

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

На правах рукопису
УДК 332.65

**РОЗРОБКА ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ
(ВІДНОВЛЕННЯ) МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ НА МІСЦЕВОСТІ**

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

Класифікаційна робота бакалавра
студента(ки) 4 курсу
освітнього рівня бакалавр
Омеляненко Максим Олександрович

Науковий керівник:
Тітова Світлана Вікторівна
Кандидат географічних наук, доцент

Допущено до захисту:

Протокол засідання кафедри № ____ від «____» _____ 20__ року
Завідувач кафедри проф. Даценко Л.М.

РЕФЕРАТ	3-4
ВСТУП	5-6
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ПИТАННЯ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА ЗЕМЛЕВПОРЯДНОГО ПРОЕКТУВАННЯ	
1.1. Основні терміни, визначення в землеустрої	7-10
1.2. Документація із землеустрою та її зміст	10-14
1.3. Концептуальні положення теорії землевпорядного проектування	15-19
1.4. Нормативно-правове підґрунтя щодо розробки технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки на місцевості	20-25
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1	26
РОЗДІЛ 2 МЕТОДИКА І ТЕХНОЛОГІЇ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОГО ПРОЕКТУВАННЯ	
2.1. Класифікація документації із землеустрою. Види проектів землеустрою	27-32
2.2. Організація здійснення схем і проектів землеустрою	32-35
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2	36
РОЗДІЛ 3 ЕКСПЕРИМЕНТАЛЬНО ПРАКТИЧНА РОЗРОБКА ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ (ВІДНОВЛЕННЯ) МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ в с. Гатне, Фастівського району, Київської області	
3.1. Алгоритм розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки	37-42
3.2. Експериментальне розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки	43-46
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 3	47
ВИСНОВКИ	48-49
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ	50-52

РЕФЕРАТ

Актуальність даної теми проявляється у виникненні земельних суперечок через межування ділянок та спрямована на покращення даних Держгеокадастру. За останні роки дуже широко набуло питання щодо достовірності встановлених меж ділянок.

На практиці дуже часто спостерігається накладка між суміжними ділянками, яка ставала причиною конфліктів між суміжниками та в подальшому до судових позовів.

З метою мінімізації такого явища було доцільно провести комплекс заходів, які спрямовані на перевірку достовірності встановлених меж ділянок та поновлення втрачених меж.

Мета: розробка технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в с. Гатне, Фастівського району, Київської області.

Об'єкт дослідження: земельна ділянка як реєстраційно-облікова одиниця земельного кадастру в с. Гатне, Фастівського району, Київської області.

Кваліфікаційна робота складається із вступу, 3 розділів, висновків та переліку використаної літератури.

Кількість сторінок – 52;

Кількість таблиць – 1;

Кількість рисунків – 7;

Кількість використаних джерел – 23 джерел.

Перший розділ характеризує основні поняття для даної роботи, описується та класифікується землевпорядна документація, розглядаються основні положення землевпорядного проектування та описуються нормативно-правова складова розроблення технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки на місцевості.

В розділі 2 наводиться класифікація документації із землеустрою, детально розглянуті стадії землевпорядного проектування та схем, які використовуються для проектів землеустрою.

В третьому розділі розглядається порядок розробки технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки на місцевості та наводиться алгоритм розроблення даної документації на прикладі ділянки в с.Гатне, Фастівського району, Київської області.

ВСТУП

Актуальність теми проявляється через уточнення та корегування відомостей Держгеокадастру, а також наявністю певних межових питань, що з'являються між суміжниками. Земельні суперечки і проблеми, пов'язані з невизначеністю або порушенням меж ділянки, є поширеними і можуть мати серйозні юридичні, економічні та соціальні наслідки.

Одним з ключових аспектів уникнення земельних суперечок є точне та надійне встановлення меж між земельними ділянками. Розробка технічної документації, яка описує процедуру встановлення меж та відновлення правильних граничних ліній, може сприяти вирішенню цих проблем.

Впровадження реформи по діджиталізації Держгеокадастру зумовлює оновлення та корегування відомостей Держгеокадастру, які забезпечать точність, доступність та актуальність даних, що є важливим кроком для забезпечення правової впевненості у власності на землю та запобігання суперечкам.

Для забезпечення функціонування даного органу в повному обсязі важливо, щоб при внесенні даних не було накладок у розташування земельних ділянок.

Реалізація механізму перевірки просторового розміщення ділянок сприяла виправленню близько 65% помилок розмежування території.

Під встановленням меж ділянок слід розуміти що це є просторове розміщення кутів повороту ділянок навколо її контуру. Всі елементи розміщені в межах цього контуру, крім самих кутів повороту не вважаються метою, а є окремим об'єктом.

Під час встановлення меж важливо щоб контури не переходили межу сусідньої ділянки. Після встановлення межі важливо правильно винести її на місцевість забезпечення проектування земельних ділянок відповідно до даних геодезичної зйомки. Перенесення меж ділянки може здійснюватись графічним, аналітичним чи механічним способом. В деяких випадках доцільно поєднувати ці способи між собою.

Мета кваліфікаційної роботи: розробка технічної документації із землеустрою, щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в с. Гатне, Фастівського району. Київської області.

Завдання кваліфікаційної роботи:

- розглянути теоретичні питання та нормативно-правову базу при розробленні технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки;
- описати класифікацію землепорядної документації та стадії землепорядного проектування;
- розглянути процес та дослідити етапи розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки.

Об'єкт дослідження: земельна ділянка як реєстраційно-облікова одиниця земельного кадастру в с. Гатне, Фастівського району, Київської області.

Предмет дослідження: межі земельної ділянки в с. Гатне, Фастівського району, Київської області.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ПИТАННЯ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА ЗЕМЛЕВПОРЯДНОГО ПРОЕКТУВАННЯ

1.1. Основні терміни, визначення в землеустрої

Володіння термінологією та визначеннями в галузі землеустрою є невід'ємною складовою ефективною роботи з документацією. При спілкуванні та аналізі різноманітних документів, таких як акти, кадастрові матеріали чи технічні звіти, знання спеціалізованих термінів дозволяє розуміти їх зміст та вимоги.

Крім того, це також допомагає уникнути непорозумінь та помилок у комунікації з іншими фахівцями і зацікавленими сторонами у галузі землеустрою. Загальноприйняті визначення та терміни створюються єдиною основою для обговорення та розуміння процедур, правил і вимог.

В процесі виконання роботи були використані наступні терміни:

1) Документація із землеустрою – ухвалені текстові та графічні документи, що регулюють використання та охорону державних, муніципальних та приватних земель, а також документи, що стосуються обстежень та розкопок.

Документація із землеустрою включає різноманітні документи, які стосуються правового регулювання землекористування та земельних відносин. Основна мета такої документації – забезпечення належного управління та використання земельних ресурсів, а також регулювання прав власності на землю;

2) технічна документація із землеустрою – це вид документації, що містить текстові та графічні дані, затверджені в установленому законом порядку.

Технічна документація із землеустрою включає детальну інженерну і технічну інформацію, яка стосується процесу землевпорядкування, проектування та виконання різних інженерних робіт на земельних ділянках. Ця документація має на меті забезпечити належне планування, розробку та виконання проектів землеустрою;

3) План земельної ділянки – графічне зображення, в якому показується місце розташування, зовнішні межі території та межі ділянок, використання яких

обмежено і пов'язано з правами інших осіб, сервітутами, а також розташуванням на території об'єктів нерухомого майна та природних ресурсів.

Цей план створюється в результаті геодезичного обстеження ділянки та камеральної обробки даних зйомки. На цьому плані зображуються координати меж ділянки та відображаються всі об'єкти, які містяться в межах цієї ділянки, також вказують довжини ліній та проводиться експлікація угідь;

4) акт встановлення меж – документ, який містить результати геодезичних вимірювань та вказує точно розташування меж земельної ділянки. Він служить основою для визначення правового статусу ділянки та визнання прав власності і надає деталізовану інформацію про границі ділянки, такі як координати, розміри, характеристика меж. Це забезпечує їхню однозначність і точність, що дозволяє уникнути непорозумінь і суперечок;

5) Кадастровий номер земельної ділянки – це унікальна, неповторювана комбінація цифр та знаків, що присвоюється ділянці на етапі її реєстрації та закріплюється за нею впродовж її існування.

Кадастрові номери присвоюються земельним ділянкам незалежно від форми власності. Якщо право власності на земельну ділянку переходить від однієї особи до іншої, виникають права відмінні від права власності на земельну ділянку або змінюються права чи інші відомості про земельну ділянку, кадастровий номер залишається незмінним.

У разі поділу або об'єднання земельної ділянки її присвоюється новий кадастровий номер.

Ділянці, яка є об'єктом дослідження в даній роботі, наданий такий кадастровий номер – 3222481601:01:008:0095.

32 – номер області – це код Київської області;

224 – номер району – це код Фастівського району;

816 – номер громади – це код Гатненської територіальної громади;

01 – номер населеного пункту в межах якої розташована ділянка - це код с. Гатне;

01 – це номер кадастрової зони згідно генерального плану;

008 – це номер кадастрового кварталу;

0095 – це номер земельної ділянки;

б) проект землеустрою - сукупність економічної, технічної та проектної документації щодо обґрунтування освоєння земельної ділянки та природоохоронних заходів, які передбачається здійснити у складі проекту;

7) робочий проект землеустрою - комплекс економічної, концептуальної і технічної документації, що стосується освоєння та охорони земель, включаючи розрахунки, описи, креслення технічних рішень, кошториси витрат, які передбачається реалізувати протягом визначеного цим проектом строку;

8) Цільове призначення земельних ділянок – дозволене використання земельних ділянок відповідно до вимог, встановлених законом для використання відповідних категорій та видів земель.

Основні категорії цільового призначення земель можуть включати:

- сільськогосподарське призначення: земельні ділянки, використовувані для сільськогосподарських цілей, таких як сільськогосподарське виробництво, тваринництво, садівництво тощо.
- житлове призначення: земельні ділянки, призначені для розташування будинків або житлових комплексів.
- комерційне призначення: земельні ділянки призначені для розташування комерційних об'єктів, таких як офісні будівлі, магазини, ресторани, готелі та інші промислові або торговельні споруди.
- промислове призначення: земельні ділянки, призначені для розміщення виробничих, промислових або складських споруд із спеціальним обладнанням та інфраструктурою.
- Рекреаційне призначення: земельні ділянки, призначені для відпочинку, розваг та спорту, включаючи парки, сади спортивні майданчики, туристичні об'єкти.
- Спеціальне призначення: земельні ділянки, призначені для конкретних спеціальних цілей, таких як медичні заклади, освітні установи, культурні

об'єкти, військові бази, релігійні споруди та інші спеціалізовані об'єкти.
[10]

Воно встановлюється згідно класифікації земель по категоріях. Перелік категорій земель, правовий статус та особливості використання прописується в земельному кодексі України.

Цільове призначення земельних ділянок визначається з метою ефективного управління землею, забезпечення сталого розвитку, збереження природних ресурсів та врахування потреб суспільства.

Окрім загальних термінів також можуть зустрітися специфічні визначення, які використовуються в роботі.

В цілому розуміння та використання основних термінів є необхідним для якісного виконання поставлених в роботі завдань. Також це дозволяє належним чином описати процеси, методи та результати роботи і забезпечити зрозумілість та однозначність.

1.2. Документація із землеустрою та її зміст

Документація із землеустрою – це затверджені в установленому порядку текстові та графічні документи, що регулюють використання та охорону земель державної, комунальної та приватної власності, а також документи, пов'язані з проведенням земельних робіт, розвідувальних робіт та авторського нагляду за проектами. [6, с. 28]

Види документації із землеустрою та їх склад визначається виключно законом України «Про землеустрій».

Землевпорядний проект – це комплекс документів (розрахунків, креслень тощо) щодо встановлення нових землекористувань, їх економічного, технічного екологічного та правового обґрунтування, які регламентують раціональне використання земель у народному господарстві в цілому, але особливо в окремих господарствах і сільськогосподарських районах. [8, с. 23]

Проекти зонування визначають і встановлюють межі землеволодінь і землекористувань, зони обмежень землекористування та земельні сервітути. Відповідно до закону, жодне підприємство (установа чи організація) не може здійснювати свою діяльність (будівництво, видобуток корисних копалин, будівництво доріг тощо) без виділення певного розміру земельної ділянки на основі проекту розмежування та без отримання державного акта, що засвідчує його права на землю.

Проекти розвитку також повинні містити інформацію про витрати та фінансові аспекти. Проект повинен містити фінансову інформацію, що дозволяє здійснювати конкретні фінансові операції з розподілу та виплати коштів. Проект розвитку передбачає безпосереднє будівництво, благоустрій та перепланування.

Проект просторового розвитку – сукупність нормативно–правових, економічних та технічних документів, що стосуються просторового планування.

Операційний проект землеустрою є нормативно–технічною документацією з питань використання та охорони земель, що включає розрахунки, описи, креслення та кошториси технічних рішень і призначені для реалізації протягом двох–трьох років.

Основна увага приділяється створенню нових просторових конфігурацій земель передбачених проектами землеустрою включаючи зміни у землеволодінні та землекористуванні, зміни у виробничих зонах, а також у використанні та охороні земель.

Проект землеустрою складається з графічної та текстової частини.

Графічна частина включає план проекту, робочі креслення для перенесення проекту на місцевість, карти, схеми, графіки, рисунки, а також схеми, що враховують сучасний стан території об'єкта, картограми, геоботанічні, агроекологічні та інші карти і плани, що використовуються в проекті.

Основним документом є план проекту. Він відображає всі рішення проекту щодо організації території (межі зони, типи рельєфу заходи з трансформації та поліпшення земель тощо) та розвитку території.

Планово–картографічні документи складаються з використанням умовних знаків і символів, що застосовуються в землеустрої. Їх масштаб повинен враховувати розмір запланованого об'єкта, міркування зонування, застосовність елементів проектування і зручність використання.

Текстова частина проекту включає завдання на проектування, розрахунки то пояснення, документи, що стосуються техніко-економічного обґрунтування проекту, інформацію про ділянку (обґрунтування проекту), фінансові та вартісні розрахунки, а також документи, що стосуються розгляду, коригування та затвердження проекту.

Хоча в процесі планування використовуються цифрові моделі місцевості та комп'ютерні технології, проектна документація також включає пакети прикладного програмного забезпечення та різні носії даних (переважно дискети).

Графічна та текстова частини проекту складають планово–оціночну документацію (проектну документацію).

Проекти землеустрою включають численні завдання з різним ступенем деталізації та юридичної значущості, що вимагають підготовки багатьох видів землевпорядної документації. [2]

Склад, зміст та правила складання кожного виду документації із землеустрою регламентується відповідними умовами та технічними умовами із землеустрою.

Документація розробляється на підставі технічного завдання, встановленого уповноваженим органом з питань розроблення документації із землеустрою. Склад, зміст та правила виконання кожного виду документації із землеустрою регулюється відповідними нормативно–правовими актами та технічними документами.

Землевпорядні документи, які є частиною текстового матеріалу, повинні містити пояснювальні записки, що пояснюють:

- підстави для проведення землеустрою;
- основну інформацію про цільове призначення земельної ділянки, її площу та розташування;

- законодавчі бази, якими керувався розробник;
- норми і правила землеустрою, якими керувався розробник проекту землеустрою;
- документи з Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель, якими користувався розробник;
- відомості з Держгеокадастру, якими користувався розробник, при внесенні до державного земельного кадастру відомостей про ділянки, сформовані до 2013 року;
- затверджені містобудівні документи, якими користується розробник, а також витяг з таких документів;
- опис і обґрунтування проектного рішення;
- опис порядку проведення топографо–геодезичних робіт (у разі необхідності)
- інформація про проведення ґрунтових, геоботанічних та інших дослідження, проведені в рамках освоєння ділянки (у разі необхідності);
- відомості про будівлі, споруди та майнові права в межах об'єкта землеустрою (у разі створення земельних ділянок – внесення відомостей про створену земельну ділянку до державного земельного кадастру);
- Відомості про обмеження у використанні земель в межах об'єкта землеустрою із зазначенням підстав, на яких встановлені такі обмеження;
- виконавця робіт із землеустрою, його технічної та технологічної служби;
- інформацію про дотримання вимог законодавства щодо погодження документації із землеустрою;
- інформація про дотримання вимог законодавства щодо погодження поділу, об'єднання та вилучення земельних;
- заява виконавця робіт землеустрою про дотримання встановлених меж законом. [2]

Технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки на місцевості має наступний зміст:

- Опис мети та об'єкту документації: ця частина пояснює, для якої конкретної земельної ділянки розробляється документація, які цілі вона має вирішити та які завдання повинні бути виконані.
- Перелік використаних джерел та документів: в цій частині наводиться перелік усіх використаних джерел інформації, таких як кадастрові плани, топографічні карти, акти попереднього встановлення меж тощо. Це дозволяє підтвердити достовірність та об'єктивність документацію.
- Опис методології вимірювань: у цьому розділі описується методологія, яка використовувалась для вимірювання та встановлення (відновлення) меж земельної ділянки. Вона може включати в себе використання геодезичних приладів, геодезичних мереж, вимірювання координат, кутів, відстаней тощо.
- Графічна частина: ця частина містить графічне зображення земельної ділянки, включаючи встановлені (відновлені) межі. Використовується кадастрові плани, топографічні карти або інші графічні матеріали, де наведені границі, розміри, кути та інші важливі елементи ділянки.
- Результати вимірювань та аналізу: у цій частині наводяться отримані результати вимірювань, координати контрольних точок, розміри сторін, кути тощо. Ці дані можуть бути представлені у вигляді таблиць, графіків або інших числових величин. Результати можуть включати вимірювані відстані між точками, координати вершин, кути повороту, висоти та інші характеристики, які визначають межі земельної ділянки.
- Висновки та рекомендації: у цій частині документації наводяться висновки на основі проведеного аналізу та вимірювань. Це може включати підтвердження відповідності встановлених меж земельної ділянки дійсному стану, опис виявлених чи проблем, а також рекомендації щодо подальших дій, наприклад, необхідності внесення змін до кадастрових даних або звернення до відповідних органів.

1.3. Концептуальні положення теорії землевпорядного проектування

Планування територій адміністративно-територіальних одиниць, землеволодінь і землекористувань полягає у визначенні їх меж та організації території новостворених одиниць або землеволодінь і землекористувань, або у впорядкуванні (усуненні недоліків) існуючих одиниць. [18, с. 13]

Метою проекту є розробка документів і пропозицій, необхідних для організації та проведених всіх робіт, пов'язаних зі створенням нових адміністративно-територіальних одиниць, форм власності та землекористування або впорядкуванням існуючим одиниць. [18, с. 13]

Організація території в процесі землевпорядного проектування - це раціональне просторове поєднання функціональних елементів землі і території (виробництво, середовище проживання, природокористування), об'єднаних управлінськими структурами для створення і підтримання повноцінного середовища проживання людини і виробничого середовища. [18, с. 13]

Моделювання організації території в процесі землевпорядного проектування дозволяє обґрунтувати всі проектні рішення, визначити найбільш раціональний розподіл земель між різними функціями, видами та інтенсивністю землекористування, взаємне розташування виробничих і невиробничих об'єктів, інженерних і транспортних комунікацій тощо. Таким чином, можна спрогнозувати не лише просторову організацію, але й масштаби розвитку відповідної земельної ділянки та системи землеустрою. [18, с. 15]

Таке моделювання забезпечує гармонійне співвідношення між часто суперечливими інтересами людей, виробництва і природи на певній території. Соціальна, екологічні та економічні критерії є основоположними при моделюванні просторової організації будь-якої адміністративно-територіальної системи чи конкретного землекористування. [18, с. 13]

Моделювання майбутньої організації землекористування доцільно здійснювати в декілька етапів:

Перший крок – визначення сучасного стану організації землекористування, його недоліків та проблем;

Другий крок – проведення докладного аналізу історичного розвитку організації використання та охорони земель, виявлення основних тенденцій цього процесу та оцінка рівня їх прогресивності;

Третій крок – збір прогнозної інформації, необхідної для вдосконалення організації території (демографічні прогнози, тенденції розвитку виробництва, оцінка соціальних, економічних та екологічних наслідків, принципи розміщення будь-яких будівельних споруд тощо).

Четвертий крок – оцінка обмежень (природних та антропогенних);

П'ятий крок – існуючий та запланований стан просторової організації ширшої територіальної системи, яка включає в себе заплановане планування;

Шостий крок – прогноз розвитку різних елементів просторової організації;

Сьомий крок – узгодження результатів попередніх етапів і розробка загальної концепції просторової організації адміністративно-територіальних одиниць, землеволодінь і землекористувань. [18, с. 16]

Територіальне планування – це процес прийняття рішень, спрямований на визначення сталого, соціально та екологічно орієнтованого, універсально бажаного та економічно життєздатного землекористування.

Просторове планування орієнтоване на конкретну територію або простір, а об'єктом розгляду є форма землекористування в її соціальному контексті. [12, с. 65]

У літературі також зустрічається таке визначення: просторове планування – це процес інвентаризації та оцінки стану можливостей і обмежень конкретної географічної території та її ресурсів, взаємодії з населенням, яке проживає на цій території, з метою виявлення потреб, бажань і прагнень на майбутнє. [12, с. 66]

Планувальні функції просторового управління виконуються різними видами просторового планування.

Після аналізу вищенаведеної інформації основні елементи процесу планування я зобразив на рисунку 1.3.1.

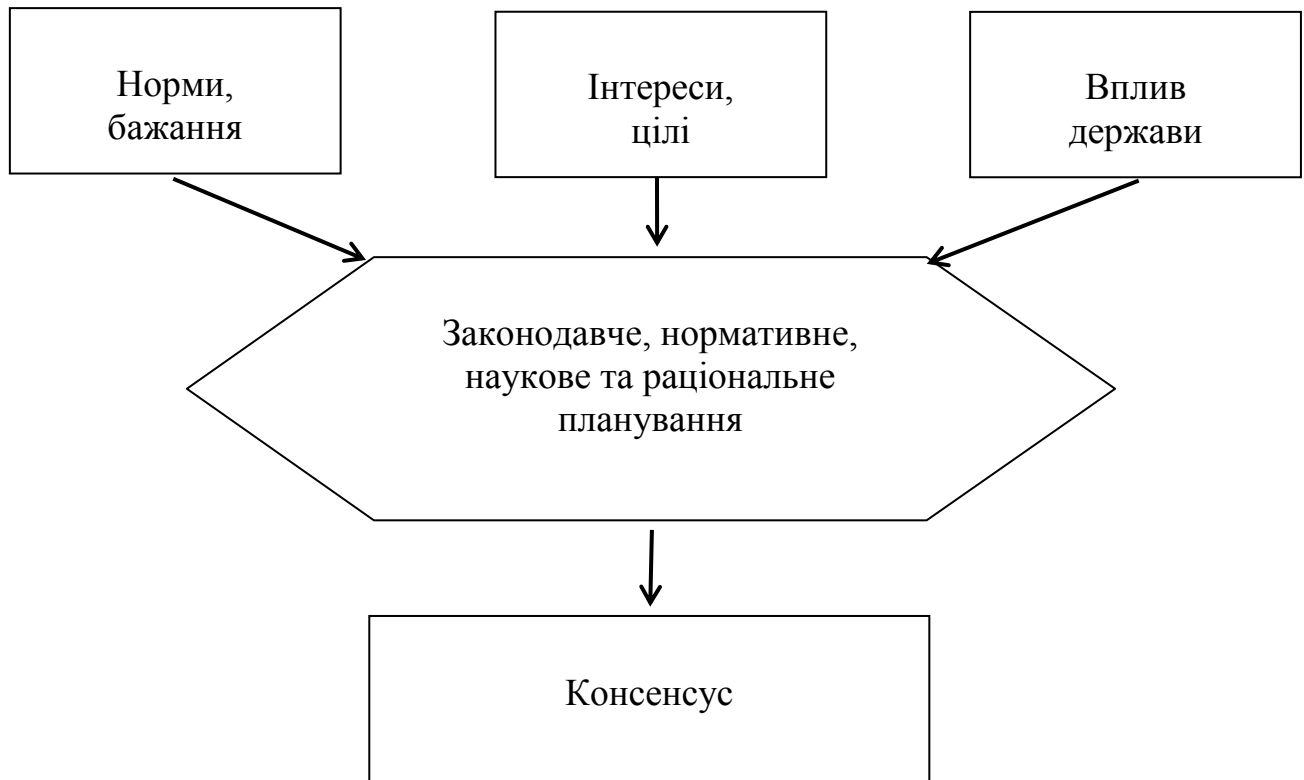


Рис. 1.3.1. Основні елементи процесу планування

З даного рисунку можна зрозуміти, що процес планування має тісний зв'язок між побажаннями користувачів та законодавством і досягається шляхом знаходження взаємодії.

Водночас у зарубіжній практиці просторове планування та планування землекористування тісно пов'язані та переплітаються у певних функціях.

Планування – це функція, яка вирішує проблеми землекористування в межах обмежених ресурсів суспільства.

Планування спрямоване на досягнення:

- Громадського консенсусу;
- Реалізація конкретних заходів;
- Використання державних органів як інструмент планування. [12, с. 67]

Загальна організація планування полягає в інтеграціях всіх видів діяльності в єдину систему.

Принцип організації планування можна сформулювати наступним чином: «врахувати все, виключити несуттєве» [8, с. 67]

Етапи процесу землевпорядного проектування зображено на рисунку 1.3.2.



Рис. 1.3.2. Етапи процесу землевпорядного проектування [8, с. 67]

Планування – це динамічний процес, що включає:

- Структуроване вирішення проблем та управління процесами для досягнення мети;
- Визначення цілей та їх пріоритетності (оцінка);
- Отримання інформації [8, с. 67–68]

Планування використання земельної ділянки тісно пов'язане із конкретними територіальними проблемами.

На рисунку 1.3.3. зобразимо постановку проблем в процесі планування.

Державне планування використання та охорони земель в Україні є об'єктивною необхідністю, що впливає з низки соціально-економічних чинників і, насамперед, з особливої ролі землі в економічній системі держави. [8, с. 69]

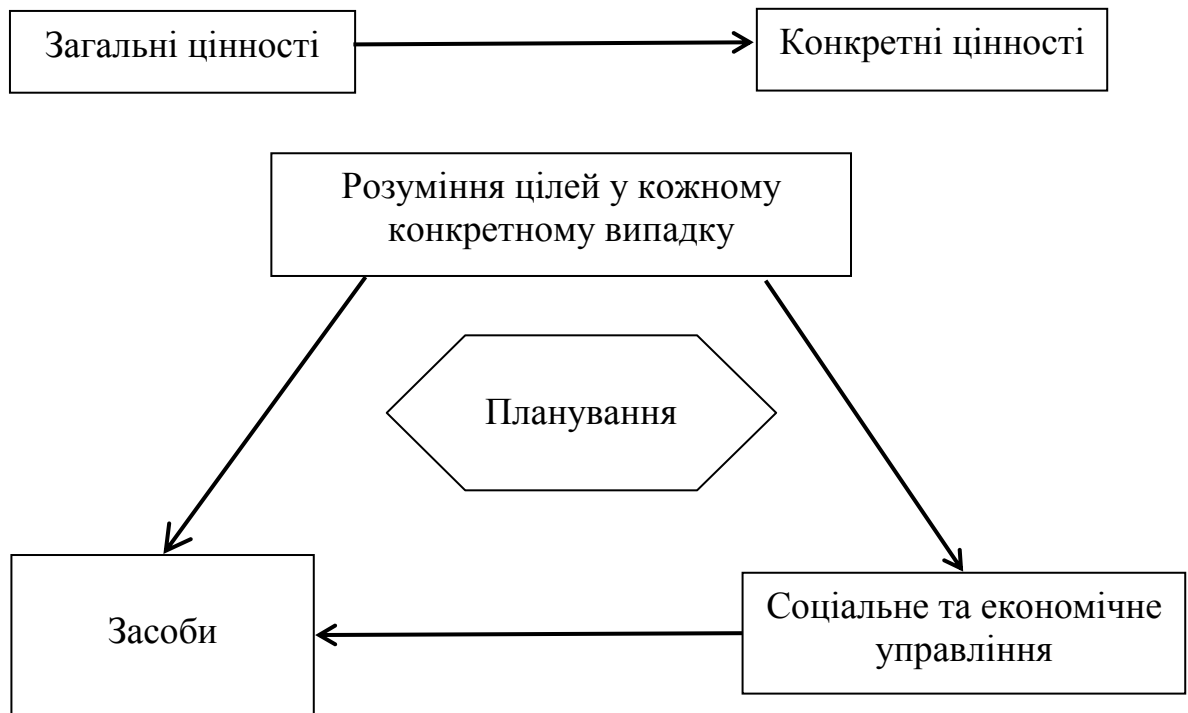


Рис. 1.3.3. Графічна модель алгоритму планування [8, с. 68]

Метою планування землекористування та охорони земель є забезпечення оптимального розподілу земель між виробничими галузями та для інших потреб народного господарства, а також максимальне збереження сільськогосподарських угідь, особливо найбільш цінних. [8, с. 69]

Землевпорядне проектування здійснюється на конкретних територіях і формує види землекористування. На практиці найчастіше використовується внутрішньогосподарський землеустрій підприємств, який передбачає проектування будівель, виробничої та господарської зони.

Під час проектування важливу роль відіграють кліматичні умови, особливості рельєфу, ґрунтовий покрив та екологічне забруднення.

Вся суть проектування зводиться до визначення показнику рентабельності, ступеню антропогенного навантаження та екологічного забруднення.

Основне завдання проектування полягає в раціональному розміщенні об'єктів господарювання, яке забезпечить внутрішнє переміщення підприємств, під'їздів до об'єктів, доступу води, складів та інших об'єктів.

1.4. Нормативно–правове підґрунтя щодо розробки технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки на місцевості

При розробці технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок на місцевості виконавці найчастіше керуються наступними законами та нормативно–правовими актами:

1. Земельний кодекс України [7]

Земельний кодекс України є основним законодавчим актом, що регулює земельні відносини в Україні, включаючи розробку технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки на місцевості. Він містить положення, що визначають правові засади та процедури, пов'язані з встановленням меж земельних ділянок.

Основні положення Земельного кодексу України, які стосуються розробки технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки на місцевості, включають наступне:

- **Визначення меж земельної ділянки:** Земельний кодекс встановлює, що земельна ділянка має чітко визначені межі. Розробка технічної документації щодо встановлення меж передбачає проведення топографічних вимірювань, геодезичних робіт та інших необхідних дій для точного визначення меж земельної ділянки.
- **Встановлення меж на місцевості:** Земельний кодекс передбачає, що встановлення меж земельної ділянки на місцевості здійснюється згідно з технічною документацією, розробленою з урахуванням вимог законодавства та стандартів. Це може включати зазначення координат меж, використання технічних засобів для вимірювання, позначення меж на місцевості.
- **Узгодження технічної документації:** кодекс передбачає необхідність узгодження технічної документації з відповідними органами державної влади. Наприклад, у випадку встановлення (відновлення) меж земельної ділянки, технічна документація може підлягати узгодженню з місцевими органами земельного управління, місцевим самоврядуванням.

- Внесення змін до державного земельного кадастру: після розробки технічної документації та встановлення (відновлення) меж земельної ділянки на місцевості, відповідні зміни повинні бути внесені до державного земельного кадастру. Це здійснюється через проведення процедури реєстрації земельних ділянок та включення змін до відповідних записів кадастру.

Земельний кодекс України забезпечує правову базу для регулювання розробки технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки на місцевості. Це дозволяє забезпечити точне визначення меж земельних ділянок та збереження правової впевненості стосовно власності на землю.

2. Закон України «Про землеустрій» [4]

Визначає правові та організаційні засади здійснення діяльності із землеустрою і спрямований на регулювання відносин між органами державної влади, територіальними громадами, юридичними та фізичними особами з метою забезпечення сталого розвитку землекористування.

В цьому законі:

- ✓ класифікується документація із землеустрою;
- ✓ описується права та обов'язки замовника та розробника;
- ✓ розкриваються вимоги до змісту документація;
- ✓ характеризується технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки та описує її складові компоненти.

3. Закон України «Про державний земельний кадастр» [3]

Цей закон встановлює правові основи створення та ведення державного земельного кадастру в Україні.

Основні положення Закону України «Про державний земельний кадастр», які стосуються розробки технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки, включають наступне:

- Земельна документація: закон встановлює, що земельна документація є основною для включення земельної ділянки до державного земельного

кадастру. Ця документація містить інформацію про земельну ділянку, включаючи її межі, розміри, географічні координати та інші характеристики.

- Вимоги до технічної документації: закон визначає вимоги до технічної документації, що підлягає включенню до державного земельного кадастру. Це може включати план земельної ділянки, акти вимірювань, графічні матеріали, фотографії тощо. Технічна документація повинна відповідати вимогам закону та встановленим стандартам.
- Процедури включення до кадастру: закон визначає процедури включення земельних ділянок до державного земельного кадастру, включаючи розробку технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж. Це може включати подання заяви, проведення вимірювань, перевірку документації та подальшу реєстрацію в кадастрі.
- Організація земельного кадастру: закон визначає відповідальність органів державного земельного кадастру за проведення реєстрації земельних ділянок та контроль за відповідністю технічної документації вимогам законодавства.

Закон має на меті забезпечити систематизовану та актуальну інформацію про земельні ділянки в Україні.

4. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [6]

Цей закон спрямований на визнання та забезпечення захисту прав на нерухоме майно державою.

В даному законі:

- ✓ прописуються об'єкти які підлягають реєстрації права власності;
- ✓ розглядається процедура здійснення реєстрації права власності;
- ✓ склад відомостей та термін проведення реєстрації права власності
- ✓ прописуються вимоги щодо документації, яка підлягає реєстрації
- ✓ Охарактеризовуються підстави за яких відбувається відмова у реєстрації
- ✓ Розглядаються підстави для проведення реєстрації.

Основні положення Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», які стосуються розробки технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки, включають наступне:

- **Обов'язковість реєстрації прав:** закон встановлює обов'язок реєстрації прав на нерухоме майно, включаючи права на земельні ділянки. Це означає, що розробка технічної документації для встановлення (відновлення) меж земельної ділянки пов'язана з подальшою реєстрацією меж в органах державної реєстрації.
- **Вимоги до технічної документації:** закон встановлює вимоги до технічної документації, яка подається для реєстрації меж земельної ділянки. Це може включати план земельної ділянки, графічні матеріали, відповідні розміри, відстані, координати меж тощо. Технічна документація повинна відповідати вимогам закону та встановленим стандартам.
- **Роль органів державної реєстрації:** закон визначає роль органів державної реєстрації у процесі реєстрації меж земельної ділянки. Ці органи відповідають за перевірку технічної документації, здійснення вимірювань та встановлення меж, а також за реєстрацію цих меж у відповідних реєстраційних системах.

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» гарантує правовий захист та визначає процедури для розробки технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки на місцевості та їх подальшої реєстрації.

5. Закон України «Про топографо–геодезичну і картографічну діяльність» [3]

Закон України «Про топографо–геодезичну і картографічну діяльність» регулює розробку технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки на місцевості шляхом визначення вимог до проведення землевимірювальних робіт та встановлення стандартів якості.

Закон містить такі положення, які впливають на розробку технічної документації:

- Ліцензування: закон встановлює вимоги до отримання ліцензії на здійснення топографо–геодезичної діяльності. Це стосується організації та фахівців, які займаються розробкою технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок на місцевості.
- Стандарти якості: закон визначає стандарти якості землевимірювальних робіт, включаючи точність, документування, методика вимірювань тощо. Ці стандарти служать основою для розробки технічної документації та забезпечення її відповідності вимогам законодавства.
- Атестація та сертифікація: закон передбачає атестацію та сертифікацію замлевимірювальних робіт і землевпорядних організацій, що здійснюють розробку технічної документації. Це сприяє забезпеченню якості та професійного рівня робіт, проведених в процесі встановлення (відновлення) меж земельних ділянок.
- Відповідальність: закон встановлює відповідальність за порушення вимог щодо розробки технічної документації та невиконання стандартів якості. Це може включати адміністративні, цивільно–правові або кримінальні санкції залежно від характеру порушень.

Закон України «Про топографо–геодезичну і картографічну діяльність» має важливе значення для регулювання розробки технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки на місцевості, забезпечуючи якість і точність землевимірювальних робіт та забезпечуючи відповідальність цих робіт вимогам законодавства.

6. Наказ «Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98)» [13]

Цей наказ встановлює нормативні вимоги та процедури щодо розробки технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки на місцевості у вказаних масштабах.

Наказ містить такі положення, які впливають на розробку технічної документації:

- Масштаби знімання: інструкція визначає масштаби, використання яких дозволяє забезпечити необхідну деталізацію та точність при встановленні (відновленні) меж земельних ділянок.
- Знімальні роботи: інструкція встановлює процедури здійснення знімальних робіт, включаючи вимоги до геодезичного та топографічного обладнання, методів вимірювання, документування результатів тощо. Це забезпечує стандартизований підхід до здійснення знімальних робіт та точність отриманих даних.
- Контроль якості: інструкція встановлює вимоги до контролю якості знімальних робіт та розробки технічної документації. Вона включає перевірку точності вимірювань, перекриття даних, використання контрольних точок та інші заходи для забезпечення якості та надійності результатів.
- Відповідальність: інструкція передбачає відповідальність за порушення вимог та стандартів, встановлених в наказі. За невиконання вимог інструкції можуть бути застосовані адміністративні, цивільно–правові або кримінальні санкції.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1

1. Землепорядне проектування – це процес, спрямований на розробку оптимального та економічно вигідного проекту. Воно охоплює різні рівні, від національного, тобто в межах держави, до місцевого – на рівні міста, села або селища. Під час проектування враховуються особливості місцевості та специфіка об'єкта, а також необхідність забезпечення економічного зростання та екологічної безпеки. Після завершення проектування важливо здійснювати моніторинг виконання проекту.

2. Землепорядна документація розробляється у відповідності до законодавства. Основним законом, яким керується розробник під час розроблення документації є закон України «Про землеустрій». Використання того чи іншого закону обумовлене особливістю та різноманітністю документації, яка розробляється.

РОЗДІЛ 2. МЕТОДИКА І ТЕХНОЛОГІЇ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОГО ПРОЕКТУВАННЯ

2.1. Класифікація документації із землеустрою. Види проектів землеустрою

Для кожного об'єкта просторового управління має бути розроблена (створена) документація з просторового управління у вигляді програм, схем, проектів, тематичних карт (атласів), документів (технічних звітів) досліджень та вишукувань.

Документація із землеустрою включає:

- Схеми землеустрою і техніко–економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно–територіальних одиниць;
- Схеми встановлення і зміни меж адміністративно–територіальних одиниць міст та інших населених пунктів;
- Плани організації і створення територій з особливим режимом природоохоронного, рекреаційного та заповідного призначення між адміністративно–територіальних одиницями;
- Проекти формування земель комунальної власності адміністративно–територіальних одиниць у населених пунктах та розмежування земель державної і комунальної власності;
- Проекти поділу земель;
- Проекти створення нових землеволодінь та впорядкування землеволодінь і землекористувань існуючих земель;
- Проекти землеустрою, що забезпечують еколого–економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь;
- Проекти впорядкування земель у межах міст та інших населених пунктів;
- Документи, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою;
- Спеціальні тематичні карти (атласи) про стан і використання земельних ресурсів. [16, с. 201-202]

Законами та іншими нормативно–правовими актами України цей список видів документації може бути розширений.

Документацію із землеустрою можна поділити на кілька основних видів:

- Перспективна документація із землеустрою і проекти планів (генеральних і регіональних планів використання та охорони земель), що розробляються для вирішення завдань організації раціонального використання та охорони земель у комплексі з іншими природоохоронними заходами;
- Схеми землеустрою областей, районів міст, які є основними передпроектними землевпорядними розробками для підготовки рішень щодо організації раціонального використання та охорони земель, формування нових форм землеволодінь і землекористувань тощо;
- Техніко–економічні обґрунтування використання та охорони земель окремих адміністративно–територіальних одиниць або змін їх меж;
- Матеріали землеоціночних робіт з оцінки продуктивності або екологічної стійкості використаних земель;
- Документи щодо встановлення в натурі (на місцевості) меж адміністративно–територіальних одиниць;
- Плани землекористування та господарської організації незабудованих або тимчасово незабудованих земель в межах населених пунктів;
- Матеріали для інвентаризації земель усіх категорій;
- Засоби для створення земельно–інформаційних систем, для ведення автоматизованих тематичних банків карт і планів землекористування, для автоматизованих систем землеустрою тощо;
- Проекти землеустрою, що відрізняються один від одного [16, с. 204]

Технічна документація розглянута в роботі відносяться до виду технічної документації по встановленню меж земельних ділянок.

Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки на місцевості є одним з найпростіших видів документації із землеустрою, що розробляється насамперед з метою реєстрації земельної ділянки в державному земельному кадастрі, у випадках, коли видано документ,

що посвідчує право власності або користування земельною ділянкою без присвоєння їй кадастрового номера.

Найпоширенішими випадками розробки технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки на місцевості є наступні:

- ✓ якщо земельна ділянка була оформлена на підставі державного акта на право приватної власності без кадастрового номера, необхідно присвоїти земельній ділянці кадастровий номер та зареєструвати його в Держгеокадастрі;
- ✓ якщо земельна ділянка була оформлена на підставі договору оренди без кадастрового номеру;
- ✓ якщо є документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою із зазначеним у ньому кадастровим номером і необхідно зареєструвати земельну ділянку в державному кадастрі;
- ✓ якщо необхідно присвоїти кадастровий номер земельній ділянці недержавної власності під житловим будинком;
- ✓ якщо необхідно виправити невірну інформацію про земельну ділянку, зареєстровану в Держгеокадастрі;
- ✓ інші випадки є специфічними і зустрічаються рідше.

Відповідно до закону України «Про землеустрій» замовник такого виду документації можуть бути:

- ✓ власники земельних ділянок або їх уповноважені представники;
- ✓ спадкоємці для оформлення спадщини на земельну ділянку;
- ✓ офіційні користувачі земельних ділянок, за наявності договору про таке користування або дозволу органу, уповноваженого розпоряджатися земельною ділянкою – це стосується земель державної та комунальної власності.
- ✓ власники житлового будинку, розташованого на земельній ділянці, яка їм не належить.
- ✓ інші особи, які певним чином пов'язані із земельною ділянкою, але на яких поширюється дія певних дозволів, судових рішень, тощо.

Документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної житлової та громадської забудови розробляється у складі генерального плану агломерації, проекту поділу території та є підставою для встановлення меж земельних ділянок на місцевості. [14]

Визначення меж земельних ділянок на місцевості здійснюється на підставі розробленої та затвердженої технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок на місцевості, технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок або проекту землеустрою щодо поділу земельних ділянок.

В таблиці 2.1.1. вказано класифікацію проектів землеустрою.

Таблиця 2.1.1.

Класифікація проектів землеустрою [16, с. 205-206]

Вид землеустрою	Проект землеустрою
1	2
Територіальний	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Розмежування державної та комунальної території; ✓ Визначення меж адміністративно-територіальних одиниць; ✓ Встановлення і зміна меж територій з особливим режимом охорони навколишнього природного середовища, рекреаційного призначення та заповідників; ✓ Виділення земель промисловості, транспорту оборони, зв'язку тощо; ✓ Визначення меж земель спеціального призначення; ✓ Визначення меж спеціальних земельних фондів; ✓ Визначення меж власності та землекористування; ✓ Землеустрій сільських та селищних рад; ✓ Плани землеустрою; ✓ Кадастрові знімання; ✓ Визначення меж землекористування селянських (фермерських) господарств завдяки землям сільськогосподарських підприємств та об'єднань; ✓ Створення землекористувань селянських (фермерських) господарств завдяки землям запасу та резервних земель;

Продовження таблиці 2.1.1.

1	2
	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Визначення меж землекористування селянських (фермерських) господарств завдяки землям сільськогосподарських підприємств та об'єднань; ✓ Створення землекористувань селянських (фермерських) господарств завдяки землям запасу та резервних земель; ✓ Створення землекористувань сільськогосподарських кооперативів завдяки землям сільськогосподарських підприємств та об'єднань; ✓ Створення орендних землекористувань через землі запасу та резервні землі; ✓ Створення орендних землекористувань завдяки земель сільськогосподарських підприємств та об'єднань; ✓ Реорганізація використання державних земель і колгоспів у контексті їх роздержавлення і приватизації; ✓ Створення селянських (фермерських) господарств і різних недержавних структур з відокремленням їх для державних і громадських потреб.
Внутрішньогосподарський	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Раціоналізація використання земель сільськогосподарськими підприємствами та об'єднаннями, приведення їх до оптимальних розмірів, підготовка нових землеволодінь та землекористувань до видачі актів на право власності на землю; ✓ Усунення недоліків у землекористуванні та землеволодінні, в тому числі ліквідація земель черезсмужжя; ✓ Створення об'єднань власників, виділення земельних ділянок під забудову та присадибних ділянок на основі права приватної власності; ✓ Управління сільськогосподарськими землями в контексті малих контурів ✓ Управління землями господарств і об'єднань з різними типами виробництва в рівних ландшафтах; ✓ Управління землями селянських (фермерських) господарств;

Продовження таблиці 2.1.1.

1	2
	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Землеустрій сільськогосподарських кооперативів та інших малих господарських кооперативів та інших малих господарських структур; ✓ Землеустрій (адаптація) реорганізація КСП в умовах паювання земель та запровадження нових економічних відносин; ✓ Землеустрій підсобних господарств; ✓ Культурно–технічні заходи;
Зоокремлений	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Поліпшення орних пасовищ; ✓ Освоєння малопродуктивних земель; ✓ Меліорація земель; ✓ Розвиток земель; ✓ Розвиток багаторічних насаджень та виноградників; ✓ Консервація земель; ✓ Створення водогонів; ✓ Захисні лісові насадження; ✓ Організація та розвиток громадських садівництва; ✓ Інші проекти, що працюють на індивідуальних ділянках з поліпшення земельних угідь.

2.2. Організація здійснення схем і проектів землеустрою

Реалізація планів і проектів просторового розвитку - комплекс організаційних, фінансових та концептуальних заходів, спрямованих на забезпечення здійснення заходів із землеустрою, охорони земель та навколишнього природного середовища з метою організації раціонального використання та охорони земель, визначених планом або проектом.

Організовується реалізація лише затверджених в установленому порядку планів і проектів просторового розвитку.

Реалізація програм просторового розвитку складається з розробки та виконання фінансових, проектних рішень та організаційних планів. Проекти

землеустрою деталізують землеустрій та інші заходи з організації раціонального використання та охорони земель.

Процес реалізації проектів землеустрою включає, окрім розробки та реалізації планів, нагляд за виконанням проектів та надання відповідної допомоги користувачам і землевласникам через землевпорядні організації.

Важливо, щоб після завершення проекту ділянки продовжували використовуватися за призначенням, для якого вони були спроектовані.

Певні землевпорядні рішення приймаються на рівні проекту. До них відносяться розміщення виробничих підрозділів і бізнес центрів, магістральних доріг, технічних об'єктів господарського призначення (джерела води, магістральні канали, осушувальні та іригаційні системи), організація території (трансформація земель, поліпшення земель), планування землекористування для садів виноградників, проектування протиерозійних заходів (лісосмуг, гідротехнічних споруд тощо).

При цьому планувальні рішення, що стосуються переважно меж земельних ділянок, закріплених за виробничими підрозділами, оброблювальних полів, робочих ділянок та їх меж, польових доріг, переносяться на стадію робочої документації у вигляді робочих планів і переносяться на місцевість.

Реалізація заходів, описаних у проекті землеустрою, потребує багато часу та фінансових ресурсів. Тому земельні ділянки, що підлягають трансформації та поліпшенню, можуть освоюватися поступово, по мірі накопичення та виділення господарством коштів на ці цілі, з урахуванням можливостей підрядників, які будуть виконувати роботи, та власних ресурсів господарства.

Зміст і методика розробки проектів землеустрою визначають типами, різновидами і формами використання земель і залежать від поставленого завдання на національному, регіональному, місцевому чи міжгалузевому рівні, просторових умов облаштування території, рівня інтенсивності землекористування, тощо. [12, с. 206]

По–перше, чітко розмежовуються групи проектів, які відповідають конкретним видам управління земельними ресурсами - просторовому, сільськогосподарському та відокремленому.

Перша підгрупа проектів стосується поділу земель, розмежування земель державних адміністративно–територіальних одиниць та земель комунальної власності, земель спеціального призначення та земель, на які поширюється екологічний та інший спеціальний режим. [16, с. 204]

Розробці проектів землеустрою передують зонування земель та розробка схем землеустрою.

Відповідно до Земельного кодексу України, природно–сільськогосподарське районування та зонування земель у межах населених пунктів є основою для розроблення документації із землеустрою щодо планування використання та охорони земель.

Основним завданням плану землеустрою є визначення найбільш ефективних напрямів використання та охорони земель для забезпечення розвитку сільського господарства та інших галузей національної економіки.

Ці плани повинні передбачати розподіл земель між категоріями відповідно до перспектив розвитку галузей народного господарства;

- Поділ землі за категоріями у відповідності до можливостей економічного розвитку;
- Пропозиції щодо належного розділення земель державної та комунальної власності;
- Пропозиції щодо оптимізації структури земельних угідь для забезпечення екологічної збалансованості природних ландшафтів та землекористування;
- Пропозиції щодо збільшення виробництва сільськогосподарської продукції;
- Рекомендації щодо вдосконалення економіки землекористування та регулювання обігу земельних ділянок;
- Перспективні наміри щодо організації земельних угідь з урахуванням очікування різних форм землекористування;
- Заходи з охорони земель;

- Рекомендації щодо розміщення та спеціалізації сільськогосподарського виробництва з урахуванням придатності земель;
- Економічної ефективності та пріоритетності здійснення запланованих заходів щодо раціонального використання та охорони земель. [16, с. 206]

Зміст і методика складання проектів визначаються типами, різновидами і формами використання земель і залежать від поставленого завдання, особливостей території, ступеня інтенсифікації сільськогосподарського виробництва та інтенсивності використання земель. [16, с. 207]

При розробці проектів першої групи дотримуються таких основних вимог:

- Створення сприятливих умов для сталого і прибуткового сільськогосподарського виробництва в межах землекористування або власності.
- Створення земельної бази для створення та функціонування несільськогосподарських виробництв.

Вони розробляються з урахуванням пріоритету охорони навколишнього природного середовища та земель сільськогосподарського призначення.

Друга група проектів розробляється в межах землеволодінь і землекористувань. Вона характеризується такою ж різноманітністю проектів, як і перша. [16, с. 207]

Проекти землеустрою сільськогосподарських угідь розрізняються залежно від форми власності, виду землекористування та цілей використання земель. [16, с. 207]

Оскільки частина землевпорядних рішень у проектах землеустрою сільськогосподарського призначення розробляється на рівні плану, останніми роками в практику землеустрою увійшла підготовка індивідуальних проектів землеустрою. Їх перелік стає дедалі різноманітнішим. [16, с. 207]

ВИСНОВОК ДО РОЗДІЛУ 2

1. Землевпорядна документація щодо просторового розміщення поділяється на програми, схеми, проекти, тематичні карти (атласи), технічні звіти, дослідження та вишукування.

2. Документація із землеустрою розробляється у вигляді ескізних проектів, схем землеустрою та проектної і технічної документації. Розроблення того чи іншого виду документації залежить від завдання і побажань замовника та опирається на правову основу.

3. Технічна документація є досить різноманітною і може змінюватися залежно від контексту, потреб та вимог певного процесу землеустрою.

4. Здійснення проектів та схем просторового розвитку відбувається комплексно та у відповідності до законів. Ці проекти підлягають нагляду. Кожен проект є унікальним та потребує особливого підходу до його розроблення.

РОЗДІЛ 3. ЕКСПЕРИМЕНТАЛЬНО ПРАКТИЧНА РОЗРОБКА ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ (ВІДНОВЛЕННЯ) МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В с. Гатне, Фастівського району, Київської області

3.1. Алгоритм розробки технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки

Спосіб встановлення меж між земельними ділянками визначається за домовленістю між власниками цих ділянок. Витрати на встановлення спільних меж несуть власники ділянок у рівних частинах, якщо угодою між ними не передбачено інше.

Власники земельної ділянки або користувач земельної ділянки має право вимагати від власника сусідньої земельної ділянки сприяння у визначення спільних меж і встановлення або відновленні межових знаків, якщо вони відсутні, загублені, переміщені або стали неясними. За відсутності згоди власника сусідньої ділянки визначення спільних меж здійснюється за рішенням суду.

Якщо межі земельних ділянок на місцевості збігаються з природними або створеними людиною лінійними об'єктами, межами (річками, струмками, каналами, дорожніми, лісосмугами смугами зелених насаджень, дорогами, стежками, канавами, стінами, дорожніми спорудами, парканами, будівельними підвищеннями, іншими лінійними об'єктами, межами), то межі визначаються за рішенням суду.

Кожен межовий знак має номер, який складається з 13 символів, розділених пунктиром за такою структурою XXXX.XX-XXX-XXXXX:

XXXX.XX – перші шість символів - арабські цифри, що вказують на рік та місяць встановлення межових знаків

XXX – наступними трьома є арабські цифри, які відображають номер кадастрового кварталу. На знаках, що представлені в технічній документації, яка розглядається в роботі, написаний номер 008.

XXXXX – останні п'ять – арабські цифри, які вказують на порядковий номер межового знака відповідно до документації із землеустрою.

Номер наноситься на межовий знак виконавцем фарбою, що не змивається.
[9]

Межовими знаками можуть бути природні або створені за рахунок споруди і межі (річки, струмки, канали, лісосмуги, смуги рослинності, дерева, стежки, канави, стіни, паркани, дорожні споруди, бетонні або металеві стовпи, плити, моноліти, каміння, інші споруди і межі), які збігаються з межею ділянки або спеціально встановлені на ній. Межові знаки не можна встановлювати на водоймах.

Місцезнаходження межових знаків, якщо вони визначені або встановлені, повинно бути зазначено в проектній документації із землеустрою та топографо-геодезичних робіт, а також на кадастрових планах земельних ділянок.

Власники і користувачі земельних ділянок зобов'язані дотримуватися меж земельних ділянок.

Дані, що містяться в кадастровій документації, є підставою для поновлення меж.

Якщо фактичні межі не можуть бути встановлені, їх визначення базується на фактичному використанні земельної ділянки. Якщо фактичне використання ділянки неможливо встановити, кожній стороні виділяється частина спірної ділянки рівної площі.

У випадках, коли визначення меж у такий спосіб не відповідає обставинам, що виникли, зокрема встановленим розмірам земельних ділянок, межі визначаються з урахуванням цих обставин.

Визначення меж земельної ділянки в натурі полягає у фактичному визначенні точок перетину меж земельної ділянок та їх закріпленні на місцевості за допомогою геодезичного обладнання шляхом встановлення відповідних знаків.

Процедура встановлення меж земельної ділянки на місцевості складається з 5 етапів:

1. Власник земельної ділянки звертається до будь-якого землевпорядного органу за місцем розташування земельної ділянки та укладає з ним договір на

виготовлення технічної документації, необхідної для встановлення меж земельної ділянки на місцевості.

2. Підготовчі роботи в ході яких інженери геодезисти збирають та аналізують наявну документацію із землеустрою, правові підстави надання у власність (користування) земельних ділянок, інформацію про спірні питання щодо меж ділянок, дані державного земельного кадастру тощо.

3. Проведення польових вимірювань для визначення точок перетину меж ділянок та встановлення межових знаків.

4. Камеральне опрацювання даних – підготовка та виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки на місцевості та закріплення їх межовими знаками.

5. Заключний етап – видача документації замовнику.

Дану процедуру зобразимо у вигляді схеми 3.1.1.

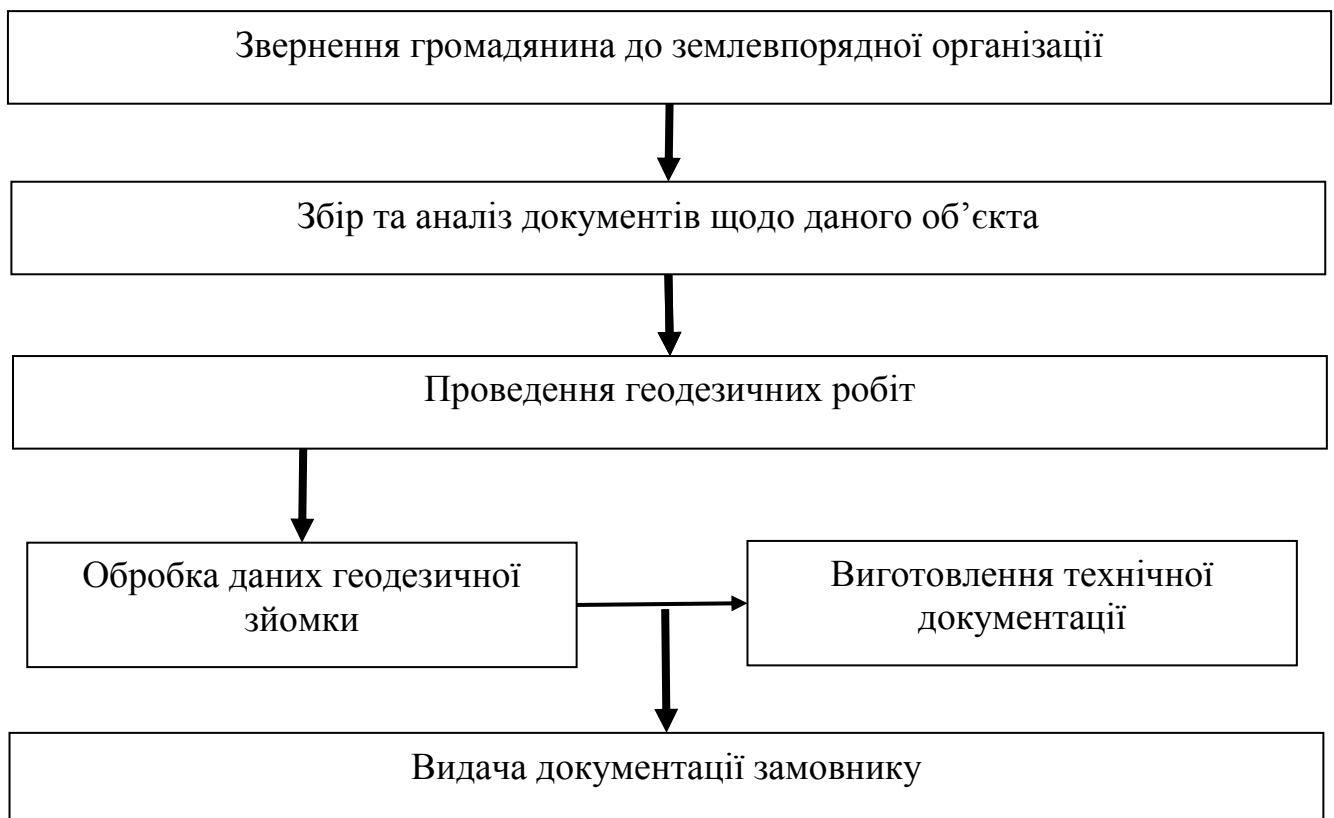


Рис. 3.1.1. Процедура встановлення меж земельної ділянки на місцевості

Як правило, закріплення межовими знаками меж земельної ділянки на місцевості здійснюється виконавцем у присутності власників або користувачів суміжних до земельної ділянки.

Беручи за основу дані кадастрової зйомки, інженер-землевпорядник, складає кадастровий план земельної ділянки на якому представленні координати поворотних точок, власники суміжних земельних ділянок, визначення складу угідь, відомості про обмеження у використанні земельних ділянок, тощо. [17]

Згідно із чинним законодавством необхідним розрізняти встановлення та відновлення меж земельної ділянки.

Встановлення та відновлення меж земельної ділянки об'єднує те, що вони здійснюється з метою встановлення в натурі (на місцевості) метричних даних земельної ділянки, а також точок перетину її меж та закріплення їх межовими знаками.

Технічна документація із землеустрою розробляється переважно у таких випадках:

1. При втраті меж земельної ділянки;
2. При вирішенні земельних суперечок між власниками або користувачами. Після виправлення помилок чи інших причин суперечок технічна документація є підставою для зміни даних про земельну ділянку в відомостях Державного земельного кадастру. [15]
3. При придбанні земельної ділянки за цивільно-правовим договором або іншим чином;
4. При проведенні будівельних робіт на земельній ділянці.

У разі передачі у власність та користування земельної ділянки на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за рішенням відповідних органів в межах їх повноважень технічна документація розробляється на підставі дозволу, виданого цим органом, за винятком випадків, коли відповідно до закону розроблення технічної документації здійснюється без такого дозволу.

Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) включає:

- Завдання: це документ, що містить вимоги, вказівки та технічні параметри для виконання робіт з встановлення (відновлення) меж земельної ділянки. Завдання визначає обсяг робіт, методологію, вимоги до точності вимірювань та інші важливі аспекти процесу.
- Пояснювальну записку: це документ, який містить пояснення обґрунтування і виклад деталей щодо встановлення меж земельної ділянки. Вона описує методи, використані в роботі, технічні характеристики, обробку даних, аналіз результатів, висновків.
- Матеріали топографа–геодезичних робіт: це всі дані, отримані під час геодезичних вимірювань на місцевості. Це можуть бути вимірювання координат, висот, кутів, відстаней, відображень ландшафту, межові пункти та інші геодезичні дані.
- Кадастровий план земельної ділянки: це графічне зображення земельної ділянки, на якому відображені межі, розміри, площа, межові пункти та інші характеристики ділянки. Кадастровий план є офіційним документом, який підтверджує земельні права та інші деталі земельної ділянки.
- Список обмежень та обтяжень у використанні земельної ділянки: це перелік правових обмежень, які впливають на використання земельної ділянки. Він включає права третіх осіб, сервітутні обмеження, обмеження, які встановлені законодавством та іншими обтяження, які впливають на права власника ділянки.
- Відомості про знаки розмежування: це документ, що містить опис та відомості про знаки, які встановлені для розмежування земельної ділянки. Ці знаки використовуються для позначення меж та ідентифікації земельної ділянки.

Всі ці елементи технічної документації із землеустрою із встановлення (відновлення) меж земельної ділянки на місцевості разом утворюють повну інформацію про процес, результати і вимоги щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки.

Мета розроблення технічної документації із землеустрою із встановлення (відновлення) меж земельної ділянки на місцевості включає наступні аспекти:

1. Встановлення правового статусу ділянки: технічна документація спрямована на встановлення юридичної впевненості щодо меж земельної ділянки. Це допомагає визначити її точні розміри, площу та границі, а також підтвердити права власника на використання цієї ділянки.
2. Забезпечення точності та надійності вимірювань: технічна документація визначає методи і технології геодезичних вимірювань, які дозволяють з високою точністю встановити межі земельної ділянки. Це дозволяє уникнути суперечок щодо розміщення меж та границь.
3. Збереження екологічної безпеки та природних ресурсів: при розробці технічної документації враховують вплив на природні ресурси та навколишнє середовище. Встановлення точних меж ділянки допомагає уникнути неправомірного використання землі та зберегти екологічну стійкість.
4. Підтримка земельного кадастру та реєстрації прав: технічна документація служить основою для включення інформації про межі земельної ділянки до державного земельного кадастру. Це сприяє забезпеченню належної документальної бази та точності інформації щодо власності на землю ділянки.
5. Забезпечення правової впевненості та уникнення конфліктів: розробка технічної документації забезпечує об'єктивну та достовірну інформацію щодо меж земельної ділянки, що сприяє врегулюванню можливих конфліктів та суперечок між власниками земельних ділянок.

Отже, метою розробки технічної документації є забезпечення юридичної впевненості щодо меж земельної ділянки, точних вимірів та дотримання екологічних та правових вимог, а також підтримка земельного кадастру та уникнення конфліктів між власниками земельних ділянок.

3.2. Експериментальне розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки

Для виготовлення документації громадянин Зінніков Віталій Олександрович на підставі цивільно–правового договору звернувся до землевпорядної організації ТОВ «МК ПРОЕКТ+» із заявою на виготовлення відповідної документації та уклав із ними відповідний договір, з поданням замовником заяви.

Технічна документація розроблялася для земельної ділянки за адресою Київська область, Фастівський район, с. Гатне, вул. Лісова, 5. Загальна площа ділянки складає 0,1197 га. Цільовим призначенням даної земельної ділянки є 02.01 для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

Для ознайомлення із земельною ділянкою, на яку створювалась технічна документація, на рисунку 3.2.1. представлено вкопійовання з кадастрової карти.

Відповідні кваліфіковані працівники компанії «МК ПРОЕКТ+» провели кадастрову зйомку та розробили даний вид документації.



Рис. 3.2.1. Вкопійовання з кадастрової карти

Кадастрова зйомка земельної ділянки та всіх споруд, які знаходяться на території проводилися електронним тахеометром та RTK GPS–приймачем в масштабі 1:5000. Результати проведення даної роботи продемонстровані на рисунку 3.2.2.

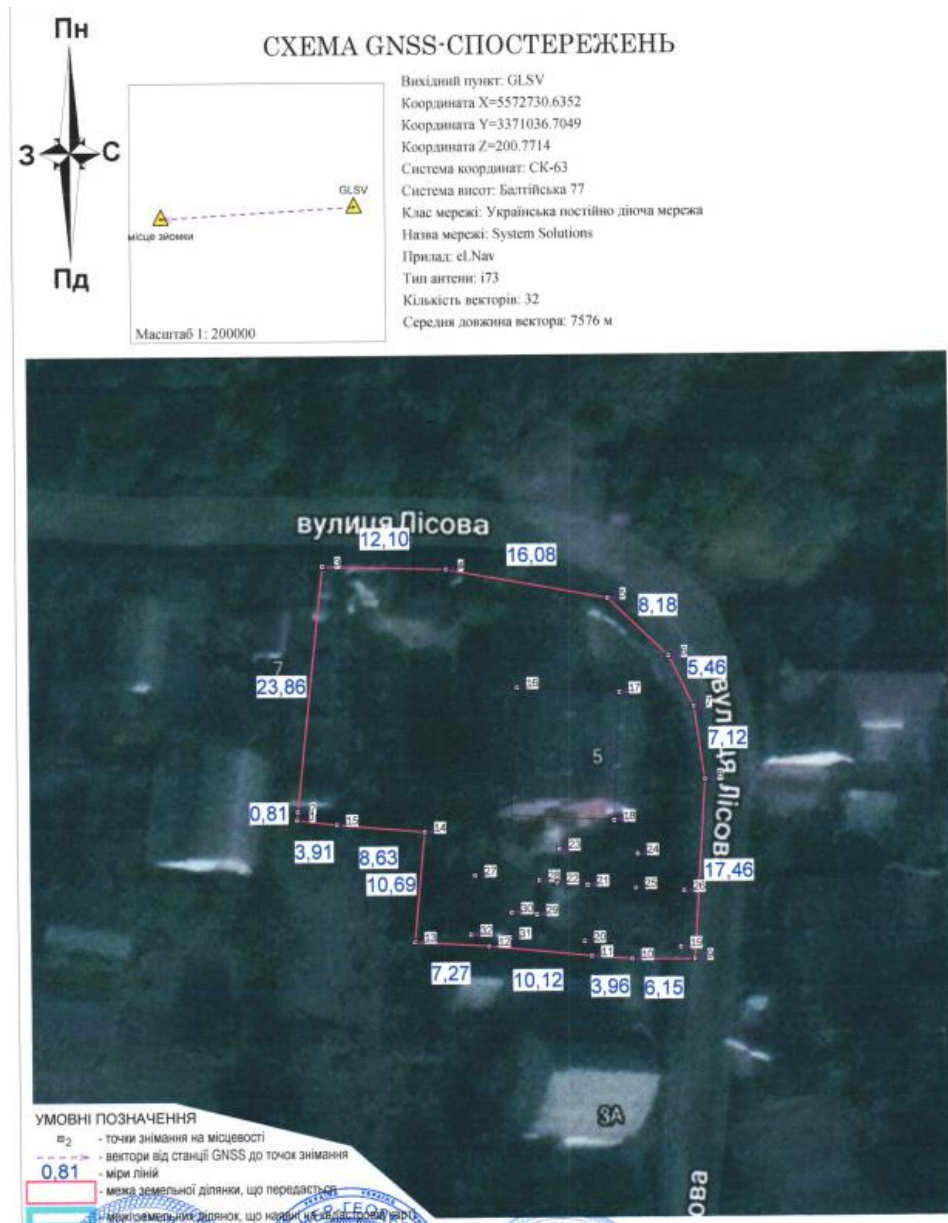


Рис. 3.2.2. Схеми GNSS-спостережень

Під час проведення зйомки в електронному тахеометрі створюється новий проект, де і будуть записуватись результати зйомки цього об'єкта та складається абрис, який необхідний для проведення камеральної обробки результатів вимірювань.

Після проведеної зйомки вся інформація про дану зйомку була передана з приладу на комп'ютер та опрацьовувалась в програмному середовищі Digitals.

Беручи за основу дані кадастрової зйомки, інженер-землевпорядник, складав кадастровий план земельної ділянки на якому представленні координати поворотних точок, власники суміжних земельних ділянок, визначення складу угідь, випадку коли є обмеження вони також входять до складу документації.

Створений кадастровий план представлений на рисунку 3.2.3.

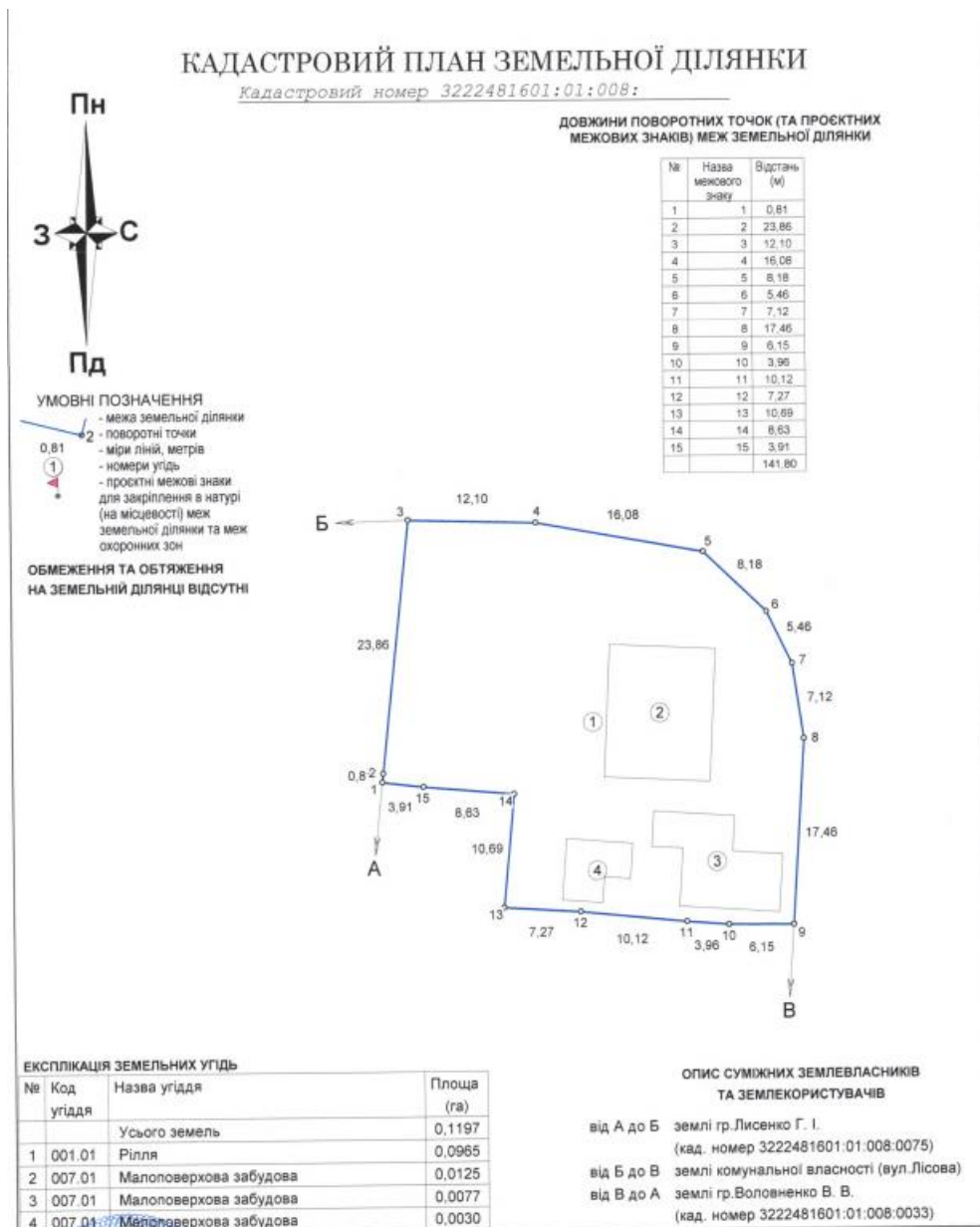


Рис. 3.2.3. Кадастровий план земельної ділянки

В кадастровому плані показано:

- Межі ділянки та споруд;
- Наявні обмеження чи обтяження у використанні;
- Масштаб плану;
- Експлікація земель.

В програмі Digitals, крім кадастрового плану ще формується документація у вигляді XML-файлу. Цей містить відомості про власника земельної ділянки та повну інформацію про земельну ділянку.

Після створення документації вона відправляється на перевірку до державного кадастрового реєстратора.

Кадастровий реєстратор перевіряє документацію в електронному вигляді та XML-файл на наявність помилок або не відповідностей.

В результаті перевірки документації земельній ділянці присвоюється кадастровий номер.

Ділянці, яка є об'єктом дослідження в даній роботі, наданий такий кадастровий номер – 3222481601:01:008:0095.

32 – номер області – це код Київської області;

224 – номер району – це код Фастівського району;

816 – номер громади – це код Гатненської територіальної громади;

01 – номер населеного пункту в межах якої розташована ділянка - це код с. Гатне;

01 – це номер кадастрової зони згідно генерального плану;

008 – це номер кадастрового кварталу;

0095 – це номер земельної ділянки;

Після присвоєння кадастрового номера документації відправляється до територіального органу на погодження. Оскільки моя земельне ділянка розміщена в с. Гатне, Фастівського району, Київської області, то її погоджувати буде Гатненська територіальна громада.

Заключним етапом після погодження є реєстрація права власності на земельну ділянку або договір дарування.

ВИСНОВОК ДО РОЗДІЛУ 3

1. Для випадку та виду документації, що розглянута в роботі, немає необхідності першочергового затвердження у органах місцевої влади.

Ця документація має такий алгоритм створення:

- Отримання підстави для розроблення документація;
- Звернення до відповідної організація з необхідним рівнем класифікації;
- Проведення всіх обмірів та створення документації;
- Затвердження документації у Держгеокадастрі;
- Погодження документації органами влади в межах якої розташована ділянка;
- Реєстрація права власності на ділянку.

2. Межі ділянок необхідно погоджувати із суміжниками. Ці межі можуть погоджуватись за відсутності власника чи користувача суміжної ділянки за участі його представника або за рішенням суду.

3. Під час проведення геодезичних робіт встановлюються межові знаки, якими позначені межі ділянок на місцевості. Кожен межовий знак має свій універсальний код.

ВИСНОВКИ

Висновок 1. Документація із землеустрою складається з певного переліку документів, які регулюють власність, використання та розділ земельних ділянок. Ця документація має на меті забезпечити правову чіткість та захист прав власників земельних ділянок, а також забезпечити збалансоване використання природних ресурсів і охорону навколишнього середовища.

В залежності від обставин зміст документації буде залежати від мети, обсягу та особливостей землеустрою, що проводяться.

Основна мета землевпорядного проектування полягає у створенні збалансованого, стійкого та ефективного використання земельних ресурсів з урахуванням потреб суспільства і природних умов.

Під час здійснення землеустрою необхідно дотримуватись діючих законів, нормативно–правових актів, постанов тощо.

Використання нормативно–правової бази під час створення землевпорядної документації може бути різним в залежності від виду документації. Проте деякі закони використовуються при створенні будь–якої документації, а саме: Земельний кодекс України, Закон України «Про землеустрій», Закон України «Про державний земельний кадастр», Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Закон України «Про топографо–геодезичну і картографічну діяльність».

Також важливо звернути уваги що законодавча база може бути доповнена в залежності від виду документації, що буде сформована та особливостей об'єкта чи організації.

Висновок 2. Вся землевпорядна документація розподіляється на: проекти землеустрою, технічну документацію, схеми та робочі. Кожна із цих видів документації є різноманітною та має свої нюанси під час її виготовлення. Проекти землеустрою, можна вважати найбільш творчим видом документації, оскільки під час його виготовлення попередні проекти для визначення та реалізації найкращого із них. Технічна документація є найбільш різноманітним видом

документації. Схеми землеустрою та робочі проекти в основному розробляється на перспективу та можуть бути корегованими під час їх реалізації.

Висновки 3. Результати проведених досліджень підтвердили ефективність розробленої технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж ділянок на місцевості. Застосування сучасних засобів і методів дозволяє точно визначити межі та дотримуватись принципів охорони довкілля. Проте були виявлені й негативні моменти, такі як труднощі з доступом до землі та необхідність подальшого розвитку методів інтерпретації результатів робіт. Забезпечення збереження практичного застосування розробленої технічної документації може сприяти вирішенню проблем, пов'язаних із межами природних об'єктів, які є такими важливими для сталого розвитку суспільства.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Гнаткович Д.І. Концептуальні засади підготовки землевпорядників у новому столітті / Д.І. Гнаткович, О.Я. Пачнчук // Землевпорядний вісник. – 2001 – №2. – С. 35–38.
2. Електронний репозитарій КРС ЧНУ ім. Петра Могили: Home [Електронний ресурс] – режим доступу: <https://krs.chmnu.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/1877/1/%D0%90%D0%B2%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B5%D1%84%D0%B5%D1%80%D0%B0%D1%82%20%D0%9C%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B8%D0%BA.pdf>
3. Закон України «Про державний земельний кадастр» від 07.07.2011 року № 3613 [Електронний ресурс] – режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>
4. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 року №858-IV [Електронний ресурс] – режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>
5. Закон України «Про топографо–геодезичну і картографічну діяльність» від 28.08.1999 року № 353–XIV [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-14#Text>
6. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 року № 1952–IV [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>
7. Земельний кодекс України від 25.10.2001 року № 2768–III [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
8. Землевпорядне проектування: Навчальний посібник / Т.С. Одарюк та ін. – К.: Аграрна освіта, 2010. –292 с. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://kizman-tehn.com.ua/wp-content/uploads/2018/04/%D0%97%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D0%B5%D0%B2%D0%BF%D0%BE%D1%80%D1%8F%D0%B4%D0%BD%D0%B5-%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%D1%83%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8F.pdf>

9. Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (місцевості) та їх закріплення межовими знаками: затв. Наказом. Дреж. комітету України від 18.05 2010 року №376. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10#Text>
10. Класифікація видів цільового призначення земель: наказ Держкомзему України від 23.07.2010 року № 548 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10#Text>
11. Лозовий О. Про стандарти і навчальні плани підготовки бакалаврів із землеустрою / О.Лозовий // Землевпорядний вісник. – 2009. –№9. –С. 43–45.
12. Мартин А. Зміст вищої освіти у галузі землеустрою: сучасний стан, проблеми та шляхи вирішення / А. Мартин, Й. Дорош, З. Флекей // Землевпорядний вісник. – 2009. –№5. –С. 32–36.
13. Наказ «Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98)» від 09.04.1998 року №z0393–98 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98#Text>
14. Порядок розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок // затв. Постановою Кабінету Міністрів України 26.05.2004 року №677 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/677-2004-%D0%BF#Text>
15. Постанова «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17.10.2012 року №1051 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>
16. Ступень М.Г. Підготовка фахівців за спеціальністю «Землевпорядкування та кадастр» / М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько, Р.Б. Таратула // НАука і методика: Зб. наук.-метод. пр. / Редкол.: Т.Д. Іщенко та ін. – К.: Аграрна освіта, 2009 – С.98-99.
17. Технічна документація щодо встановлення меж та витяг з кадастру. Землевпорядні роботи. Київ, Україна. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zemlevporyadnik.com.ua/tehnichna-dokumentaciya.html>

18. Третяк А.М. Землевпорядне проектування: Теоретичні основи і територіальний землеустрій: Навч. посібник. – К.: Вища освіта, 2006. – 528 с [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://kizman-tehn.com.ua/wp-content/uploads/2018/04/%D0%A2%D1%80%D0%B5%D1%82%D1%8F%D0%BA-%D0%90.%D0%9C-%D0%97%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D0%B5%D0%B2%D0%BF%D0%BE%D1%80%D1%8F%D0%B4%D0%BD%D0%B5-%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%D1%83%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8F.pdf>
19. Третяк А.М. Наукові основи землеустрою. Навчальний посібник. –К.: ТОВ ЦЗРУ, 2002. –342 с. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://studfile.net/preview/7188624/>
20. Третяк А.М. Сучасний землеустрій як самостійна галузь наукового знання // Землеустрій. –2013. –№1. –С. 10–18.
21. Третяк А.М. Третяк Н.А. Сучасний землеустрій в Україні: поняття, сутність, тенденції розвитку // Землеустрій. – 2016. –№3. –С. 3-11.
22. Третяк А.М, Землеустрій: Навчальний посібник. –Херсон: ОЛДІ–ПЛЮС, 2017. –520 с.
23. Перович Л.М. Теоретичні засади землеустрою: Навчальний посібник / Л.М. Перович, В.М. Сай, М.С. Маланчук // Львів. 2015 року – 236с.