможців торгів може бути зроблено автоматично системою. Якщо ж торги проходили в офлайн форматі, то може знадобитися додатковий час для підрахунку і оголошення результатів торгів. Після цього організатори повідомляють переможців, визначають термін оплати та інші деталі угоди.;

- Отримання документів на право власності на земельну ділянку та її реєстрація у державному кадастрі.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2

1. Розкрито детально поняття та сутність земельних торгів. Земельні торги є важливим інструментом забезпечення ефективного використання земельних ресурсів та прозорості процедури їх відведення. Ця процедура дозволяє максимально використовувати земельні ресурси та розподіляти їх між зацікавленими сторонами на конкурентних умовах. Земельні торги можуть бути проведені за різноманітними формами, залежно від мети та умов проведення, і сприяють раціональному використанню земельних ресурсів, збільшенню їх ефективності та ринкової цінності, а також підвищенню інвестиційного привабливості регіону.

2. Розглянуто правове регулювання земельних торгів, основні нормативно - правові акти.

3. Визначено особливості організації проведення земельних торгів. Згідно Земельного кодексу України, «земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків, встановлених законом»[4]. Участь у торгах можуть брати як юридичні, так і фізичні особи, для чого потрібно мати необхідні документи, які підтверджують право на придбання землі. Електронні торги проводяться на електронних майданчиках, які мають ліцензію на проведення таких торгів, зареєстровані та оцінені відповідними органами державної влади земельні ділянки. Процес торгів відбувається в режимі реального часу, учасники можуть подавати свої пропозиції щодо ціни земельної ділянки, а торги вважаються успішними в разі, якщо пропозиція учасника є найвищою на момент закінчення торгів.

4. Розглянуто методика проведення земельних торгів. Методика проведення земельних торгів регулюється законодавством України, яке включає Земельний кодекс України, закони та постанови Кабінету Міністрів. Процес торгів складається з організаційного, підготовчого, реєстраційного та етапу проведення торгів. Оголошення про торги розміщують на офіційних веб-сайтах державних органів та інших джерелах інформації. Заявки на участь у торгах подаються з внесенням забезпечення участі. Гарантійний внесок становить 5% від стартової ціни продажу земельної ділянки. Після прийняття рішення про переможця торгів підписується договір купівлі-продажу земельної ділянки.

РОЗДІЛ 3. ОСОБЛИВОСТІ ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ ДЛЯ ПРОДАЖУ ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ У ФОРМІ АУКЦІОНУ

3.1. Процедура реєстрації , оформлення документів та умови участі у земельних торгах з продажу права оренди земельної ділянки у формі аукціону

У відповідності з законодавством України, участь у земельних торгах є одним з видів продажу права оренди земельної ділянки. Земельні торги проводяться для здійснення продажу права оренди земельних ділянок, що відносяться до державної або комунальної власності, та необхідні для реалізації інвестиційних проектів та інших підприємницьких цілей.

Для участі в земельних торгах з продажу права оренди земельної ділянки у формі аукціону потенційні учасники повинні здійснити попередню реєстрацію у відповідному органі земельних ресурсів та подати документи, які підтверджують їх право на участь у торгах.

Зокрема, до документів, які потрібно подати, можуть відноситися:

1. Документ, що підтверджує особу учасника торгів, наприклад, паспорт громадянина України.
2. Документ, що підтверджує статус учасника торгів, як правонаступника власника або права на укладення договору оренди земельної ділянки.
3. Документи, що підтверджують фінансову здатність учасника торгів оплатити визначену ціну за право на оренду земельної ділянки. Це можуть бути фінансові звіти, рекомендації банків, гарантійні листи тощо.
4. Документи, які засвідчують повноваження учасника торгів на підписання договору оренди земельної ділянки, якщо учасником торгів є представник юридичної особи.
5. Документ, який підтверджує сплату гарантійного внеску, який є обов'язковим для участі в торгах. Гарантійний внесок є забезпеченням виконання умов договору та може бути повернутий, якщо учасник торгів не стане переможцем або виконає всі умови договору.

Участь в земельних торгах в Україні регулюється Земельним кодексом України [6] та іншими відповідними законодавчими актами.

Основні умови участі в земельних торгах в Україні такі:

1. Бути повнолітнім громадянином України або іншої держави, яка має право на придбання земельної ділянки в Україні.
2. Мати грошові кошти для оплати земельної ділянки.
3. Бути зареєстрованим як платник податків в Україні.
4. Перед участю в земельних торгах необхідно подати заявку на участь в торгах до відповідного органу.
5. Дотримуватися вимог торгового оголошення, яке публікується на сайті Державного реєстру прав на нерухоме майно та юридичних осіб України.
6. Придбання земельної ділянки за результатами торгів відбувається за ринковою вартістю, яка визначається відповідним органом.
7. У разі перемоги у торгах необхідно оплатити земельну ділянку відповідно до умов торгів у встановлений термін.
8. Придбання земельної ділянки відбувається на підставі договору купівлі-продажу, який підписують переможець торгів і орган, який здійснює продаж земельної ділянки.

3.2. Передача права оренди земельної ділянки після проведення земельних торгів.

Передача права оренди земельної ділянки після проведення земельних торгів - це останній етап процедури земельних торгів. Після оголошення результатів торгів, переможець має здійснити оплату за право оренди земельної ділянки відповідно до умов, визначених в оголошенні про проведення торгів.

Далі, переможець повинен укласти договір оренди земельної ділянки з власником землі.

При укладанні договору оренди земельної ділянки після проведення земельних торгів, власник земельної ділянки та переможець торгів зазначають умови, строк оренди, розмір орендної плати та інші умови договору, відповідно до вимог чинного законодавства. Договір оренди земельної ділянки, укладений після проведення земельних торгів, має таку ж юридичну силу, як і будь-який інший договір оренди земельної ділянки.

У разі якщо переможець земельних торгів не зможе укласти договір оренди земельної ділянки протягом встановленого терміну, його право на право оренди земельної ділянки вважається недійсним, а земельна ділянка може бути передана на оренду наступному учаснику земельних торгів за умови, що він відповідає умовам, встановленим для участі у торгах.

Після укладення договору оренди земельної ділянки, переможець може розпочати використання земельної ділянки відповідно до умов, визначених у договорі та з дотриманням законодавства про земельні відносини.

У разі якщо переможець земельних торгів має намір передати право оренди земельної ділянки третій особі, він може здійснити таку передачу лише за наявності відповідної угоди з власником землі та з дотриманням вимог законодавства про земельні відносини.

Також важливо зазначити, що передача права оренди земельної ділянки може бути обмежена законодавством та умовами договору оренди. Наприклад, у деяких випадках вимагається погодження з власником землі передачі права оренди, або передача права оренди може бути заборонена для певних видів

діяльності. Тому важливо ретельно вивчити умови договору оренди та законодавство про земельні відносини перед здійсненням передачі права оренди земельної ділянки.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 3

1. Розглянуто процедуру реєстрації, оформлення документів та умови участі у земельних торгах з продажу права оренди земельної ділянки у формі аукціону.

2. Розкрито процедуру передачі права оренди земельної ділянки після проведення земельних торгів та її особливості. Передача права оренди земельної ділянки можлива після проведення земельних торгів та укладення договору оренди між переможцем торгів та власником земельної ділянки. Дотримання законодавчих вимог та умов укладення договорів є важливим для успішної передачі права оренди земельної ділянки.

РОЗДІЛ 4. РОЗРОБКА ПРОЕКТУ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ПРОДАЖУ ПРАВА ОРЕНДИ НА ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГАХ

4.1. Характеристика земельної ділянки.

Характеристика земельної ділянки для продажу права оренди на земельних торгах зазвичай включає в себе наступні параметри:

1. Площа ділянки. Це один з найважливіших параметрів, що впливає на ціну продажу права оренди. Вказівка точної площі ділянки дозволяє покупцю наочно уявити майбутні можливості використання землі та планувати свої інвестиції.

2. Місцезнаходження. Земля, що розташована в центрі міста або поруч з великими магістральними дорогами, буде більш привабливою для бізнесу. Тому вказівка місцезнаходження ділянки також є важливою характеристикою.

3. Рельєф та ґрунти ділянки. Рельєф та ґрунти ділянки можуть вплинути на можливості її використання. Категорія земель. Категорія земельної ділянки визначає, для яких цілей її можна використовувати. Інформація про категорію землі повинна бути чітко вказана, оскільки це може вплинути на інтереси покупців.

4. Наявність комунікацій та інженерних мереж. Наявність електромереж, водопостачання, каналізації та інших інженерних мереж може збільшити привабливість ділянки для інвесторів.

Характеристика земельної ділянки:

Запроектована до відведення земельна ділянка для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею 9,6609 га, перебуває у державній власності.

У відповідності «Довідкою з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями»[5] обліковується як землі запасу.

Земельна ділянка розташована: Львівська область, Радехівський район, Вузьківська сільська рада.

Ділянка вільна від забудови, категорія земель - землі сільськогосподарського призначення, угіддя -- сіножаті.

Ґрунти земельної ділянки відносяться до провінції Поліська Західна.

Шифр агровиробничої групи ґрунтів:

Ґрунти ділянки площею 9,6609 га: 151 - заплавні торфовища низинні середньо глибокі, слаборозкладені, осушені.

Бал бонітету сінокошу відповідно становить – 27.

Дана земельна ділянка не відноситься до:

- об'єктів природного-заповідного фонду та іншого природоохоронного фонду;

- земель, зарезервованих для заповідання;

- водних об'єктів, їх водоохоронних зон та прибережних смуг, заплав та басейнів малих річок;

- порушених земель, які потребують рекультивації;

- техногенно-забруднених земель.

Відведення вищезгаданої земельної ділянки можливе при умові:

- використання земельної ділянки відповідно до цільового призначення;

- не чинити перешкод у будівництві, реконструкції, ремонті і експлуатації об'єктів інженерної і транспортної інфраструктури, які розміщуються на даній земельній ділянці та суміжних земельних ділянках;

- забезпечити цілодобовий доступ до інженерних мереж для їх ремонту та обслуговування і не чинити перешкод при будівництві нових;

- роботи по благоустрою, озелененню, реконструкції, прокладці інженерних мереж виконувати після узгодженого проекту і дозволу на проведення будівельних робіт;

- дотримання всіх вимог чинного законодавства щодо відведення земельної ділянки.

4.2. Загальні відомості про геодезичні роботи при розробці проекту відведення земельної ділянки для продажу права оренди на земельних торгах.

Виконання геодезичних робіт на земельній ділянці є необхідною складовою будь-яких робіт землеустрою. Комплекс робіт, необхідний для відведення земельної ділянки, є індивідуальним і визначається технічним завданням. Геодезичні роботи при землеустрої потрібні для вирішення завдань, пов'язаних з проектуванням, реконструкцією та будівництвом. Основною метою таких процедур є отримання точної інформації про земельну ділянку, зокрема про її площу, периметр, довжини сторін, між поворотними точками межі земельної ділянки тощо. Ця інформація матиме відображення як у розрахунках, так і у графічній частині.

Для виконання геодезичних робіт потрібне технічне завдання, яке розробляється інженером-землевпорядником, узгоджується розробником та затверджується замовником. Інженер-геодезист, який має сертифікат, виконує геодезичні роботи на основі такого технічного завдання. Роботи можна розбити на декілька етапів.

Перший етап геодезичних робіт полягає у підготовці до робіт, зокрема визначенні вихідних пунктів планової основи геодезичної мережі міста, рекогносцировці місцеположення цих пунктів з метою оцінки їх придатності для використання, а також рекогносцировці території земельної ділянки та місць закладки точок знімальної основи (теодолітного ходу).

Другий етап передбачає створення знімальної основи (прокладання теодолітного ходу) та обчислення координат пунктів державної геодезичної мережі в державній системі координат. Точки знімальної основи будуть використані для координування меж земельної ділянки.

Третій етап полягає у безпосередньому виконанні геодезичних вимірювань, необхідних для визначення координат кутів повороту меж земельної ділянки. На цьому етапі ведеться електронний або польовий журнал

вимірювань та складається абрис. Деякі GPS-приймачі можуть отримувати координати безпосередньо під час польових вимірювань.

Четвертий етап включає обробку отриманих результатів вимірювань за допомогою програмних комплексів, що дозволяє отримати кількісні характеристики земельної ділянки, такі як координати кутів повороту межі земельної ділянки, площа, периметр, міри ліній тощо. На завершення геодезичних робіт складається кадастровий план земельної ділянки.

4.3. Законодавче підґрунття та методика виконання топографо - геодезичних робіт .

Законодавчою та нормативно-правовою базою для виконання робіт є:

1. Земельний кодекс України[4], м. Київ, 25 жовтня 2001 р.;
2. Закон України «Про землеустрій»[23], м. Київ, 22 травня 2003 р.;
3. Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції господарської діяльності у сфері землеустрою та оцінки земель"[14], м. Київ, 02.10.2012 р.;
4. «Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками»[8] затвердженою наказом Держкомзему України 20376, м. Київ, 18.05.2010р.;
5. «Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000; 1:1000, 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98)»[19], м. Київ, 1999 р.
6. «Порядок складання та затвердження індексних кадастрових карт (планів) і кадастрових планів земельних ділянок, вимог до їх оформлення» [11], затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України №1117 від 08.12.2010 р.
7. Закон України «Про державний земельний кадастр»[18], м. Київ від 07.07.2011 р.
8. «Порядок ведення Державного земельного кадастру»[21] затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р.

Підставою для виконання робіт в проекті відведення ділянки ,який розглядається є:

- наказ Головного управління Держгеокадастру у Львівській області № 315 від 10.05.2018 р.
- договір на виконання робіт № 02/18-12/329/25/05-2018 від 25.05.2018 р.
- технічне завдання на виконання робіт.

За результатами польових геодезичних робіт площа земельної ділянки, яка знаходиться на території Львівської області, Радехівського району, Вузьлівська сільської ради становить 9,6609 га.

Наказом Держгеокадастру у Львівській області за № 315 від 10.05.2018 р. дана ділянка включена до переліку земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності (за межами населеного пункту) для продажу прав на неї на земельних торгах із орієнтовною площею 10,8000 га, але в результаті кадастрової зйомки проведеної було встановлено, що фактично площа запроектованої до відведення ділянки становить 9,6609 га.

Відповідно до класифікації видів цільового призначення земель (КВЦІЗ) дана земельна ділянка відводиться Головному управлінню Держгеокадастру у Львівській області для продажу права оренди на неї на земельних торгах для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, згідно Наказу Державного комітету України із земельних ресурсів «Про затвердження класифікації видів цільового призначення земель»[19] від 23.07.2010 р. за № 548 та відповідає секції А розділу 01, підрозділу 01.01.

Розташування поворотних точок зовнішніх меж земельної ділянки детально вивчено та визначено в натурі відповідно до їх фактичного положення на місцевості.

Геодезична прив'язка кутів повороту меж (див. додаток А табл.1,2) землекористування проводилось з точок теодолітного ходу полярним методом з незалежним контролем геодезичного визначення.

Вимірювання кутів повороту точок і довжин ліній виконувалось GPS – приймачем GNSS Leica GS07 № 1860076, який сертифікований в установленому порядку, а саме відповідно до Сертифікату калібрування № 5114, виданого Національним науковим центром «Інститут метрології» від 20 листопада 2018 року та GPS- приймачем GNSS Leica GS07 № 1860086, який сертифікований в установленому порядку, а саме відповідно до Сертифікату калібрування № 5115, виданого Національним науковим центром «Інститут метрології» від 20 листопада 2018 року.

Визначення координат та висот точок геодезичної мережі згущення проводились за допомогою GPS - спостережень статичним методом (статичне знімання), за типом замкнутої геометричної мережі (утворюючи мережу

замкнених трикутників). Вихідними пунктами для GPS - спостережень стали пункти державної геодезичної мережі: Керчин (М351331500) пір. 3 кл., Стремільче (М351432800) пір. 3 кл., Нивиці (М351337000) пір. 3 кл., координати отримані згідно наданої інформації від НДІГК «Науково-дослідний інститут геодезії і картографії».

Обробка результатів геодезичних вимірювань при створенні планувальної основи та проведенні кадастрової зйомки та складання проекту землеустрою виконано на персональному комп'ютері з використанням ліцензійного прикладного програмного забезпечення GeoSee 2. GeoSee - програма для перегляду, перевірки та виправлення обмінних файлів IN4, XML, MIF. Дозволяє:

- переглядати та виправляти геометрію з обмінного файлу на космічних та аерознімках місцевості;
- переглядати та виправляти семантичну інформацію файлу IN4 на формі;
- переглядати та виправляти семантичну інформацію файлу XML в дереві властивостей;
- перевіряти правильність заповнення файлів (відповідність формату, коректність геометрії - відсутність перетинів, самоперетинів);
- перетворювати файли IN4 в XML і навпаки;
- виправляти геометрію (розділяти ділянки, вирізати з ділянки іншу ділянку, об'єднувати ділянки...).

За матеріалами кадастрової зйомки обчислено площу 9,6609 га, складено кадастровий план земельної ділянки в масштабі 1:10000 (див. додаток Б), з відображенням суміжних землекористувачів експлікації земельних угідь.

Відповідно до «Порядку ведення Державного земельного кадастру»[21], затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 обмеження на земельну ділянку та обтяження (сервітути) не встановлені.

Межі земельної ділянки проходять:

Від А до Б - Землі Вузлівської сільської ради

Від Б до А - Землі Вузлівської сільської ради

Межі земельної ділянки відображені на плані меж земельної ділянки (див.додаток В) та мають 27 поворотних точок, які закріплені в натурі (на місцевості) межовими знаками встановленого зразку.

Відведення земельної ділянки, згідно статті 50 Закону України «Про землеустрій»[23], долучено акт прийомки-передачі межових знаків (див.додаток Д) на зберігання у зв'язку із формуванням земельної ділянки.

За матеріалами виконаних робіт складено Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної власності Головному управлінню Держгеокадастру у Львівській області для продажу права оренди на неї на земельних торгах для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, яка розташована за адресою: Львівська область, Радехівський район, Вузлівська сільська рада, а також виготовлено та внесено, на магнітний носій, обмінний файл земельно-кадастрових відомостей в форматі XML.

Проект землеустрою розроблено у відповідності з діючими нормами і правилами, що відносяться до компетенції органів державного нагляду.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає погодженню відповідно до вимог статті 186-1 Земельного кодексу України [4].

До використання земельної ділянки землевласник може приступити після державної реєстрації речового права на земельну ділянку.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 4

1. Розглянуто законодавче підґрунтя виконання робіт при розробці проекту відведення земельної ділянки. Було виділено основні законодавчі та нормативно правові акти на основі яких виконуються геодезичні та інші роботи.

2. Наведена характеристика земельної ділянки , що відводиться . Земельна ділянка, яка пропонується на продаж права оренди, має площу 9,6609 га та призначена для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Розташована ділянка в Львівській області, Рахівському районі, Вузьлівській сільській раді (за межами населеного пункту). Важливим параметром є категорія земельної ділянки, яка визначає, для яких цілей можна використовувати землю. Дана ділянка належить до земель сільськогосподарського призначення. Також вказуються параметри, що впливають на можливості використання землі. Рельєф та ґрунти ділянки відносяться до провінції Поліська Західна, а шифр агропромислової групи ґрунтів - 151, що вказує на заплавні торфовища низинні середньо глибокі, слаборозкладені, осушені.

2.Описано загальну характеристика геодезичних робіт, що виконувалися при розробці проекту відведення земельної ділянки для продажу права оренди на земельних торгах.Геодезичні роботи на земельній ділянці є необхідною складовою робіт при землеустрої. Вони допомагають вирішувати завдання, пов'язані з проектуванням, реконструкцією та будівництвом. Геодезичні вимірювання надають точну інформацію про земельну ділянку, її площу, периметр, довжини сторін, між поворотними точками межі земельної ділянки.

3. Визначено та описано методику проведення геодезичних робіт при відведенні земельної ділянки. Було проведено польові геодезичні роботи та встановлено, що фактично площа запроектованої до відведення ділянки становить 9,6609 га. Зроблено геодезичну прив'язку кутів повороту меж землекористування з точок теодолітного ходу полярним методом з незалежним контролем геодезичного визначення. Вимірювання кутів повороту та довжин

ліній здійснено за допомогою GPS-приймачів, сертифікованих установленим порядком. Визначення координат та висот точок геодезичної мережі згущення проведено за допомогою GPS-спостережень статичним методом, за типом замкнутої геометричної мережі. Обробка результатів геодезичних вимірів виконана на персональному комп'ютері з використанням ліцензійного прикладного програмного забезпечення GeoSee2. За матеріалами кадастрової зйомки складено кадастровий план земельної ділянки в масштабі 1:10000, з відображенням суміжних землекористувачів та експлікації земельних угідь.

ВИСНОВКИ

1. Розглянуто теоретичні основи землеустрою щодо розробки проекту відведення земельної ділянки: наведені поняття землеустрою та проекту відведення земельної ділянки, описані основні етапи розробки проекту відведення земельної ділянки. Проаналізовано основні нормативно – правові акти, які регулюють розробку проектів землеустрою.

2. Розкрито детально поняття та сутність земельних торгів та розглянуто правове регулювання земельних торгів. Визначено, що земельні торги є важливим інструментом забезпечення ефективного використання земельних ресурсів та прозорості процедури їх відведення.

3. Визначені особливості організації земельних торгів. Наведені умови участі, майданчики на яких проводяться земельні торги. Розглянуто методику їх проведення. Описані основні етапи проведення земельних торгів.

4. Розглянуто процедуру реєстрації, оформлення документів та умови участі у земельних торгах з продажу права оренди земельної ділянки у формі аукціону. Розкрито процедуру передачі права оренди земельної ділянки після проведення земельних торгів та її особливості. Визначено, що передача права оренди земельної ділянки можлива після проведення земельних торгів та укладення договору оренди між переможцем торгів та власником земельної ділянки.

5. Здійснено розробку проекту відведення земельної ділянки для продажу права оренди на земельних торгах. Описано характеристику земельної ділянки, що відводиться. Наведено загальну характеристику геодезичних робіт. Описано методику виконання топографо – геодезичних робіт.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. "Деякі питання підготовки до розробки та проведення земельних аукціонів з продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевсусу)" [Електронний ресурс]: Постанова Каб. Міністрів України від 22.09.2021 р. № 1031. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1013-2021-#Text> (дата звернення: 09.04.2023). – Назва з екрана.

2. "Деякі питання реалізації пілотного проекту із запровадження електронних земельних торгів та забезпечення зберігання та захисту даних під час їх проведення" [Електронний ресурс]: Постанова Каб. Міністрів України від 21.06.2017 р. № 688. – Режим доступу: https://zakononline.com.ua/documents/show/378633_4802230 (дата звернення: 06.04.2023). – Назва з екрана.

3. "Довідка з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл її за власниками землі, землекористувачами, угіддями": Наказ "Інстр. з заповнення держ. стат. звітності з кількіс. обліку земель" від 05.11.1998 р. № 377.

4. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]: від 25.10.2001 р. № 2768-III. – Режим доступу: https://zakononline.com.ua/documents/show/224977_644815 (дата звернення: 07.04.2023). – Назва з екрана.

5. Земельні спори: щоквартальний огляд практики Верховного Суду [Електронний ресурс]// Higher school of Advocacy. – Режим доступу: <https://www.hsa.org.ua/blog/zemelni-spori-shhokvartalnii-ogliad-praktiki-verhovnogo-sudu-sicen-berezen-2023-roku> (дата звернення: 08.04.2023). – Назва з екрана.

6. "Земельні торги щодо земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них" [Електронний ресурс]. – 2018. – Режим доступу: <https://bpol.city.kharkov.ua/wp-content/uploads/Торги-щодо-земельних-ділянок.pdf> (дата звернення: 07.04.2023). – Назва з екрана.

7. Землеустрій [Електронний ресурс]: Метод. рек. / уклад.: В.В Гамаюнова, О.Ш Іскакова. – Миколаїв : [б. в.], 2019. – 49 с. – Режим доступу: <http://dspace.mnau.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/5158/1/Zemleustriy.pdf> (дата звернення: 21.04.2023). – Назва з екрана.

8. " Інструкція щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками " [Електронний ресурс]: Наказ від 18.05.2010 р. – Режим доступу: https://zakononline.com.ua/documents/show/307221_680497 (дата звернення: 07.04.2023). – Назва з екрана.

9. Логінова М. Особливості раціонального використання земель в умовах земельних торгів [Електронний ресурс] / Маріна Логінова // Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ. – 2022. – № 4. – Режим доступу: https://visnik.dduvs.in.ua/wp-content/uploads/2023/02/NV_4/NV_4-2022-207-213.pdf (дата звернення: 09.04.2023). – Назва з екрана.

10. Німко О. Б. "Механізм правового регулювання організації та проведення земельних аукціонів в Україні" [Електронний ресурс] / Ольга Борисівна Німко. – 2009. – Режим доступу: <http://dspace.nbu.gov.ua/bitstream/handle/123456789/15758/33-Nimko.pdf> (дата звернення: 08.04.2023). – Назва з екрана.

11. "Порядок складання та затвердження індексних кадастрових карт (планів) і кадастрових планів земельних ділянок, вимог до їх оформлення" [Електронний ресурс]: Постанова Каб. Міністрів України від 08.10.2010 р. – Режим доступу: <http://www.geoguide.com.ua/basisdoc/basisdoc.php?part=land&art=5001> (дата звернення: 10.04.2023). – Назва з екрана.

12. "Правове регулювання земельних торгів" [Електронний ресурс] // Наук. збірка студ. конф. – [Б. м.], 2011. – Режим доступу: https://kadastrpdatu.at.ua/publ/novini/pravove_reguljuvannja_zemelnih_torgiv/2-1-0-47 (дата звернення: 05.04.2023). – Назва з екрана.

13. Проведення земельних торгів є одним із пріоритетних напрямків діяльності органів земельних ресурсів [Електронний ресурс] // Головне управління Держгеокадастру у Вінницькій області. – Режим доступу: <https://vinnytska.land.gov.ua/provedennya-zemelnix-torgiv-ye-odnim-z-prioritetnix-napryamiv-diyalnosti-organiv-zemelnix-resursiv/> (дата звернення: 29.04.2023). – Назва з екрана.

14. «Про внесення змін до деяких законів України щодо землеустрою та дерегуляції господарської діяльності шляхом проведення землеоціночних робіт» [Електронний ресурс]: Закон України від 02.10.2012 р. – Режим доступу: https://zakononline.com.ua/documents/show/338499_497703 (дата звернення: 10.04.2023). – Назва з екрана.

15. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» [Електронний ресурс]: Закон України від 31.03.2020 р. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (дата звернення: 14.04.2023). – Назва з екрана.

16. "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними на електронних торгах" [Електронний ресурс]: Закон України від 18.05.2021 р. № 1444-IX. – Режим доступу: https://zakononline.com.ua/documents/show/496853_674938 (дата звернення: 08.04.2023). – Назва з екрана.

17. "Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо порядку проведення земельних торгів у формі аукціону" [Електронний ресурс]: Закон України від 05.07.2012 р. № 5077-VI. – Режим доступу: https://zakononline.com.ua/documents/show/326855_326920 (дата звернення: 13.04.2023). – Назва з екрана.

18. «Про державний земельний кадастр» [Електронний ресурс]: Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI. – Режим

доступу: https://zakononline.com.ua/documents/show/315015_703701 (дата звернення: 05.04.2023). – Назва з екрана.

19. «Про затвердження Інструкції з топографічного знімання в масштабах 1: 5000, 1: 2000, 1: 1000 і 1: 500 (ГКНГА-2.04-02-98)» [Електронний ресурс]: Наказ від 09.04.1998 р. – Режим доступу: https://zakononline.com.ua/documents/show/196217_518898 (дата звернення: 07.04.2023). – Назва з екрана.

20 . "Про затвердження класифікації видів цільового призначення земель" [Електронний ресурс]: Наказ від 23.07.2010 р. № 548. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10#Text> (дата звернення: 11.04.2023). – Назва з екрана.

21. "Про затвердження порядку ведення Державного земельного кадастру" [Електронний ресурс]: Постанова Каб. Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051-2012-п. – Режим доступу: https://zakononline.com.ua/documents/show/337716_709546 (дата звернення: 06.04.2023). – Назва з екрана.

22. "Про затвердження Типового договору про розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок" [Електронний ресурс]: Постанова Каб. Міністрів України № 266. – Режим доступу: https://zakononline.com.ua/documents/show/239919_239984 (дата звернення: 05.04.2023). – Назва з екрана.

23. "Про землеустрій" [Електронний ресурс]: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV. – Режим доступу: https://zakononline.com.ua/documents/show/231395_703685 (дата звернення: 07.04.2023). – Назва з екрана.

24. "Про оренду землі " [Електронний ресурс]: Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV. – Режим доступу: https://zakononline.com.ua/documents/show/192335_690958 (дата звернення: 05.04.2023). – Назва з екрана.

25. Сайт "Open land market". – Режим доступу: <https://land.setam.net.ua> (дата звернення: 08.04.2023). – Назва з екрана.

26. Сайт "Prozorro". – Режим доступу: <https://prozorro.gov.ua> (дата звернення: 10.04.2023). – Назва з екрана.

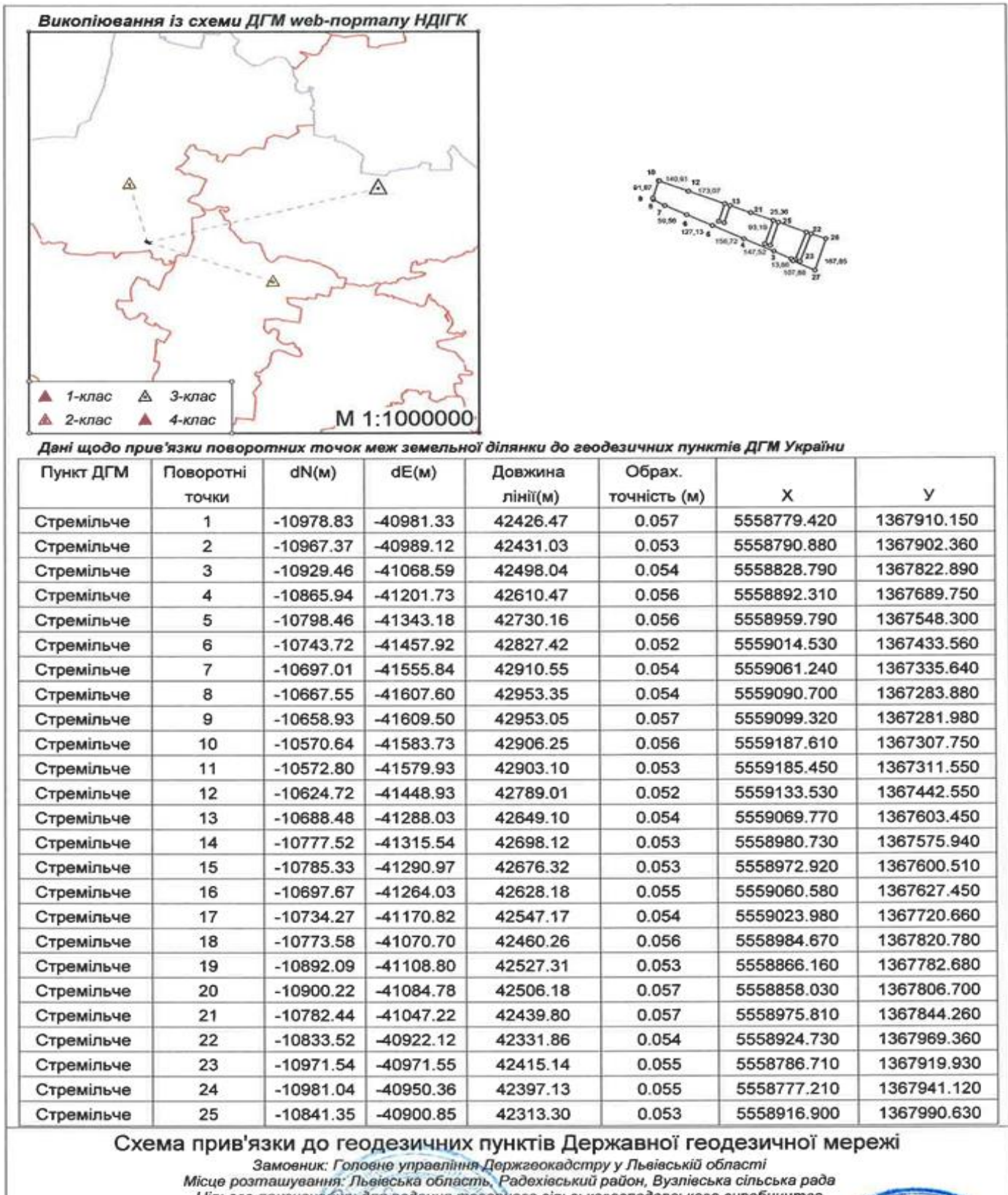
27. Т.С Одарюк. Землевпорядне проектування [Електронний ресурс]: навч. посіб. / Т.С Одарюк, Русіна Н.Г, Басенюк Т.І. – Київ: Аграрна освіта, 2010. – 292 с. – Режим доступу: <http://kizman-tehn.com.ua/wp-content/uploads/2018/04/Землевпорядне-проектування.pdf> (дата звернення: 08.04.2023). – Назва з екрана.

ДОДАТКИ

Додаток А

табл.1

-57-



-67-

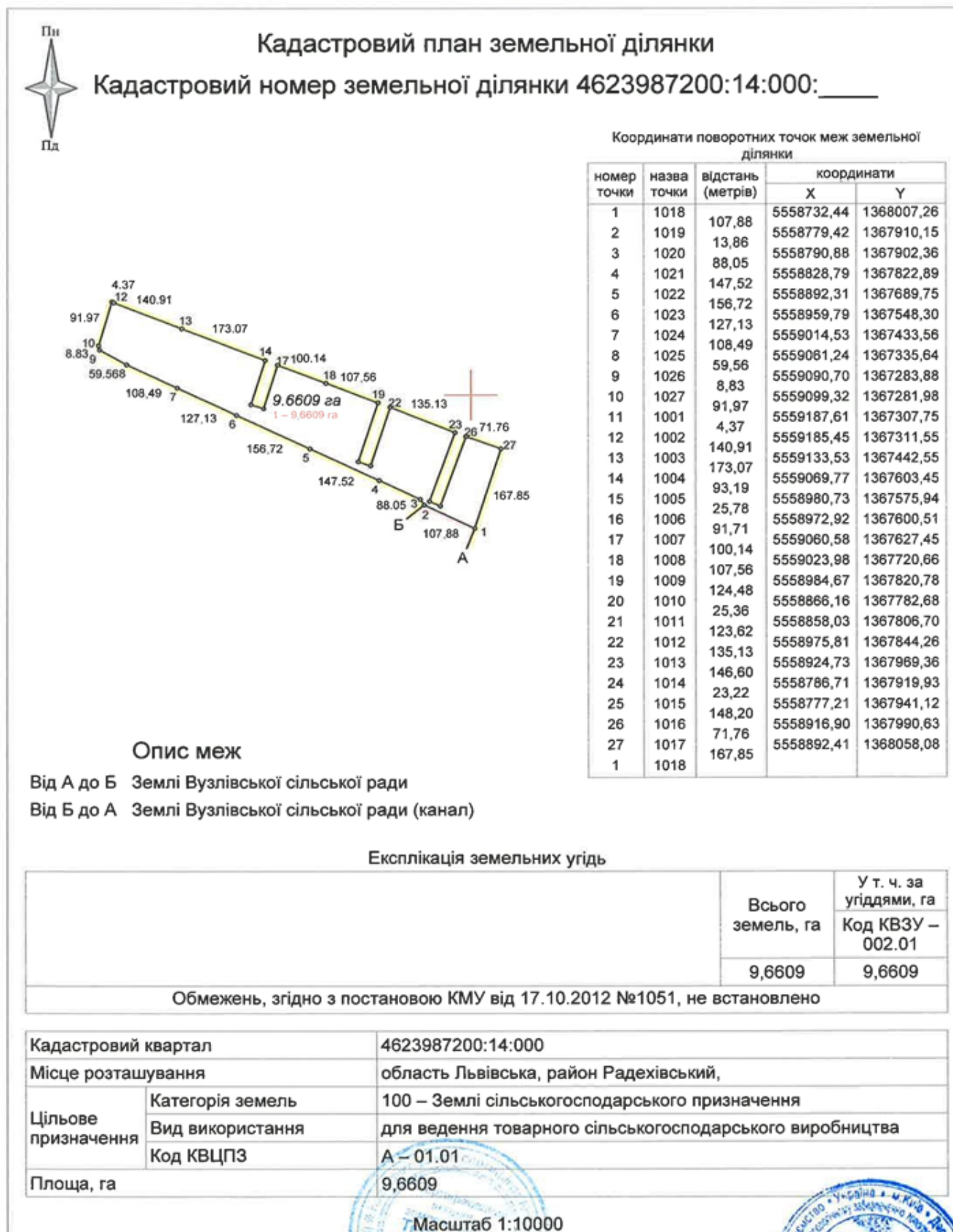
Дані щодо прив'язки поворотних точок меж земельної ділянки до геодезичних пунктів ДГМ України

Пункт ДГМ	Поворотні точки	dN(м)	dE(м)	Довжина лінії(м)	Обрах. точність (м)	X	Y
Нивиці	15	8041.95	-22439.00	23836.57	0.033	5558972.920	1367600.510
Нивиці	16	8129.61	-22412.06	23840.96	0.035	5559060.580	1367627.450
Нивиці	17	8093.01	-22318.85	23740.86	0.033	5559023.980	1367720.660
Нивиці	18	8053.70	-22218.73	23633.33	0.033	5558984.670	1367820.780
Нивиці	19	7935.19	-22256.83	23629.10	0.034	5558866.160	1367782.680
Нивиці	20	7927.06	-22232.81	23603.74	0.035	5558858.030	1367806.700
Нивиці	21	8044.84	-22195.25	23608.24	0.034	5558975.810	1367844.260
Нивиці	22	7993.76	-22070.15	23473.22	0.035	5558924.730	1367969.360
Нивиці	23	7855.74	-22119.58	23473.15	0.035	5558786.710	1367919.930
Нивиці	24	7846.24	-22098.39	23450.01	0.033	5558777.210	1367941.120
Нивиці	25	7985.93	-22048.88	23450.56	0.033	5558916.900	1367990.630
Нивиці	26	7961.44	-21981.43	23378.80	0.035	5558892.410	1368058.080
Нивиці	27	7801.47	-22032.25	23372.71	0.035	5558732.440	1368007.260

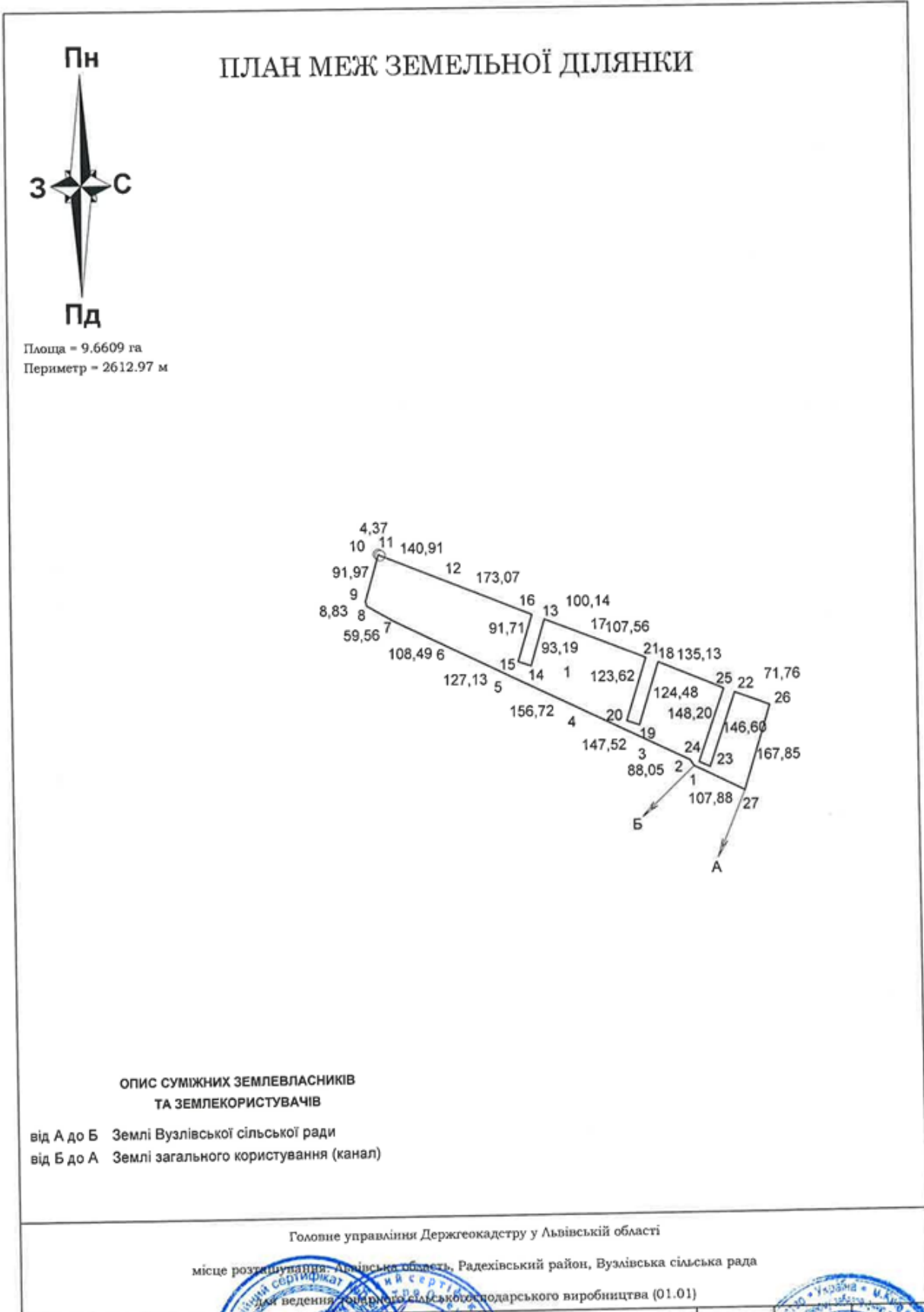
Схема прив'язки до геодезичних пунктів Державної геодезичної мережі

Замовник: Головне управління Держгеокадстру у Львівській області, сільська рада Вузлієська
Цільове призначення: для ведення товарного сільськогосподарського виробництва

- 63 -



- 67 -



Додаток Д

рис.3

-69-

А К Т

прийому-передачі межових знаків на зберігання

Вузьківська сільська рада
(назва населеного пункту)

"14" червня 2019 р.

Ми, що нижче підписалися:

1. Інженер-землевпорядник ДП "Укр ДАГП", ВЦ "Геосервіс" Терещенко А.С.
2. Землекористувач - Головне управління Держгеокадастру у Львівській області у присутності власників/користувачів суміжних земельних ділянок:

від А до Б - землі Вузьківської сільської ради

від Б до А - землі загального користування(канал)

склали цей акт про таке:

1. Межі земельної ділянки з кадастровим номером 4623987200:14:000:____, яка знаходиться за межами населеного пункту на території Вузьківської сільської ради Радехівського району Львівської області площею 9,6609 га, наданої Головному управлінню Держгеокадастру у Львівській області для продажу прав на неї на земельних торгах для ведення товарного сільськогосподарського виробництва закріпленні в натурі (на місцевості) межовими знаками встановленого зразка у кількості 27 шт. Схема прив'язки межових знаків до об'єктів і контурів місцевості/абрис(кроки) додається.
2. Користувач земельної ділянки претензій щодо меж та конфігурації земельної ділянки не має.
3. Власниками суміжних земельних ділянок претензій до існуючих меж не заявлено.
4. Межові знаки пред'явлені та передані на зберігання Головному управлінню Держгеокадастру у Львівській області, який 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.
5. Цей акт складений у трьох примірниках, один з яких додається до технічної документації, другий передається виконавцю робіт, третій - землекористувачу земельної ділянки.

