

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

УДК 332.3

На правах рукопису

**РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ
ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОТІ
(НА ПРИКЛАДІ МІСТА КИЄВА)**

Рівень вищої освіти – другий (магістерський)
Галузь знань 19 – «Архітектура та будівництво»
Спеціальність 193 – «Геодезія та землеустрій»
Освітня наукова програма – «Землеустрій та кадастр»

Випускна кваліфікаційна робота магістра
студента другого курсу
Допіра Олександра Сергійовича

Науковий керівник –
кандидат географічних наук, доцент
Підлісецька Ірина Олександрівна

Допущено до захисту:

Протокол засідання кафедри № ____ від «__» _____ 2021 року
Завідувача кафедри проф. Даценко Л.М.

Київ – 2021

ЗМІСТ

| | Стор. |
|--|-------|
| Реферат | 2 |
| ВСТУП | 3 |
| РОЗДІЛ 1. ВИНИКНЕННЯ І РОЗВИТОК КАДАСТРОВОЇ ДІЯЛЬНОСТІ | 7 |
| 1.1 Історичні аспекти розвитку земельного кадастру..... | 7 |
| 1.2 Земельний кадастр , як складова земельної реформи..... | 14 |
| 1.3 Ведення Державного земельного кадастру..... | 17 |
| РОЗДІЛ. 2 ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ | 24 |
| 2.1 Базові основи землеустрою..... | 24 |
| 2.2 Структура землевпорядних робіт..... | 28 |
| 2.3 Види землевпорядної документації..... | 31 |
| РОЗДІЛ. 3 РОЗРОБКА ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ | 35 |
| 3.1 Зміст та порядок розроблення проектів землеустрою | 35 |
| 3.2. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі..... | 41 |
| ВИСНОВКИ | 47 |
| СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ | 48 |
| ДОДАТКИ | 52 |

РЕФЕРАТ

Проаналізовано історичні аспекти розвитку земельного кадастру, як складової земельної реформи та подано порядок ведення Державного земельного кадастру. Головним інструментом держави у сфері забезпечення економічного екологічного та раціонального використання земель, є землеустрій. Завдяки його принципам регулюються суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею. Державний земельний кадастр характеризується як система, в якій вказується спрямованість відомостей, що вичерпно характеризують земельні ділянки як просторово-операційний базис розміщення будь-яких ресурсів.

Подано теоретичні аспекти землевпорядного проектування, структуру землевпорядних робіт та види документації із землеустрою. Землевпорядне проектування вивчає теоретичні основи і практичні методи формування нових та вдосконалення існуючих землекористувань. Воно сприяє раціональному використанню землі, впорядковуванню території з її особливостями. В умовах сучасної розбудови підприємств комунальної та державної форм власності, відведення земельних ділянок у користування набуває особливої актуальності.

Проведено аналіз особливостей розробки проектів землеустрою та проведено аналіз проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі – магазину, з метою подальшого оформлення права оренди земельної ділянки.

Необхідною умовою для забезпечення збалансованої ефективності прийняття управлінських рішень є формування високого рівня технічного та інформаційного забезпечення, який досягається організацією документації з землеустрою та оцінки земельних ресурсів.

Ключові слова: державний земельний кадастр, землеустрій, документація із землеустрою.

ВСТУП

Актуальність теми. Невід'ємною частиною економічної реформи, яка проводиться в Україні з початку дев'яностих років минулого століття, стало реформування земельних відносин. У країні ліквідовано монополію держави на земельну власність, продовжуються процеси передачі землі у власність юридичним особам і громадянам, які можуть набувати права власності на землю, згідно із законом. Але поряд з позитивними змінами яскраво проглядаються і негативні, позаяк під час реалізації земельної реформи було знехтувано самою землею. Використання землі без проектів призвело до низки кризових явищ економічного та екологічного характеру у землекористуванні. Тому важливим завданням є пошук шляхів удосконалення землеустрою, щоб високі темпи економічного зростання та використання земельних ресурсів збігалися зі збереженням і відновленням родючості ґрунтів та довкілля.

У землекористуванні, проект землеустрою є єдиним і головним документом, який дає змогу правильно організувати виробництво і територію, особливо сільськогосподарських підприємств, проводити перерозподіл земель у разі зміни прав на землю, раціонально і ефективно використовувати і зберігати земельні ресурси, визначати напрями інвестицій.

На сьогодні землевпорядне проектування є основою для створення кадастрових та землевпорядних систем та покликане регулювати земельні відносини та запобігати можливим конфліктам з приводу різних землеволодінь, а також забезпечувати раціональне використання землі в державі та між її громадянами. Відтак сучасне господарювання неможливе без відповідних землевпорядних та кадастрових робіт. Для створення оптимальних умов господарювання на землі необхідно виконати цілий ряд землевпорядних, земельно-кадастрових, вишукувальних і обстежувальних робіт.

Головна мета землевпорядного проектування — це відповідна якісна розробка визначених документів і пропозицій до них, які необхідні для правильної організації і виконання всіх видів робіт, пов'язаних зі створенням

нових або вдосконаленням існуючих адміністративно-територіальних утворень, землеволодінь і землекористувань.

Питаннями актуальності проблем землеустрою займається багато науковців: П. Г. Казьмір, А. Г. Мартин, А. М. Третяк, В. І. Ярмолюк та інші. Їхні дослідження вказують на те, що існуюча нормативно-правова база та загальний стан земельних відносин значно ускладнюють проведення землеустрою на місцевому (локальному) рівні. Вчені пропонують внесення змін і доповнень до Закону України «Про землеустрій» та деяких інших законодавчих актів.

В умовах ринкової економіки при зниженні адміністративної ролі держави, розвитку конкуренції, масовому перерозподілі земельної власності пріоритети землеустрою різко змінилися. Постало завдання максимального задоволення економічних інтересів власників землі і землекористувачів, нового і найефективнішого використання виробничого потенціалу господарств і закріплених за ними земель при дотриманні жорстких природоохоронних вимог, особливих режимів і умов використання земель. Виникла потреба врахування не тільки екологічних, а й насамперед економічних умов і чинників, що значно змінює методологію і методику землевпорядного проектування – центральної ланки всього землевпорядного процесу.

Об'єктом дослідження є земельна ділянка.

Предметом дослідження визначений порядок, методи та прийоми розробки проекту землеустрою щодо відведенні земельної ділянки.

Мета роботи – проаналізувати створення і специфіку розробки проекту землеустрою при відведенні земельної ділянки для подальшої експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі магазину.

Для досягнення поставленої мети були окреслені наступні **завдання**:

- розглянути історичні аспекти розвитку земельного кадастру;
- проаналізувати сучасний стан землеустрою в Україні;
- проаналізувати ведення Державного земельного кадастру;

- ознайомитись з теоретичними аспектами основ землевпорядного проектування;

- прийняти часткову участь у розробці проекту землеустрою про відведення земельної ділянки у місті Києві для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі та проаналізувати його особливість.

У роботі використано наступні методи дослідження - метод систематизації, порівняння, проектування, узагальнення та інші.

Структура випускної кваліфікаційної роботи складається із вступу, трьох розділів, загальних висновків, списку використаних джерел та додатків. Загальний обсяг роботи склає 64 сторінки.

Розділ 1. ВИНИКНЕННЯ І РОЗВИТОК КАДАСТРОВОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

1.1 Історичні аспекти розвитку земельного кадастру

Історичні корені виникнення кадастру сягають глибокої давнини. Перші відомості про кадастрові роботи, які проводились з метою обліку земель у Древньому Єгипті з зазначенням меж земельних ділянок і їхніх площ, сягають 3000 р. до н. е. [10].

Цікавим кадастровим документом, створеним у далекому минулому ацтеками, є карта долини озера Шогимілко (місячне), виготовлена на великому аркуші стародавнього "паперу", яким була кора дерева. На цій карті показана мережа осушувальних каналів, доріг, близько 400 будинків із зображенням господаря та ієрогліфом його імені, ділянка землі, осушеної дренажем і придатної для вирощування сільськогосподарських рослин.

Відомості про поземельні кадастри знаходять також у Стародавньому Китаї, Месопотамії, Стародавній Греції і Римі, де вони успішно велися.

З розвитком суспільства змінювалися форми оподаткування населення, а тому вносилися певні зміни у земельний кадастр, у результаті чого розрізняють такі три основні його види:

- 1) за маєтками (господарствами);
- 2) за угіддями;
- 3) за окремими ділянками (парцелями).

Кадастр за маєтками (господарствами) давав порівняльну оцінку окремих маєтків (господарств), за угіддями – відповідно оцінку окремих видів земельних угідь, а кадастр за парцелями (парцелярний кадастр) – оцінку окремих земельних ділянок [26].

Однак термін "кадастр", який широко використовує світова практика, походить з часів Римського правителя Августа (27 р. до н. е. — 14 р. н. е.), коли було затверджено одиницю обліку зібраної данини (податку) за землю, названу "caputigum", і введено перепис населення "capitum registrum". З часом ці слова

злилися в одне — "capitastrum", воно надалі трансформувалось у слово "catastrum" [9, 12].

Найбільше поширення і розвиток мали земельні кадастри в країнах Західної Європи у XVII – XIX ст. представником класичного земельного кадастру вважають Північну Італію, де набув розвитку - міланський земельний кадастр, створення якого відносять до 1718-1732 рр. Його основу складало точне визначення площ і розміру чистого доходу.

Основні аспекти міланського земельного кадастру полягали:

- в общинах складали плани із зображенням кожної земельної ділянки (парцели);
- землю розподіляли за якістю ґрунтів на три або чотири класи (добру, середню, погану і непридатну);
- визначали розмір середнього врожаю з кожної ділянки;
- визначали валову продукцію і переводили у грошовий вираз (за цінами для кожної місцевості);
- з вартості валової продукції вираховували витрати на насіння, обробіток ґрунту та інші затрати, щоб отримати чистий дохід.

В Австрії земельний кадастр спочатку отримав назву терезанського (1713 – 1747 рр.) земельного кадастру, а потім йосифіканської (1785 – 1788 рр.) і францисканської (1819 – 1820 рр.) метрик. Особливість австрійських земельних кадастрів полягала у детальному переписі й оцінці земель за общинами і всередині общин за земельними ділянками. Не вимірювали тільки скелі, неприступні гори, громадські й польові дороги. В результаті проведеного обміру складали протокол земельних вимірів, в якому всю землю перераховували за полями з вказанням номера ділянки, розмірів у сажнях, площі і дохідності від чотирьох основних сільськогосподарських культур.

Перший кадастр на основі дотримання наукових методів у вивченні меж ділянок розроблений Джовані Маріоні (1718 р.). Були укладені ситуаційні карти місцевості всіх сільських общин на основі мензульних зніманих у масштабі 1:2000. Цей вид кадастру отримав назву «міланський» і введений у дію з січня

1760 р. та покладений в основу розробки кадастрів Бельгії, Австрії, Франції, Швейцарії та Голландії.

У Франції земельний кадастр базувався на принципах міланського земельного кадастру. Податки розподіляли диференційовано, тільки в общинах. Згодом стало необхідним проведення знімальних робіт земель не тільки в загальному у общинах, а й всередині них. Тому згідно із законом 1807 р. приступили до проведення парцелярного земельного кадастру, який передбачав роботу не тільки щодо розмежування общин, а й зйомок парцел.

Значним кроком уперед був прусський земельний кадастр, проведений за чотири роки. Підставою для диференційованого розподілу податку було прийнято чистий дохід, розмір якого з кожного виду угідь необхідно було визначити у земельному кадастрі.

Австрійський уряд у 1817 р. приймає рішення про тимчасове використання йосифіканського земельного кадастру. До нього було внесено зміни, які відбулися у власності, площах і дохідності за період з 1788 р. У цей час кадастр отримав назву провізорного францисканського кадастру.

У 1828 р. в Галичині було введено новий земельний кадастр під назвою “дефінітум”, який проіснував до 1939 року. Земельні наділи оцінювали за чистим доходом за останні 15 років.

У 1935 р. створений польський кадастр, який базувався на методиці оцінки австро-угорського кадастру. Оцінці підлягали шість видів земельних угідь. Грунт до того чи іншого класу відносили за механічним складом, кліматичними умовами, водним режимом, рельєфом, середньою урожайністю провідної культури. Усі ці чинники оцінювали “пунктами” (балами). Через це метод отримав назву “пунктового”. Пунктовий метод оцінки земель зародився в Німеччині. З 1919 р. на значній території Галичини земельно-кадастрові роботи вели органи буржуазної Чехословаччини. В основу робіт була покладена методика австро-угорського кадастру.

Земельно-кадастрові роботи в Україні мають давню історію, що пов'язана з пануванням на території у складі держав: Росії, Австро-Угорщини, Польщі, Румунії і Чехословаччини.

У Російській імперії, в часи її існування до складу якої входила Україна, земельно-оціночні роботи проводили із метою оподаткування. Початок вони беруть з писцевих описів земель, роботи почали проводити з 1551 р. з часів правління Івана Грозного. Певний порядок в землеволодінні та землекористуванні вдалося досягнути проведенням межових робіт відповідно до Соборного укладу 1649 р. В період з 1680 по 1686 рр. здійснено в Росії новий **писцовий** опис земель.

За часів царювання Єлизавети були невдалі спроби межування та повна невпорядкованість земельних відносин. З 1762 – 1796 рр. (правління Катерини II) почалося нове розмежування російських земель. З ініціативи держави проводилося Генеральне межування та мало обов'язковий характер для всіх землевласників. Епоха Спеціального межування почалася з 1860 р., створено більше сотні планів меж у масштабі 1:84000 і так і не була завершена до 1917 р.

Зі скасуванням кріпосного права, з розвитком капіталізму почалися масовий перерозподіл земель, купівля-продаж, оренда, внаслідок чого виникла необхідність у нових методиках оцінки земель.

Одна із методик була запропонована вченим-грунтознавцем В. В. Докучаєвим. Його науковий напрям охоплював два методи: природно-історичний і статистико-економічний. Суть першого полягала в класифікації ґрунтів та їх оцінці за природними властивостями, для чого проводили масові обстеження і лабораторні аналізи. Було виділено 8 типів ґрунтів. Для їх оцінки складена 100-бальна шкала бонітування ґрунтів Нижегородської губернії. Докучаєв В. оцінював ґрунти не тільки як природно-історичне тіло, а й як засіб виробництва, тому й запропонував другий метод проведення оцінки земель – статистико-економічний. Суть його в тому, що визначався чистий дохід від використання землі. Порівняння даних бонітування ґрунтів з їх економічною оцінкою дозволяло визначати дохідність землі [26- 28].

Крім методу Докучаєва В., наприкінці ХІХ ст. застосовували й інші методи (за зовнішніми ознаками), наприклад вегетаційний, коли ґрунти досліджували у спеціальних посудинах. Але, незважаючи на недоліки, докучаєвський метод враховував якість ґрунтів найбільш точно.

У Галичині практикували австро-угорський, польський і чеський кадастри. Найбільш досконалим був австро-угорський.

У період існування Радянського Союзу дії зводилися лише до реєстрації землекористувань та обліку закріплених за ними земель. При цьому реєстрація землекористувань не мала суттєвого юридичного, правового значення, оскільки була цілком відсутня приватна власність на землю громадян, яким наділи у вигляді присадибних земель надавали лише у вторинне користування, залежно від їх участі в господарській діяльності колгоспів, радгоспів. Покаранням для селян за недостатню участь у колективному господарюванні було “відрізування”, тобто зменшення присадибних земельних ділянок. Цим методом щорічно брутально користувалася колгоспно-радгоспна номенклатура.

У 1960 – 1961 рр. було проведено ґрунтові, агрохімічні, меліоративні і геоботанічні обстеження і було надано характеристику сільськогосподарських угідь за генетичним типом ґрунту, забезпеченістю поживними речовинами, кислотністю, еродованістю, засоленістю, солонцюватістю та іншими природними чинниками, які впливають на родючість.

13 грудня 1968 року Верховною Радою СРСР було прийнято «Основи земельного законодавства Союзу РСР та союзних республік» – важливий загальносоюзний акт земельного законодавства. В Основах було розкрито зміст землеустрою як системи державних заходів, спрямованих на реалізацію рішень державних органів у сфері землекористування, сформовано завдання землеустрою, а саме: організація найбільш повного, раціонального і ефективного використання земель, зростання культури землеробства і охорона земель. У цьому акті було закріплено державний характер діяльності із землеустрою. Заслуговує на увагу положення щодо охорони земель як одного із важливих завдань землеустрою.

Важливе значення для проведення бонітування ґрунтів і економічної оцінки земель мали затверджені в 1974 році методичні розробки земельного кадастру в Українській РСР [7] згідно з якими бонітування ґрунтів та економічна оцінка земель розглядаються як єдиний земельно-оціночний процес. Підкреслимо, що відповідно до цих методичних розробок передбачається проведення загальної і часткових економічних оцінок земель за трьома показниками, а саме: вартість валової продукції або урожайність культур, окупність затрат і диференціальний дохід. Ці показники характеризують відповідно продуктивність земель, ефективність їх використання і дохідність (прибутковість) земель.

Науково-методичні положення української методики оцінки земель були покладені в основу загальносоюзної методики [6, 7], затвердженої в 1976 р., а в 1980 р. на їх підставі вперше були проведені суцільні земельно-оціночні роботи на всій території колишнього Радянського Союзу, в тому числі і в Україні.

Таким чином, на кінець 80-х років ХХ ст. земельний кадастр в Україні сформувався в цілісну систему даних, які містять відомості про реєстрацію земель і прав на них, облік кількості та якості земель, бонітування ґрунтів та економічну оцінку земель [27].

Під час приватизації земель значно зросла роль правової охорони земельного кадастру, а саме – реєстрації земельних ділянок і прав на них. З цією метою вели активну роботу щодо розробки такої земельно-інформаційної системи, яка відповідала б потребам держави та суб'єктів господарювання на землі [27, 28].

Наступним етапом розвитку землеустрою доцільно вважати період з 1990 р. до сьогоднішнього дня. Вищевказаний період у свою чергу складається з ряду більш коротких за часом періодів.

Першим з яких є 1990 – 1992 рр., початок якого пов'язаний з прийняттям “Основ законодавства Союзу РСР і союзних республік про землю” 28 лютого 1990 року [6]. Відповідно до ст. 3 Основ земля проголошувалася надбанням народів, які мешкають на даній території. Вводилися інститути права довічного

успадкованого володіння землею, оренди на землю та платності землекористування. Право виключної державної власності на землю починає зазнавати змін.

18 грудня 1990 р. Верховною Радою Української РСР було прийнято Земельний кодекс Української РСР, який базувався на положеннях Декларації про державний суверенітет України і приймався в зв'язку з початком земельної реформи [6]. Цим Кодексом було закріплено довічне успадковування володіння для громадян та постійне володіння для сільськогосподарських і лісогосподарських підприємств; організацію селянських (фермерських) господарств, особистих підсобних господарств, товариств, інших форм господарювання, істотно збільшено розміри землекористування громадян; започатковано курс на екологізацію землекористування та збереження історико-культурної спадщини шляхом введення нової категорії земель – природоохоронного, рекреаційного, історико-культурного та оздоровчого призначення. Визначення землеустрою у цьому Кодексі було запозичено з “Основ законодавства Союзу РСР і союзних республік про землю”. У тому ж році було прийнято постанову Верховної Ради України «Про земельну реформу» [21], чим було започатковано земельну реформу, головним завданням якої був перерозподіл земель з метою створення умов для рівноправного розвитку різноманітних форм господарювання на землі, формування багатокладної економіки, охорони і раціонального використання землі. Таким чином, протягом вищевказаного часового періоду було покладено початок реформування земельних відносин в цілому і відносин у сфері землеустрою, зокрема.

Наступним можна виділити період з 1992 по 2001 рр., пов'язаний він з прийняттям Земельного кодексу 1992 р. та подальшим реформуванням відносин у сфері землеустрою. Земельний кодекс України в редакції від 13 березня 1992 року закріпив визначення землеустрою, його зміст, організацію та порядок здійснення землевпорядних дій [6]. Визначення землеустрою було фактично продубльовано із попередньої редакції Земельного кодексу.

Подальше реформування земельних відносин вплинуло і на реформування у сфері землеустрою. З переходом до ринкових земельних відносин землеустрою відводиться головна роль у реформуванні земельних відносин. Всі дії, які пов'язані з перерозподілом земельної власності, купівлею-продажем земельних ділянок, утворенням нових і впорядкуванням існуючих землеволодінь і землекористувань, наданням і вилученням земельних ділянок, повинні обов'язково базуватися на проектах землеустрою. Отже, землеустрій стає важливим чинником механізму проведення земельної реформи.

Виокремлення наступного підетапу з 2001 р. по нинішній час - обумовило прийняття нового Земельного кодексу України [7], а згодом і Закону України "Про землеустрій" 22 травня 2003 року [5]. Прийняття нового Земельного кодексу України було зумовлене необхідністю формування єдиної правової основи для регулювання земельних відносин, яка б спиралась на положення Конституції України та враховувала набутий досвід проведення в країні земельної реформи. З прийняттям і введенням у дію 1 січня 2002 р. Земельного кодексу України намітилися позитивні тенденції щодо землеустрою, підвищується його роль, зростає значущість його приписів (порівняно з минулими Земельними кодексами). Прийнятий Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» визначив правові та організаційні засади виділення земельних часток (паїв) в натуру, порядок обміну цими земельними ділянками, що раніше належали на праві колективної власності - сільськогосподарським підприємствам, кооперативам, акціонерним товариствам.

1.2 Земельний кадастр, як складова земельної реформи.

Статтею 13 основного Закону України – Конституції визначено, що: «...земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального

шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу». У статті 14 Конституції України зазначається, що: «... земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави» [11]. Право власності на землю гарантується усім громадянам нашої країни і це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

Державний земельний кадастр відіграє особливу роль у реформуванні земельних відносин, як інформаційна база для ефективного управління земельними ресурсами, ведення системи реєстрації, землеустрою, підтримки податкової та інноваційної політики держави, становлення та розвитку ринку землі, обґрунтування розмірів плати за землю. Як свідчить досвід країн світу, який узагальнюється та поширюється Європейською економічною комісією Організації об'єднаних націй, послуги з кадастрового обліку та з реєстрації прав на нерухоме майно мають принципове значення для функціонування ринків обігу земель та нерухомості.

«Державний земельний кадастр – це єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення та обмеження у використанні» [4]. Кадастр містить дані про кількісну та якісну характеристику земель, їх оцінку, розподіл між власниками та користувачами.

Система Державного земельного кадастру дає можливість оперативно отримувати необхідну інформацію про земельні ділянки на всій території України. Відомості до цієї бази даних вносяться, перевіряються, систематизуються та впорядковуються за єдиними, чітко визначеними правилами. Завдяки використанню при адмініструванні Державного земельного кадастру сучасних інформаційних технологій, відомості про землі є доступними як фахівцям, які працюють у сфері земельних відносин, так і користувачам за необхідністю [24].

Важливою ланкою державного управління земельним фондом є Державний земельний кадастр. У галузі організації раціонального

використання та охорони земель державний кадастр забезпечує прийняття важливих обґрунтованих рішень. Під час проведення земельної реформи в ринкових умовах зросла важливість земельного кадастру.

Земельна реформа розпочата, ще у 1990 -х рр. поступово має вийти на фінішну пряму.

Згідно 13 статті Конституції: « ..земля, яка знаходяться в межах території України.. є об'єктами права власності .. українського народу» [11]. Але за роки незалежності громадяни так і не отримали в повній мірі право вільно розпоряджатися землею сільськогосподарського призначення.

В Україні майже 60 млн га земель, з яких 70 відсотків складають землі сільськогосподарського призначення (з родючими чорноземами). Обійти мораторій на продаж сільгоспугідь можливо уклавши договір довгострокової оренди, оформити заставу, змінити цільове призначення ділянки, отримати судові рішення на відчуження землі за борги та безліч інших варіантів. Стосовно переваг, які можна отримати від реформ – це встановлення ринкових цін на землю, а не занижених (для зменшення податків) та корупційних, зміна правил для заходу на ринок легальних інвесторів, збільшення доходів селян, наповнення бюджету тощо.

Навесні 2020 року Верховна рада України приймає Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», що відкриває ринок сільськогосподарських земель, на який діяв мораторій з 2001 року.

Механізми обігу земель сільськогосподарського призначення почне діяти з 1 липня 2021 р. і стосуватимуться земель приватної власності. На землі державної та комунальної власності, та тимчасово окуповані території залишилася діяти заборона. Набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення будуть мати: громадяни та юридичні особи України, територіальні громади, держава. З 1 липня 2021 р. до 2024 р. право придбати землі сільськогосподарського призначення матимуть тільки

фізичні особи. Юридичні особи не матимуть такого права. Про надання права іноземцям купувати землю буде вирішене на референдумі.

Щодо запровадження обмеження площі земельних ділянок у власності громадян України (однієї особи) до 1 січня 2024 р. не може перевищувати 100 га. В законі також передбачено переважне право орендодавця на купівлю земельної ділянки (пая). Орендар також матиме можливість передати переважне право на придбання ділянки іншій особі, але про це повинен бути письмово повідомлений власник.

Стосовно ціни на землі сільськогосподарського призначення в законі визначено, що її вартість має бути не меншою нормативної грошової оцінки (до 2030 р.).

Земельна реформа полягає у суттєвій зміні системі управління земельними ресурсами. Одна із складових реформи – це закон про обіг земель, дерегуляція землеустрою, створення прозорої системи електронних торгів, доступ планування територій, до державних реєстрів та кадастрів; унеможливлення рейдерства; запровадження обігу земель тощо. Щодо досягнень земельної реформи – більше 1000 територіальних громад отримали у комунальну власність майже 1 млн га земель сільськогосподарського призначення. У 2020 році внесенні відомості про земельні ділянки до Державного земельного кадастру загальною площею 43 млн га.

У підсумку слід зазначити, що питанням стратегічної важливості є створення ефективного ринку земель сільськогосподарського призначення, від якого на пряму залежить соціально-економічний розвиток агропромислового комплексу та економіка країни в цілому. Наша держава володіє значним потенціалом земельних ресурсів (становить майже 6 % території Європи). Такий потенціал сільськогосподарських угідь високої родючості України вимагає впровадження ефективної моделі земельних відносин [23].

1.3 Ведення Державного земельного кадастру

Система державного земельного кадастру включає наступні складові:

«- законодавчо визначену діяльність у сфері державного земельного кадастру та його правове регулювання;

- регулювання державне та самоврядне у сфері державного земельного кадастру;

- земельно-кадастрові роботи, ведення земельно-кадастрової документації на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях;

- фінансове, кадрове та наукове забезпечення державного земельного кадастру;

- ведення автоматизованої системи державного земельного кадастру» [4, 5, 20].



Рис. 1 Порядок ведення державного земельного кадастру

У сфері державного земельного кадастру регулювання здійснюється - Верховною Радою України, Кабінетом Міністрів України, Верховною Радою

Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, місцевими державними адміністраціями, органами місцевого самоврядування, центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів та іншими органами виконавчої влади в межах тих повноважень, які встановлені законом.

Ведення Державного земельного кадастру здійснюється згідно затвердженого порядку [3, 19].

В Україні запроваджена багатфункціональна модель управління земельними ресурсами, модель багатфункціональної системи державного земельного кадастру додатково до існуючої системи включає такі підсистеми:

1) *на національному рівні*: реєстри меж кордону України, територій АР Крим, областей, м. Києва і Севастополя, особливого режиму землекористування; облік земель та їх розподілу за категоріями та групами землеволондін і землекористувань в межах територій АР Крим, областей; оцінка земельних ресурсів як національного багатства в межах територій АР Крим, областей;

Національний рівень

Природно
сільсько
господарське
районування
в межах
територій
АР Крим,
областей

Реєстри меж
кордону України,
територій АР
Крим, областей,
м. Києва і
Севастополя,
особливого
режиму земле
користування

Облік земель та
їх розподілу
за категоріями
та групами
землеволондін і
землекористувань
в межах територій
АР Крим,
областей

Оцінка
земельних
ресурсів як
національного
багатства
в межах
територій
АР Крим,
областей

Регіональний рівень

Природно
сільсько
господарське
районування
в межах
адміністра
тивно
територіальних
районів

Реєстри
земель
адміністративно
територіальних
районів та
особливого
режиму земле
користування

Облік земель
та їх розподілу
за категоріями
та групами
землеволондін
і земле
користувань
районів

Оцінка
земельних
ресурсів як
національного
багатства
в межах
районів

Місцевий рівень

Кадастрове
зонування
земель

Реєстри
земельних ділянок
та обмежень
(обтяжень)
у використанні
земель

Облік земель
та земельних
ділянок

Оцінка земель
та земельних
ділянок

Рис. 2 Ієрархічна модель та структура державного земельного кадастру
Третяк А.М. [29, 30].

2) *на регіональному рівні*: реєстри земель адміністративно територіальних районів та особливого режиму землекористування; облік земель та їх розподілу за категоріями та групами землеволодінь і землекористувань районів; оцінка земельних ресурсів як національного багатства в межах районів;

3) *на місцевому рівні*: облік земель та земельних ділянок.

Згідно статті 196. Земельного кодексу України (ЗКУ) складовими Державного земельного кадастру є: «кадастрове зонування, кадастрові зйомки, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель, грошова оцінка земельних ділянок, державна реєстрація земельних ділянок, облік кількості і якості земель». У статтях 197-203 ЗКУ та коментарях до них розкрито особливості кожного виду земельно-кадастрових робіт [7, 8].

Ведення державного земельного кадастру забезпечується шляхом внесення до відомостей державного земельного кадастру даних про межі адміністративно-територіальних одиниць, земельних ділянок, про правовий режим земель, площі, місцезнаходження, якісну і кількісну характеристики, оцінку та вартість земель на підставі даних документації із землеустрою, відомостей, поданих власниками і користувачами, в тому числі орендарями земельних ділянок, результатів проведення землевпорядних, топографо-геодезичних, картографічних робіт, ґрунтових, геоботанічних, містобудівних, радіологічних та інших обстежень і розвідувань, технічної документації з оцінки земель, а також виконання робіт, пов'язаних з обліком кількості та якості земель, кадастрового зонування території.

Кадастрове зонування території України здійснюється з метою встановлення меж територіальних та кадастрових зон, кадастрових кварталів.

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки та інше нерухоме майно та їх обмежень здійснюється в порядку, встановленому законом. Облік

земель включає облік кількості та якості земельних угідь і земельних ділянок. Облік кількості земель відображає площу земельної ділянки за видами земельних угідь відповідно до класифікації, затвердженої центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Відомості та документи державного земельного кадастру на *загальнодержавному рівні містять*: індексну кадастрову карту адміністративно-територіальної одиниці; банк даних бонітування ґрунтів; банк даних економічної оцінки земель; банк даних нормативної грошової оцінки земель; банк даних експертної грошової оцінки земельних ділянок тощо.

Відомості та документи земельно-кадастрової документації *на місцевому рівні* містять: індексну кадастрову карту кадастрового кварталу, зони, адміністративно-територіальної одиниці; поземельну книгу; черговий кадастровий план; відомості обліку кількості та якості земель тощо.

Кадастровий план земельної ділянки складається для графічного відображення необхідних елементів земельно-кадастрової інформації в масштабі, який забезпечує точність її відображення. Кадастровий план створюється на паперових та електронних носіях. Зміст і порядок відображення земельно-кадастрової інформації на кадастровому плані встановлюються центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Дані Державного земельного кадастру обов'язково враховують при плануванні, використанні та охороні земель, вилученні та наданні земельних ділянок, проведенні землеустрою та ін.

Згідно Земельного кодексу основні завданнями введення Державного земельного кадастру полягають у забезпеченні повноти відомостей про земельні ділянки; застосування єдиної системи просторових координат та системи ідентифікації земельних ділянок; запровадження єдиної системи земельно-кадастрової інформації та її достовірності тощо.

Державний земельний кадастр – це єдина державна система земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення або припинення сукупності відомостей і документів про місця розташування та

правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників та землекористувачів (попередня редакція). Державний земельний кадастр згідно ст. 193 закону України «Про державний земельний кадастр»: «Єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами» [4].

В Україні є кадастрові інформаційні системи: Державного земельного кадастру, Державного водного кадастру, Містобудівного кадастру, Державного лісового кадастру, Державного кадастру родовищ і проявів корисних копалин, Державного кадастру територій та 141 об'єктів природно-заповідного фонду та Державного кадастру рослинного світу. Державний земельний кадастр є «системою» з характерними особливостями, зумовленими специфікою функціонування [5].

Тобто Державний земельний кадастр характеризується як система, в якій вказується спрямованість відомостей, що вичерпно характеризують земельні ділянки як просторово-операційний базис розміщення будь-яких ресурсів.

Головними вимогами до інформаційного забезпечення системи земельного кадастру є об'єктивність і достовірність, своєчасність її надання, точне споживче призначення інформації, оптимальна ступінь генералізації [25].

Інформаційні ресурси галузевих кадастрів та інформаційних систем з питань використання територій, екологічного, інженерно-геологічного, сейсмічного, гідрогеологічного та іншого районування території на підставі даних відповідних галузевих кадастрів та інформаційних систем відсутні. Створення національної інфраструктури геопросторових даних дасть змогу запобігти дублюванню даних, сприятиме їх достовірності, швидкому цілодобовому доступу до інформації, скороченню витрат на створення, зберігання та захист даних. Окрім того, це покращить державне регулювання й управління в усіх сферах діяльності [1].

Закон України «Про державний земельний кадастр» встановлює правові, економічні та організаційні основи діяльності у сфері державного земельного кадастру. Стаття 13 цього закону описує склад відомостей та документів державного земельного кадастру на місцевому рівні.

На місцевому рівні в державному земельному кадастрі містяться і зберігаються відомості та документи про землі і земельні ділянки, що знаходяться в межах району (в розрізі сіл, селищ, міст), міст обласного значення і міст Києва та Севастополя (в розрізі районів). Також на місцевому рівні містяться зведені задокументовані відомості про:

- межі населених пунктів, району, міст Києва та Севастополя;
- зведені дані кількісного та якісного обліку земель.

До переліку документів державного земельного кадастру на місцевому рівні входять:

- індексна кадастрова карта кадастрового кварталу, кадастрової зони, адміністративно-територіальної одиниці;
- книга записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі;
- поземельні книги;
- другі примірники державних актів, договорів оренди землі, копії інших документів, що посвідчують права на земельні ділянки;
- черговий кадастровий план;
- технічна документація з бонітування ґрунтів;
- технічна документація з економічної оцінки земель;
- технічна документація з нормативної грошової оцінки земель та земельних ділянок;
- звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок;
- кадастровий план села, селища, міста, району;
- та інші документи, що містять відомості про стан і використання земельних ресурсів» [4].

За рахунок коштів місцевих бюджетів органи місцевого самоврядування можуть самостійно встановлювати перелік додаткових відомостей державного земельного кадастру та здійснювати їх ведення.

«Індексна кадастрова карта - спеціальна карта (план), на якій розміщені кадастрові облікові одиниці в межах адміністративно-територіальних утворень, яка містить межі облікових одиниць, їх нумерацію» [4] .

Існує також поняття: *«черговий кадастровий план – це спеціальний план, якій створюється у державній системі координат, на якому відображаються необхідна кадастрова інформація: межі земельних ділянок, їх площі та кадастрові номери, інша» [4].*

РОЗДІЛ. 2 ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

2. 1 Базові основи землеустрою

Діяльність у сфері землеустрою – це обстежувальні, топографо-геодезичні, картографічні, проектно-вишукувальні роботи, які виконуються з метою укладання документацію із землеустрою. У сфері землеустрою здійснюється науково-технічна, виробнича, управлінська діяльність органів державної влади, органів місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб.

Згідно ст. ____ ЗУ «Про землеустрій» визначені наступні заходи, які передбачені документацією із землеустрою щодо раціонального використання та охорони земель, формування та організації території об'єкта землеустрою з урахуванням цільового призначення, обмежень у використанні та обмежень (обтяжень) правами інших осіб (земельних сервітутів), збереження і підвищення родючості ґрунтів [5].

Згідно ст. 2 ЗКУ [8] об'єктами земельних відносин, а відповідно і землеустрою – є землі в межах території України (а саме територія України, адміністративно- територіальні утворення), земельні ділянки, земельні частки (паї).

У процесі землеустрою формується право власності на земельну ділянку, згідно ст. 79 ЗКУ [7].

Землеустрою притаманні такі загальні закономірності:

- землеустрій є складовою частиною суспільного способу виробництва, тобто, разом з розвитком суспільного способу виробництва розвивається і землеустрій;
- землеустрій має державний характер;
- землеустрій розвивається у відповідності із завданнями народного господарства та земельного законодавства;
- зміст і методи землеустрою постійно удосконалюються на науковій основі.

Принципами землеустрою є: дотримання чинного законодавства, забезпечення наукового розподілу земельних ресурсів, організації використання та охорони земель, створення умов реалізації різними органами забезпечення конституційних прав на землю, забезпечення пріоритетності с/г землекористування.

Право власності на землю набувається та реалізується на підставі: Конституції України, Земельного кодексу та інших нормативно-правових актів. Право власності на землю – це володіння, користування і розпорядження земельними ділянками. Земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності.

Основні етапи реформування земельних відносин.

В Україні в даний час проводиться земельна реформа, основним завданням якої є забезпечення рівноправного функціонування різних форм власності на землю (приватна, комунальна, державна) та різних форм господарювання на землі, створення умов для відновлення господаря-власника на землі. Це дасть можливість не лише подолати кризові явища в сільському господарстві, спад виробництва, але й забезпечити розширене відтворення земельних ресурсів. Земельна реформа є складовою частиною загальної економічної реформи, необхідною умовою для формування ринкових відносин в державі. Важлива роль в ході реформування земельних відносин належить землеустрою. Він є інструментом, механізмом, за допомогою якого здійснювали конкретні заходи та роботи на всіх етапах земельної реформи.

На першому етапі проводилась інвентаризація земель всіх категорій за цільовим призначенням. Виявлялись землі, які використовувались неефективно, нерационально, не за цільовим призначенням. Такі землі передавались до земель запасу.

Другий етап – ліквідація монополії державної власності на землю. Поряд із державною формою власності на землю вводились колективна і приватна власність. На основі прийнятих нормативно-правових актів розроблялись в межах колективних сільськогосподарських підприємств (КСП) проекти

роздержавлення та приватизації земель, за якими частина земель залишалась у державній власності (лісовий фонд, водний фонд, землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного призначення, резервний фонд, землі запасу), а інша частина передавалась у колективну власність. Для цього виконувався великий обсяг землепорядних робіт із встановлення меж цих територій, визначення площ, виготовлення необхідної документації.

Третій етап – паювання земель колективної власності. На цьому етапі кожен член КСП мав змогу реалізувати своє право власності на земельну частку (пай) із земель колективної власності підприємства. Таке право посвідчувалося Сертифікатом на право на земельну частку (пай). При цьому виконувалися також великі обсяги землепорядних робіт з розробки схем поділу земель колективної власності на земельні частки (паї) та проектів організації їх територій.

Наступний етап – реструктуризація КСП і створення на їх базі нових форм господарювання на нових засадах – засадах приватної власності. Цей етап реформування земельних відносин також супроводжувався виконанням великих обсягів землепорядних робіт із розробки проектів реструктуризації КСП з визначенням розмірів нових агроформувань, складу угідь тощо. В нові господарські структури об'єднувались громадяни із своїми земельними частками (паями).

Землеустрій в умовах ринкової економіки.

З історії земельних відносин і землеустрою в Україні випливає, що вони, в основному, розвивалися еволюційно. Аналіз розвитку землеустрою в Україні у складі СРСР дозволяє зробити наступні висновки.

В усіх суспільно-економічних формаціях землеустрій є знаряддям держави, призначеним для зміцнення прав власності на землю й організації її використання в інтересах панівних класів, проведення в життя державної земельної політики.

Успіх земельних реформ забезпечувався тільки в тих випадках, коли держава створювала нові або зміцнювала існуючі землепорядні органи і

систему землеустрою, створювала відповідну законодавчу базу, здійснювала фінансування землевпорядкування та підготовку кадрів.

Переслідуючи спочатку суто технічні і юридичні цілі з вимірів, відводів, розмежування земель і закріплення прав земельної власності, землеустрій в подальшому переростає в складне і багатогранне соціально-економічне явище. Економічні інтереси землевласників і землекористувачів задовольняються не тільки шляхом закріплення й охорони їх права. Закономірно виникають питання, пов'язані з родючістю і місцем розташування земель, конфігурацією, складом угідь тощо. Тим самим, землеустрій набуває організаційно-господарського змісту і починає безпосередньо впливати на економіку господарств, що землевпорядковуються.

Землеустрій як інструмент економічної й аграрної політики держави підкріплюється, як правило, іншими економічними, організаційними і технічними заходами: інвестиційною політикою, економічним і політичним стимулюванням, організацією переселення, меліорацією земель тощо.

В умовах ринку зміст і завдання землеустрою істотно змінюються. Це викликано головним чином тим, що земля стає не лише основним засобом виробництва, просторовим базисом, природним ресурсом, але й перетворюється в товар. Виникають нові функції землеустрою, у тому числі:

- формування ринкового земельного фонду з встановленням місця розташування, площ і меж земельних ділянок, визначенням їх якісних і вартісних характеристик;
- оцінка всіх земель, визначення попиту та пропозиції на землю і відстеження динаміки земельного ринку;
- здійснення операцій із землею (поділ, об'єднання, надання, вилучення та ін.), видача документів, що засвідчують право на землю;
- створення інформації для реєстрації земельних угод;
- забезпечення реалізації прав власності на землю економічними і правовими заходами, визначення особливого режиму й умов використання землі;

- підготовка інформації для передачі прав власності, оподаткування, застосування заходів економічного стимулювання й економічних санкцій.

Включення землі в ринковий обіг вимагає створення законодавчої (правової) і економічної бази, складної інфраструктури земельного ринку (реєстраційних і кадастрових бюро, земельних банків, земельних судів тощо), реорганізації системи земельного кадастру, моніторингу земель і землеустрою. Розширюється склад землевпорядних дій, ускладнюються землевпорядний процес і документація, змінюється мета землевпорядної служби, її функції і завдання, виникає необхідність у підготовці, перепідготовці і підвищенні кваліфікації кадрів.

Для впорядкування ринкових земельних відносин, запобігання недоліків у землекористуванні, парцеляції земельних ділянок, проведення торгових і інших операцій із землею створюється ринковий земельний фонд. При цьому всі операції, пов'язані з купівлею-продажем земельних ділянок, перерозподілом земельної власності, утворенням нових і упорядкуванням існуючих землеволодінь та землекористувань, наданням і вилученням земель, облаштуванням території, повинні обов'язково базуватися на проектах землеустрою.

Землеустрій можна розглядати, як інструмент ефективного забезпечення організації земельних відносин з приводу використання землі для задоволення матеріальних потреб. Можна стверджувати, що землеустрій – це інструмент забезпечення землевпорядкування і правильно організований землеустрій є запорукою ефективного здійснення процесу землевпорядкування.

2.2 Структура землепорядних робіт.

Для вирішення завдань, поставлених перед землепорядкуванням, виконується комплекс землепорядних робіт, пов'язаних з необхідністю проведення робіт по вишукуванню і проектуванню організації території. Вишуквальні роботи – це комплекс дій по вивченню і обстеженню об'єктів проектування з метою одержання необхідних матеріалів для складання схем і проектів землепорядкування (рис. 2.2.1).

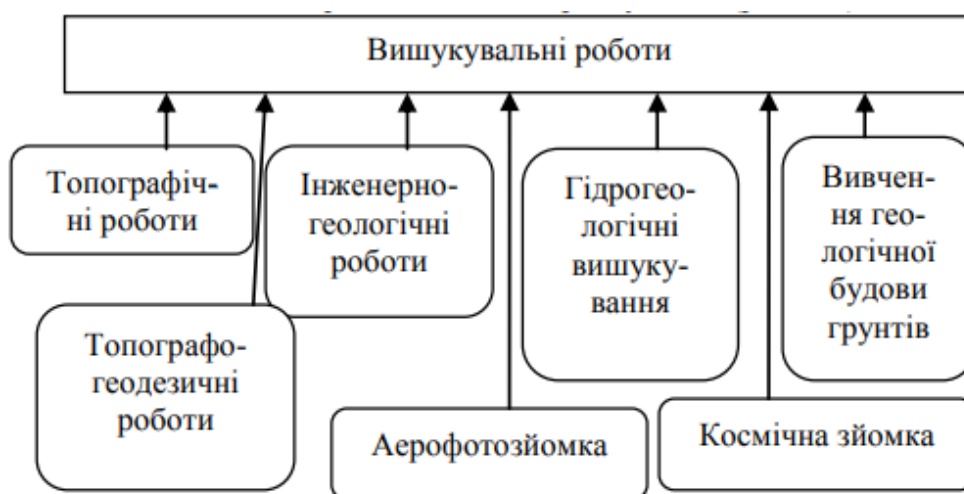


Рис. 2.2.1. Вишуквальні роботи.

До вишуквальних робіт відносять різні види зйомок і обстежень території. Зйомочні вишуквальні роботи включають топографічні, інженерно-геологічні, гідрогеологічні вишукування, спрямовані на отримання планового і висотного положення земельних угідь, вивчення геологічної будови ґрунтів, умови залягання і фізико-хімічного складу підземних вод при вирішенні питань водопостачання, зрошення, осушення та ін. У складі зйомочних вишуквальних робіт найбільшу питому вагу посідають топографо-геодезичні роботи, які зводяться до наземних геодезичних зйомок. Однак, більш прогресивною і перспективною є аерофотозйомка та космічна зйомка, які вважаються економічно вигіднішими за наземну.

Проектні роботи по землепорядкуванням являють собою обчислювальні і графічні дії по раціональному розміщенню на плані земельних ділянок і визначенню цифрових величин, які характеризують форму, розміри і

розміщення цих ділянок з урахування природних та економічних умов об'єктів проектування.

Проектні роботи по землевпорядкуванню є діями, оберненими зйомці місцевості, оскільки спочатку на плані намічають майбутні елементи ситуації місцевості, а потім їх переносять в натуру. При цьому основним принципом є проектування від загального до конкретного, коли спочатку дається наближене рішення головних питань і застосування простих технічних засобів праці, а потім – кінцеве вирішення всіх питань з використанням більш точних прийомів проектування. Землевпорядні роботи пов'язані з їх виконанням у польових та камеральних умовах. Польові роботи – це вишукувальні і проектні роботи, які виконують безпосередньо на об'єкті проектування, в полі. Сюди відносять роботи по обстеженню земель, складанню, погодженню і перенесенню проекту землевпорядкування в натуру, які не можуть проводитися інакше, як у полі. До польових робіт частково відносять також роботи по складанню проектів землевпорядкування з розглядом у натурі можливих варіантів розміщення проектних рішень. Камеральні роботи – це роботи по обробці вишукувальних матеріалів, проектуванню організації території, оформленню документів, які виконують у виробничих приміщеннях проектно-вишукувальних організацій. У процесі камеральних робіт збирають, систематизують, вивчають і оцінюють матеріали для розробки схем, проектів та оформлення землевпорядних документів.

На сучасному етапі виконують такі землевпорядні роботи: встановлення (відновлення) на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень, землеволодінь і землекористувань; розробку загальнодержавної і регіональних програм використання та охорони земель; складання схем землеустрою, розроблення техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель відповідних адміністративно-територіальних утворень; обґрунтування встановлення меж територій з особливими природоохоронними, рекреаційними і заповідними режимами; складання проектів впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створення нових; складання проектів

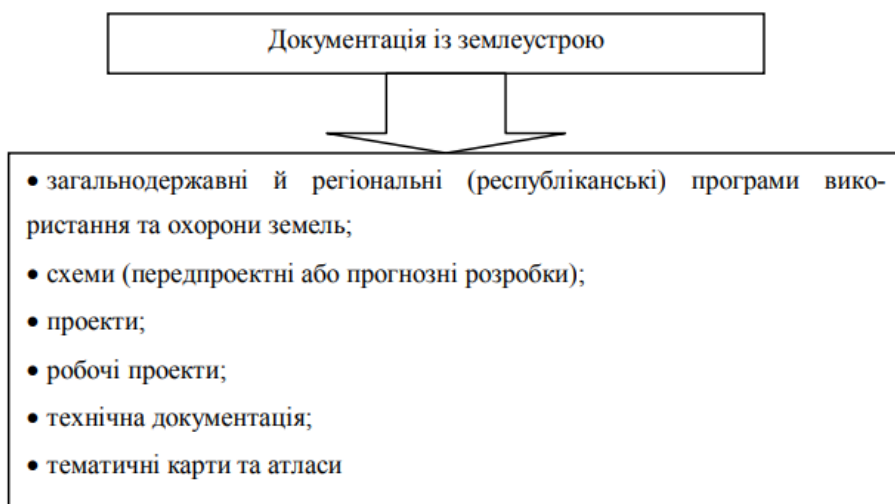
відведення земельних ділянок; встановлення в натурі (на місцевості) меж земельних ділянок; підготовку документів, що посвідчують право власності або право користування землею; складання проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін, упорядкування угідь, а також розроблення заходів щодо охорони земель; розроблення іншої землевпорядної документації, пов'язаної з використанням та охороною земель; здійснення авторського нагляду за виконанням проектів з використання та охорони земель; проведення топографо-геодезичних, картографічних, ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень і розвідувань земель.

Таким чином, землевпорядкування являє собою багатогранний процес, який охоплює питання організації використання всіх земельних ресурсів. Організація робіт із землевпорядкування характеризується комплексністю їх проведення. Це зумовлює залучення до виконання землевпорядних робіт спеціалістів різного професійного складу, а комплексність землевпорядних робіт вимагає відповідного поділу праці у виробничих підрозділах, що сприяє підвищенню продуктивності праці. Роботи по землевпорядкуванню є складовою частиною суспільного виробництва, тому їх виконання повинно базуватися на відповідній системі планування, нормування, фінансування, організації, оплати праці, обліку і звітності [12, С. 11-13].

2.3 Види землевпорядної документації

В землевпорядних проектах вирішують різні завдання, різний ступінь деталізації розробок, різне правове значення проектних рішень, що і зумовлює необхідність розробок багатьох видів землевпорядної документації. Документація із землеустрою – затвержені в установленому порядку текстові та графічні матеріали, якими регулюється використання та охорона земель державної, комунальної та приватної власності, а також матеріали обстеження і розвідування земель, авторського нагляду за виконанням проектів тощо.

Види документації в землеустрої [4]



Для забезпечення оптимального розподілу земель між галузями виробництва, а також для максимального збереження земель сільськогосподарського призначення розробляються загальнодержавні та регіональні програми використання та охорони земель. Розроблені й затверджені загальнодержавні й регіональні програми використання та охорони земель стають правовою основою для проведення уповноваженими органами відповідних програмних заходів. Загальнодержавні і регіональні програми використання та охорони земель визначають склад та обсяги першочергових і перспективних заходів з використання та охорони земель, а також обсяги і джерела ресурсного забезпечення їх реалізації. Здійснення заходів щодо прогнозування, планування, організації раціонального використання та охорони земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях – це новий різновид землевпорядних робіт. Зазначені програми містять прогнозні розробки з питань раціональної організації території, підвищення родючості ґрунтів, захисту земель від ерозії ґрунтів тощо. Вузлові питання вирішуються у схемах в загальних рисах. Схеми не містять детальних розрахунків і не дають точного просторового положення тих чи інших елементів облаштування території.

Схема – це такий проектний документ, який не дозволяє відразу ж після затвердження здійснити в натурі запроектовану модель. Для реалізації

спроектованої моделі необхідні додаткові конкретні розробки на землекористування або окрему земельну ділянку (проект або робочий проект), оскільки належать до стадії прогностичних розробок. Схема розробляється, як правило, на віддалену перспективу 15–20 років.

За останнє десятиріччя в практиці виконувались такі схеми:

- генеральна схема використання і охорони земельних ресурсів (країни в цілому);
- обласні схеми використання земельних ресурсів;
- схеми землеустрою адміністративного району;
- схема протиерозійних заходів (яружно-балочних систем, окремих районів);
- генеральні схеми розвитку мережі внутрішньогосподарських доріг в адміністративному районі;
- схеми використання порушених земель;
- регіональні програми захисту земель від водної, вітрової ерозії і деградації ґрунтів;
- схеми районного планування (адміністративного району) та інші. Зміст схеми визначається поставленим завданням, величиною об'єкта. Землеустрій відрізняється великими різновидами проектів. Їх зміст і методика визначається видами, різновидами та формами землеустрою залежно від поставленого завдання міжгосподарського або галузевого масштабу, просторових умов впорядкування. Проект землеустрою – сукупність нормативно-правових, економічних, технічних документів щодо обґрунтування заходів з використання та охорони земель, які передбачається здійснити протягом 5–10 і більше років.

Згідно діючих нормативно-правових положень розробляються наступні види проектів землеустрою:

- проекти землеустрою щодо встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних утворень;

- проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;

- проекти землеустрою щодо формування земель комунальної власності територіальних громад і проекти розмежування земель державної та комунальної власності населених пунктів;

- проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок;

- проекти землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань;

- проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;

- проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів.

Робочий проект землеустрою – сукупність нормативноправових, економічних і технічних документів з використання та охорони земель, які вміщують розрахунки, опис, креслення технічних рішень, кошторис, реалізацію яких передбачається здійснити протягом 2–3 років. Існують робочі проекти землеустрою щодо рекультивації порушених земель, землювання малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, заболочення, вторинного засолення, висушення, зсувів, ущільнення, закислення, забруднення промисловими та іншими відходами, радіоактивними та хімічними речовинами, покращення сільськогосподарських земель, підвищення родючості ґрунтів (далі – робочі проекти землеустрою). Встановлення меж земельної ділянки здійснюється на основі технічної документації із землеустрою, якою визначається місцеположення поворотних точок меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Технічна документація поділяється на:

- технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);

- технічну документацію із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку.

Для відображення властивостей землі використовують спеціальні тематичні карти і атласи стану земель та їх використання. Як зазначалося, документація із землеустрою складається із графічної та текстової частин. Графічна частина проекту охоплює проектний план, робочі креслення перенесення проекту в натуру, карти, схеми, графіки, рисунки, а також діаграми, що враховують фактичний стан території об'єкта, ґрунтові, геоботанічні, земельно-оціночні, агроекологічні та інші картограми, карти і плани, які використовують при проектуванні. Текстова частина проекту містить завдання на проектування, розрахунково-пояснювальну записку, матеріали техніко-економічного (агроекономічного) обґрунтування проекту, відомості площ угідь (проектну експлікацію), кошторисно-фінансові розрахунки, матеріали експертизи, розгляду і затвердження проекту. Графічна і текстова частини проекту утворюють проектнокошторисну документацію (проектну документацію) [4, 5, 7].

РОЗДІЛ. 3 РОЗРОБКА ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

3.1 Зміст та порядок розроблення проекту землеустрою

Проекти землеустрою розробляються виключно на несформовані ділянки. Фізичні особи можуть отримати земельну ділянку відповідно норм безоплатної приватизації. Юридичні особи - в оренду за умови її реєстрації, як що на ділянці нерухомість відсутня або незареєстрована, то отримати її можна тільки на підставі проведеного аукціону відповідно ст. 134 ЗКУ [6].

Кожна земельна ділянка має визначене цільове призначення. Отримати відомості щодо цільового призначення можна з правовстановлюючих документів на земельну ділянку або на публічній кадастровій карті (рис.3.3.1)

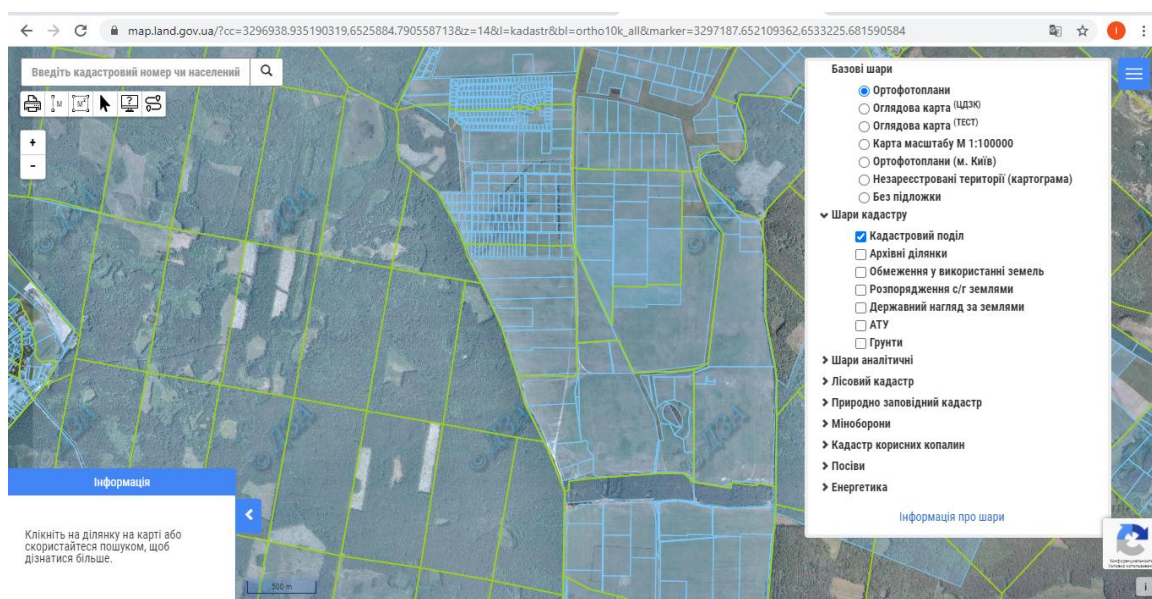


Рис. 3.1.3 Публічна кадастрова карта України

Окрім цільового призначення згідно класифікатора на карті можна знайти інформацію про кадастровий номер ділянки, її межі, площу, форму власності тощо. Пошук по карті можна здійснити за різними критеріями, серед яких: кадастровий номер земельної ділянки, адресою, координатами та інші.

Більш детально розглянемо питання цільового та функціонального призначення земельних ділянок. Усі землі на основі цільового призначення поділяються на категорії - землі:

- сільськогосподарського призначення;
- житлової та громадської забудови;
- природо-заповідного фонду і іншого природоохоронного призначення;
- оздоровчого призначення;
- рекреаційного призначення;
- історико-культурного призначення;
- лісового фонду;
- водного фонду;
- промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та ін.

Відповідно кожній категорії земель передбачені окремі види цільового призначення земельних ділянок. Враховуючи можливі типи забудови, землі житлової та громадської забудови використовуються за різним призначенням. Наприклад, землі житлової забудови можуть використовуватись для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (код 02.10); для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (код 02.01) тощо. Землі громадської забудови – для будівництва та обслуговування об'єктів торгівлі (код 03.07), для будівництва та обслуговування закладів освіти (код 03.02) тощо.

Вид використання земельної ділянки – це так зване функціональне призначення, визначається містобудівною документацією згідно з генеральним планом населеного пункту. Інформацію про план зонування, детальний план території та іншу містобудівну документацію раніше було складно знайти у відкритому доступі. Починаючи з 01 січня 2021 року вступає в силу Закон про національну інфраструктуру геопросторових даних (ЗУ № 554-IX), в якому передбачено розробка геопорталу, який має вже с середини 2022 р. запрацювати і відтоді містобудівна документація з'явиться у відкритому доступі.

У «Настановах про склад та зміст плану зонування територій (зоннінг)» (ДСТУ-Н Б Б.1.1-12:2011) [17] території, з урахуванням можливого

функціонального призначення поділяють на типи - 11 зон, для кожної зони встановлено певний перелік доступних та дозволених видів забудов та використання земельних ділянок в межах територіальних зон. Цільове призначення земельної ділянки не повинно співпадати з функціональним призначенням території, тому що це два абсолютно різні поняття, вже види використання ділянок в межах певної категорії земель мають визначатись з урахуванням містобудівної документації.

Проект відведення земельної ділянки розробляється у наступних випадках:

- на кожен новостворену земельну ділянку,
- у випадку зміни цільового призначення,
- зміни меж, які не були встановлені раніше,
- в разі формування нових земельних ділянок (приватизація або оренда земельної ділянки),
- для поновлення договору оренди земельної ділянки,
- необхідності визначення меж земельної ділянки в натурі тощо.

Процес відведення земельної ділянки.

Підготовчий етап.

Підготовчий етап складається з аналізу наявних документів на земельну ділянку, а саме картографічних матеріалів, даних з Державного земельного кадастру, містобудівної документації тощо.

На початку потрібно отримати дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Для цього необхідно подати заяву (клопотання): «Про надання дозволу на розробку проекту землеустрою відведення земельної ділянки у власність (оренду або постійне користування) для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, ведення особистого сільського господарства» в сільську або міську раду, районну державну адміністрацію, управління Держгеокадастру, в залежності від місця знаходження земельної ділянки.

Отримавши рішення з дозволом на виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, необхідно звернутися до землевпорядної організації, сертифікованого інженера-землевпорядника (рис.3.1.2), інженера-геодезиста з метою розробки та організації погодження проекту землеустрою.

Землевпорядні організації надають послуги по виготовленню землевпорядної документації визначеної згідно чинного законодавства [19]. Серед яких, технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж, інвентаризації земель, поділу/об'єднання земельної ділянки; виконання геодезичних робіт про визначення меж земельної ділянки на місцевості; виготовлення XML-файлу та інші види необхідних робіт.

land.gov.ua/reyestr_inzheneriv_zemlevporyadnykiv/

П.І.Б. землевпорядника: П.І.Б. землевпорядника
 Дата видачі або номер сертифіката: Дата видачі або номер сертифіката
 Місце роботи інженера-землевпорядника: Місце роботи інженера-землевпорядника

Показати 50 записів

| № п/п | Прізвище, ім'я та по батькові землевпорядника | Дата видачі та номер сертифіката | Назва навчального закладу | Протокол рішення про видачу сертифіката | Види робіт із землеустрою зазначені в кваліфікаційному свідоцтві | Інформація про підвищення кваліфікації | Інформація щодо анулювання сертифіката | Інформація щодо призупинення дії сертифіката | Підстава для поновлення дії кваліфікаційного сертифіката | Місце роботи інженера-землевпорядника | Відомості про членство у саморегульованій організації у сфері землеустрою |
|-------|---|----------------------------------|--|---|--|--|--|--|--|---|---|
| 1 | Євсєєва Наталія Вікторівна | 10.03.2017 №013711 | Державний вищий навчальний заклад "Національний ірницький університет" | 23-02-2017 №2 | | Свідоцтво про підвищення кваліфікації інженера-землевпорядника серія АА №1357 від 08.02.2021 | | 08.02.2025 | | ТОВ "ЦЕНТР ЕКСПЕРТНО-ГЕОДЕЗИЧНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ", ФОП Євсєєва Н.В. | Асоціація "Земельна спілка України" |
| 2 | Кошовий Юрій Іванович | 24.12.2012 №000081 | | | | Свідоцтво про підвищення кваліфікації інженера-землевпорядника серія АА №1095 від 07.07.2020 | | 07.07.2024 | | ТОВ "СТАФЕД", ТОВ "ДЕМЕТРА ПЛЮС" | Громадська організація "Асоціація фахівців землеустрою України" |

Рис. 3.1.2 Державний реєстр сертифікованих інженерів-землевпорядників (<https://land.gov.ua/>)

Наступний етап – польові роботи виконуються на місцевості для визначення просторових координат земельної ділянки, угідь сусідніх ділянок, меж зон, обмежень. Графічні матеріали проекту відведення формуються на основі камеральної обробки результатів польових досліджень.

Розроблений проект землеустрою підлягає обов'язковому погодженню в наступних організаціях: у місцевому управлінні Держгеокадастру, відділі архітектури та містобудування та за потреби у органах лісгоспу, водгоспу,

охорони культурної спадщини, екології і ін. (ст. 186¹ Земельного кодексу України) [7].

Далі отримання правовстановлюючих документів на земельну ділянку. Отримавши рішення (розпорядження про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, напередачу її у власність або постійне користування) документи потрібно подати Державному кадастровому реєстратору для внесення інформації до реєстру державного земельного кадастру. Після отримання необхідних висновків, формується обмінний XML файл – електронний документ, що містить відомості про земельну ділянку, яка вноситься до Національної кадастрової системи, в результаті чого формується витяг з Державного земельного кадастру.

У результаті замовник отримає «Витяг з Державного земельного кадастру», який містить інформацію: кадастровий номер земельної ділянки, її розмір, місце розташування та інформацію про власника.



Рис. 3.1.3 Електронні сервіси Держгеокадастру (<https://land.gov.ua/>)

З метою покращення якості і доступності адміністративних послуг та максимальної діджиталізації діяльності Держгеокадастру запроваджено нові та вдосконалено наявні послуги електронних сервісів. Ці послуги доступні, як із авторизацією в особистому електронному кабінеті, так і без авторизації (рис.3.1.3).

З кожним днем розширюються можливість доступу на веб-ресурсі електронних послуг державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. Серед послуг, що доступні онлайн – замовлення витягу з Держаного земельного кадастру про земельну ділянку, про нормативно грошову оцінку землі, про власників та користувачів земельних ділянок тощо. Отримати інформацію про електронний кабінет та доступні електронні сервіси можна за посиланням - <http://wikimap.dzk.gov.ua>.

3.2. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі

Проекти землеустрою розробляють згідно «Порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок», який визначає механізм розроблення проектів відведення земельної ділянки [21].

Етапи розробки землевпорядної документації.

Товариство з обмеженою відповідальністю «АВТО», в особі директора, звернулося до сертифікованого інженера-землевпорядника для розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі – магазину з метою подальшого оформлення права оренди земельної ділянки.

Між ТОВ «АВТО» та землевпорядником було укладено договір (на проектно-вишукувальні роботи) з розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, в якому передбачено наступні види робіт:

- встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) і розроблення проекту землеустрою;
- подання проекту на погодження до відповідних органів державної виконавчої служби;

- подання документів для державної реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі і отримання Витягу про земельну ділянку на підтвердження її реєстрації;
- отримання висновку експертизи Департаменту земельних ресурсів щодо можливості передачі земельної ділянки в оренду [Додаток А-І].

Підготовчий етап полягав у збиранні, систематизуванні і вивченні наявних картографічних і землепорядних матеріалів.

На початку роботи із складання проекту землеустрою проводиться ґрунтовний аналіз необхідності розроблення документації з землеустрою та перевіряються наявність усіх необхідних для початку роботи документів. Землепоряднику був наданий необхідний перелік документів. Місцезнаходження ділянки – Дніпровський район міста Києва. Земельна ділянка ТОВ «АВТО» площею 0,2 га відведена у тимчасове користування Українському оптово-роздрібному об'єднанню торгівлі товарами спортивного призначення Міністерства торгівлі УРСР для встановлення збірно-розбірної павільйону по продажу великогабаритних товарів рішенням Виконавчого комітету Київської міської ради народних депутатів від 10 серпня 1981 року за № 1378. Товариство також має площадку для відстою автомобілів біля павільйону з встановленою декоративною огорожею та блок-постом орієнтовною площею 0,14 га, згідно розпорядження Київського міського голови від 01.08.2002 року за № 965-МГ.

Товариство з обмеженою відповідальністю «АВТО» звернулося з клопотанням до Київської міської ради для отримання дозволу на розроблення документації з землеустрою (згідно частини третьої ст.123 ЗКУ). У місячний строк з моменту реєстрації клопотання Київська міська рада не надала ані дозволу на розроблення землепорядної документації, ані вмотивованої відмови у його наданні ТОВ «АВТО», це зумовило розпочати розроблення документації з землеустрою без надання такого дозволу.

На підставі листа-повідомлення від 04.2020 р. у Київську міську раду, Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київради (КМДА) було

виготовлено Завдання на проектування № МЗГ/2019-1520 від 01.04.2020 р. і відповідно передане в роботу землевпоряднику.

Земельна ділянка згідно даних Державного і міського земельних кадастрів, станом на 2020 рік відводиться за рахунок земель, які не надані у власність або у постійне користування в межах населених пунктів (табл. 3.2.1).

Таблиця 3.2.1

Відомості про земельну ділянку згідно даних Державного і міського земельних кадастрів.

| Власники землі, землекористувачі | Угіддя (КВЗУ) | Форма користування земельною ділянкою | Цільове призначення земельної ділянки | Код згідно КВЦПЗ | Загальна площа, га |
|---|---------------|---|---|------------------|--------------------|
| <i>Експлікація угідь, за рахунок яких передбачене відведення</i> | | | | | |
| Землі, не надані у власність або користування в межах населених пунктів | 008.03 | Землі, не надані у власність або користування в межах населених пунктів | землі запасу | К. 16.00 | 0,3993 |
| <i>Експлікація запроєктованих угідь</i> | | | | | |
| Заклади торгівлі | 008.03 | Оренда (10 років) | для будівництва та обслуговування будівель торгівлі | В. 03.07 | 0,3993 |

На земельній ділянці знаходиться нежитлова будівля (магазин) загальною площею 1376,1 кв. м, яка належить ТОВ «АВТО» на праві приватної власності на підставі договору купівлі-продажу державного комунального майна, акту передачі державного майна підприємства, Свідоцтва про право власності та реєстраційне посвідчення. Також на земельній ділянці розташовано декілька некапітальних будівель, які позначені на плані (Додаток-план).

Згідно даних Державного земельного кадастру земельна ділянка знаходиться за межами червоних ліній вулиць та не відноситься до земель лісового і водного фонду.

У процесі польових досліджень земельної ділянки було встановлено достатність повноти наявних матеріалів, відповідність фактичного стану землекористувань до документів, які посвідчують право власності на земельну ділянку та право нею користуватися. На основі проведеного обстеження земельної ділянки в натурі (на місцевості) було встановлено:

- на ділянці розташовано двоповерхова нежитлова будівля магазину, з прибудовами та навісом,
- рельєф земельної ділянки вирівняний,
- територія земельно ділянки має асфальтне покриття, а незначну частину площі займають клумби і декоративні мощення,
- під'їзд до ділянки з вулиці Калачівської.

Підсумковими картографічними матеріалами підготовчих робіт є викреслювання вихідної інформації до проекту землепорядкування.

Відповідно до витягу з містобудівного кадастру №2975/13-15/12-03-20 від 01.03.2020 р. земельна ділянка за функціональним призначенням відноситься до існуючих територій житлової багатоповерхової забудови, не відноситься до зеленої зони та входить до меж історичного ареалу.

На земельну ділянку діють деякі обмеження згідно з додатком № 6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру:

- охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта зв'язку,
- охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи,
- охоронна зона навколо інженерних комунікацій,
- санітарно-захисна зона навколо об'єкта,
- зона особливого режиму забудови.

Таблиця 3.2.2

Експлікація земель

| | | | |
|---|---|---|-------------------|
| Землекористувач | | Товариство з обмеженою відповідальністю «АВТО-МОТО» | |
| Умови надання | | Оренда (10 років) | |
| Місце розташування: | | вул. Калачівська, 11 у Дніпровському районі м. Києва | |
| Цільове призначення | Категорія земель | землі житлової та громадської забудови (900) | |
| | Вид використання земельної ділянки | для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі магазину літ. «А» | |
| | Код цільового призначення | В. 03.07 – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі | |
| <i>Згідно з класифікатором видів земельних угідь (КВЗУ)</i> | | | |
| | <i>угіддя № 1</i> | <i>угіддя № 2</i> | <i>угіддя № 3</i> |
| | 008.03 | 008.03 | 008.03 |
| | 0,1277 га | 0,1773 га | 0,0943 га |
| Площа, гектарів: | 0,3993 | | |

У липні 2020 р. на ділянці були проведені *польові геодезичні роботи*. Кутові та лінійні роботи були виконані за допомогою комплексу GPS-приймача Leica Geosystems ATX 1230GG № 471121, зареєстрованого в Реєстрі апаратури супутникових радіонавігаційних систем за № 1134. До проекту землеустрою додаються: Свідоцтва про перевірку робочого засобу вимірювальної техніки, Реєстраційне посвідчення (свідоцтво) власника (користувача) апаратури. Спостереження виконувались а режимі реального часу (RTK) з використанням перманентних базових станцій. Звіт з виконання СРНС-знімання також додається до проекту. Координати поворотних точок межі земельної ділянки були визначені з прив'язкою до пунктів Державної геодезичної мережі [Додаток Г].

Проект землеустрою розроблений на основі земельно-кадастрових робіт, координати точок зовнішніх меж земельної ділянки обраховані в місцевій системі координат.

Карти та плани на територію кадастрового знімання були виконанні з дотриманням Інструкції з топографічного знімання для масштабів 1:5000, 1:2000 та 1:500 [Додаток Д, Е]

Розроблений проект землеустрою підлягав обов'язковому погодженню з територіальними органами центрального органу виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин. І також із структурним підрозділом Київської міської державної адміністрації у сфері містобудування та архітектури. Оскільки земельна ділянка входить до історичного ареалу, розроблений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягав погодженню із структурним підрозділом Київської міської державної адміністрації у сфері охорони культурної спадщини.

Після державної реєстрації земельної ділянки проект передається на затвердження до Київської міської ради.

Сучасні проекти землеустрою мають динамічний характер, характеризують землекористування господарства і містять різноманітні варіанти рішень, що виникають перед господарниками в процесі вирішення

виробничих, екологічних і соціальних задач. Повинні бути враховані також інтереси власників, територіальних громад, підприємств, регіонів та держави. Рациональне землекористування повинне відповідати наступним вимогам:

- забезпечення розмірів землекористувань, які відповідають зональним умовам та виробничому напрямку господарств;
- включення до складу кожного землекористування площ та співвідношення угідь, що відповідають спеціалізації господарств і дозволяють рационально й ефективно використовувати землю;
- забезпечення комплексності землекористування;
- дотримання екологічних умов;
- розміщення кожного землекористування з урахуванням інтересів усіх землекористувачів.

Землевпорядні дії спрямовані на поліпшення землекористувань існуючих господарств шляхом внесення коректив у їхні розміри, межі та розміщення – це удосконалення або впорядкування, якого можна досягти за допомогою усунення недоліків у землекористуванні.

ВИСНОВКИ

Проаналізовано теоретичні аспекти землевпорядкування. Основним інструментом держави, що покликаний забезпечити екологічно безпечно та економічно ефективно використання землі, є землеустрій, який, як важлива складова земельних відносин, виступає дійовим механізмом в організації використання землі як засобу виробництва і відповідною мірою регулює суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею.

Сутність землевпорядкування на сьогодні відіграє досить важливу роль у сучасному господарюванні країни, відтак головні завдання землевпорядного проектування впливають із загальних завдань землеустрою, які сформовані в Земельному кодексі України. Йдеться про організацію найбільш повного, науково обґрунтованого, раціонального й ефективного використання земель та їх охорони, забезпечення гарантій прав на землю.

Процес планування землекористування – це процес прийняття рішень з метою визначення сталої, соціально і екологічно орієнтованої, суспільно бажаної і економічно доцільної форми використання земель.

Необхідною умовою для забезпечення збалансованої ефективності прийняття управлінських рішень є формування високого рівня технічного та інформаційного забезпечення, який досягається організацією документації з землеустрою та оцінки земельних ресурсів.

Описано етапи розробки проекту землеустрою, процесу його затвердження щодо відведення земельної ділянки у місті Києві для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд з метою подальшого оформлення права оренди земельної ділянки.

Подальше вдосконалення земельних відносин у поєднанні з відповідними економічними механізмами забезпечить зростання ефективності господарської діяльності, сприятиме вільному доступу до землі, праці та капіталу, раціональному її використанню, збереженню й підвищенню родючості ґрунтів та поліпшенню охорони земель.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Бавровська Н.М Сучасний стан взаємодії кадастрових систем в Україні. Системна взаємодія кадастрів: проблемні питання методологічного, інституційного та інформаційного забезпечення Збірник матеріалів Міжнародної науково-практичної конференції (Київ, 29-30 березня 2019 року) – К., ДП «Компринт», 2019. – 172 с. С.140-145]// https://nubip.edu.ua/sites/default/files/u315/zbirnik_kadastr_19_1.pdf
2. Гнаткович Д.И. Методические рекомендации по применению данных земельного кадастра при организации системы севооборотов сельскохозяйственных предприятий. – Львов, 1986. – 37 с
3. Добряк Д.С., Мартин А.Г. Напрями вдосконалення нормативно-правової бази регулювання земельних відносин // Землеустрій і кадастр. - № 4. – 2009. – С. 5-10.
4. Закон України «Про Державний земельний кадастр» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2012, № 8, ст.61) // <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>.
5. Закон України «Про землеустрій» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 36, ст.282) // <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/858-15#Text>
6. Земельний кодекс УРСР від 18 грудня 1990 року // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1991. – № 10. – Ст. 98.
7. Земельний кодекс України від 13 березня 1992 року № 562-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 25. – Ст. 355.
8. Земельний кодекс України (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст.27) // <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
9. Здійснення землеустрою на сучасному етапі розвитку земельних відносин в Україні конспект лекцій (для магістрів спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій) <https://core.ac.uk/download/pdf/158567241.pdf>
10. Курганевич Л.П. Водний кадастр: Навч. посібник. — Львів: Видавничий центр ЛНУ імені Івана Франка, 2007. — 116 с. 2

11. Конституція України (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1996, № 30, ст. 141) /<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>
12. Капінос Н. О. Значення і роль землеустрою на місцевому рівні в розвитку землекористування територіальних громад/
<http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:SRMKP7lycxUJ:journals.nubip.edu.ua/index.php/Zemleustriy/article/download/8623/8047+&cd=3&hl=ru&ct=clnk&gl=ua>
13. Лазарєва О. В. Організація і управління землевпорядним виробництвом : навч. посіб. для студентів галузі знань 19 «Архітектура та будівництво», спеціальність – 193 «Геодезія та землеустрій» / О. В. Лазарєва. – Миколаїв : Вид-во ЧНУ ім. Петра Могили, 2018. – 160 с.
14. Мартин А.Г., Євсюков Т.О. Стан земельних відносин як стримуючий фактор розвитку продуктивних сил України // Матеріали міжнародної наукової конференції, м. Київ, 20 березня 2009 р.: У 3-х частинах / РВПС України НАН України. – К.: РВПС України НАН України, 2009. Ч.3 – С. 289-292.
15. Мартин А.Г., Колесник В.І. Проблеми створення галузевої системи стандартизації у сферах землеустрою, охорони та оцінки земель // Землеустрій і кадастр. - № 4. – 2009. – С. 12-22.
16. Мельник О., Черняга П. Сучасні проблеми землеустрою та способи їх вирішення [Електронний ресурс] Режим доступу: www.irbis-nbu.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbu/cgiirbis_64.exe
17. Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг). Національний стандарт України. ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011/
<https://dbn.co.ua/load/normativy/dstu/5-1-0-1010>
18. Одарюк Т.С., Русіна Н.Г., Басенюк Т.І. Землевпорядне проектування: Навчальний посібник / Т.С. Одарюк та ін. – К.: Аграрна освіта, 2010. – 292 с.
19. Одарюк Т.С. Конспект лекцій «Землевпорядне проектування і організація землевпорядних робіт» – Рівне, 2010. – 271 с.

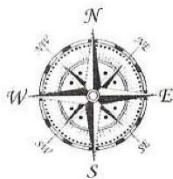
20. Постанова «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17 жовтня 2012 р. № 1051 Київ // <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>
21. Постанова «Порядок розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок» від 26 травня 2004 р. № 677 Київ.// <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/677-2004-%D0%BF#Text>
22. Постанова Верховної Ради Української РСР «Про земельну реформу» Відомості Верховної Ради УРСР (ВВР), 1991, N 10, ст.100 // <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/563-12#Text>
23. «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» Закон України
[//https://www.rada.gov.ua/news/Povidomlennya/207535.html](https://www.rada.gov.ua/news/Povidomlennya/207535.html)
24. Про затвердження Порядку інформаційної взаємодії між кадастрами та інформаційними системами: Постанова Кабінету Міністрів України від 03.06.2013 № 483 // <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/483-2013-%D0%BF#Text>
25. Степанюк М.П. Методичні підходи до розроблення проектів землеустрою щодо створення та впорядкування існуючих землеволодінь та землекористувань/
http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:tNM6_9THZnIJ:journals.nubip.edu.ua/index.php/Zemleustriy/article/download/6640/6497+&cd=5&hl=ru&ct=clnk&gl=ua
26. Ступень М. Г., Гулько Р. Й., Микуда О. Я. Теоретичні основи земельного кадастру: Навч. Посібник./ За заг. Ред. М. Г. ступень. – Львів: «Новий Світ - 2000», 2003. – 336 с.
27. Ступень М. Г. Державний земельний кадастр: Підручник / М. Г. Ступень, О. Я. Микула, Є. С. Лавейкіна та ін.; За заг. ред. М. Г. Ступеня. – Львів, 2011
28. Третяк А. М. Історія земельних відносин і землеустрою в Україні: Навчальний посібник. - К.: Аграрна наука, 2002. - 280 с.

29. Третьяк А. М. Землевпорядне проектування. Теоретичні основи і територіальний землеустрій. – Навч. посібник. -К.: вища освіта, 2006. 528 с.: іл.
30. Юрченко А.Д., Мірошніченко А.М. Щодо окремих питань удосконалення земельного законодавства України // Землевпорядний вісник. – 2005. – № 4. – С. 69-75.

Інтернет джерела

31. <https://land.gov.ua/>
32. <https://map.land.gov.ua/>
33. <https://zakon.rada.gov.ua/>
34. <https://www.rada.gov.ua/>

ДОДАТКИ



Фізична особа-підприсмець – сертифікований інженер-землевпорядник

кваліфікаційний сертифікат
інженера-землевпорядника
№ від 05.10.2015 р.

Замовник: ТОВ «АВТО-

ПРИМІРНИК № 1 (ОРИГІНАЛ)

ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

щодо відведення земельної ділянки
Товариству з обмеженою відповідальністю «АВТО-1»

для експлуатації та обслуговування
нежитлової будівлі магазину літ. «А»

на вул. у Дніпровському районі м. Києва

Сертифікований
інженер-землевпорядник

Київ – 2020

ДОГОВІР № 1
про оренду обладнання

м. Київ

23.03.2020 року

ТОВ «КОМПАНІЯ 1 (надалі іменується - Орендодавець), що має статус платника податку на спрощені системи, з група (5% від доходу), в особі Олександровича, що діє на Статуті, з однієї сторони,

та ФОП Д (надалі іменується - Орендар), з іншої сторони (надалі разом іменуються - Сторони, а кожна окремо - Сторона), уклали цей Договір про оренду обладнання (надалі іменується - Договір) про таке.

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. В порядку та на умовах, визначених цим Договором, Орендодавець зобов'язується передати Орендареві, а Орендар зобов'язується прийняти в тимчасове платне користування визначене в п. 1.2.1. цього Договору обладнання (надалі іменується - обладнання) в робочому та справному технічному стані, сплачувати Орендодавцеві орендну плату згідно умов цього Договору, а по закінченні строку оренди повернути обладнання в робочому та справному технічному стані (надалі - Послуги).

1.2. Характеристики обладнання:

1.2.1. Найменування обладнання: **прийма за GPS ATX 1230GG**

1.2.2. Тип та загальна кількість обладнання: зазначається в акті передавання-приймання обладнання. (далі - Акт);

1.2.3. Стан (якість) обладнання на момент передавання його з оренду за цим Договором: зазначається в Акті передавання-приймання, який є невід'ємною частиною цього Договору;

2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАВАННЯ ОБЛАДНАННЯ В ОРЕНДУ

2.1. Орендар отримує обладнання в оренду від Орендодавця в будь-який робочий день місяця за умови перерахування Орендарем у готівковій формі або на банківський рахунок Орендодавця попередньої оплати в розмірі, зазначеному в пункті 4.2. цього Договору, або якщо сума залишку грошових коштів після проведення попередньої оплати та/або використаних днів оренди складає не менше ніж 800,00 грн. (вісімсот гривень 00 коп.).

2.2. Обладнання повинно бути передано Орендодавцем та прийнято Орендарем протягом 1 (одного) робочого дня за умови виконання пункту 2.1 цього Договору.

2.3. Передавання обладнання в оренду здійснюється у повноваженими представниками Сторін за Актом передавання-приймання по місцезнаходженню Орендодавця за умови перерахування Орендарем у готівковій формі або на банківський рахунок Орендодавця попередньої оплати в розмірі, зазначеному в пункті 4.2.

2.4. В Акті обов'язково зазначаються: найменування обладнання, комплектація обладнання, вартість обладнання, серійний та/або реєстраційний номер обладнання, кількість обладнання, технічний стан обладнання.

3. СТРОК ОРЕНДИ

3.1. Обладнання вважається переданим Орендареві з моменту підписання Акту передавання-приймання.

3.2. Обладнання вважається повернутим Орендодавцеві з моменту підписання Акту передавання-повернення.

3.3. Строк оренди за цим Договором починається в день передачі обладнання та встановлюється в календарних днях як різниця між днем передавання в оренду та днем повернення з оренди обладнання за Актом повернення.

3.4. Строк оренди за цим Договором може бути більшим ніж розмір залишку грошових коштів Орендаря з урахуванням пункту 4.4.

4. ОРЕНДНА ПЛАТА, ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ ТА ПРИЙМАННЯ-ПЕРЕДАЧА НАДАНИХ ПОСЛУГ ЗА ДОГОВОРОМ

Орендодавець _____

Орендар _____

ЗВІТ
з виконання СРНС-знімання

Загальні відомості. Роботи по визначенню координат земельної ділянки виконувались у липні 2020 р. GPS-приймачем *Leica Geosystems ATX 1230GG (min приймача) 471121 (серійний номер)*, зареєстрованого в Реєстрі апаратури супутникових радіонавігаційних систем за № 1134, з використанням мережі перманентних базових GNSS-станцій.

В якості координатної основи при виконанні робіт із землеустрою було використано послуги мережі перманентних GNSS-станцій компанії System Solutions, сертифікованої в установленому порядку. GNSS-приймачі, розміщені на базових станціях мережі, сертифіковані в установленому порядку і мають метрологічні атестати. Положення базових станцій визначені в системі координат УСК-2000 і мають жорсткі зв'язки з пунктами ДГМ. GNSS-приймач, яким виконувались вимірювання, сертифікований в установленому порядку. Копія свідоцтва про проходження метрологічної перевірки приймача додається. Перед початком робіт з постачальником послуг RTK-мережі, компанією System Solutions, був укладений договір. В результаті спостережень отримано максимальне значення СКП = **0,038**, що задовольняє вимогам точності землевпорядного проекту.

Опис технології виконання спостережень. Спостереження виконувались в режимі реального часу (RTK) з використанням перманентних базових станцій мережі System.NET. Станція - KVDA, GSLV.

Доступ до серверу мережі здійснювався через мобільний Інтернет-зв'язок за стандартом GSM/GPRS. Оператор послуг мобільного зв'язку: *MTC (назва оператора)*. Інтернет-адреса серверу мережі: *193.107.25.166 порт:2102*. Поправки від мережі передаються у стандартизованому форматі *RTCM v3.x (формат повідомлення, версія)*.

Для формування коригувальних поправок застосована технологія **мережевого RTK Master Auxiliary Corrections (MAX)**, що має відкритий алгоритм і прийнята комітетом RTCM 104 як стандарт для GNSS-мереж. Технологія передбачає формування поправок в режимі реального часу одночасно від кількох базових станцій, одна з яких – головна (Master), а інші – допоміжні (Auxiliary). Головна та допоміжні станції визначаються автоматично, в залежності від положення приймача. Розрахунок RTK-поправок виконуються програмним комплексом, встановленому на сервері мережі.

Максимальна довжина базової лінії становить 22 км (*відстань до базової станції*).

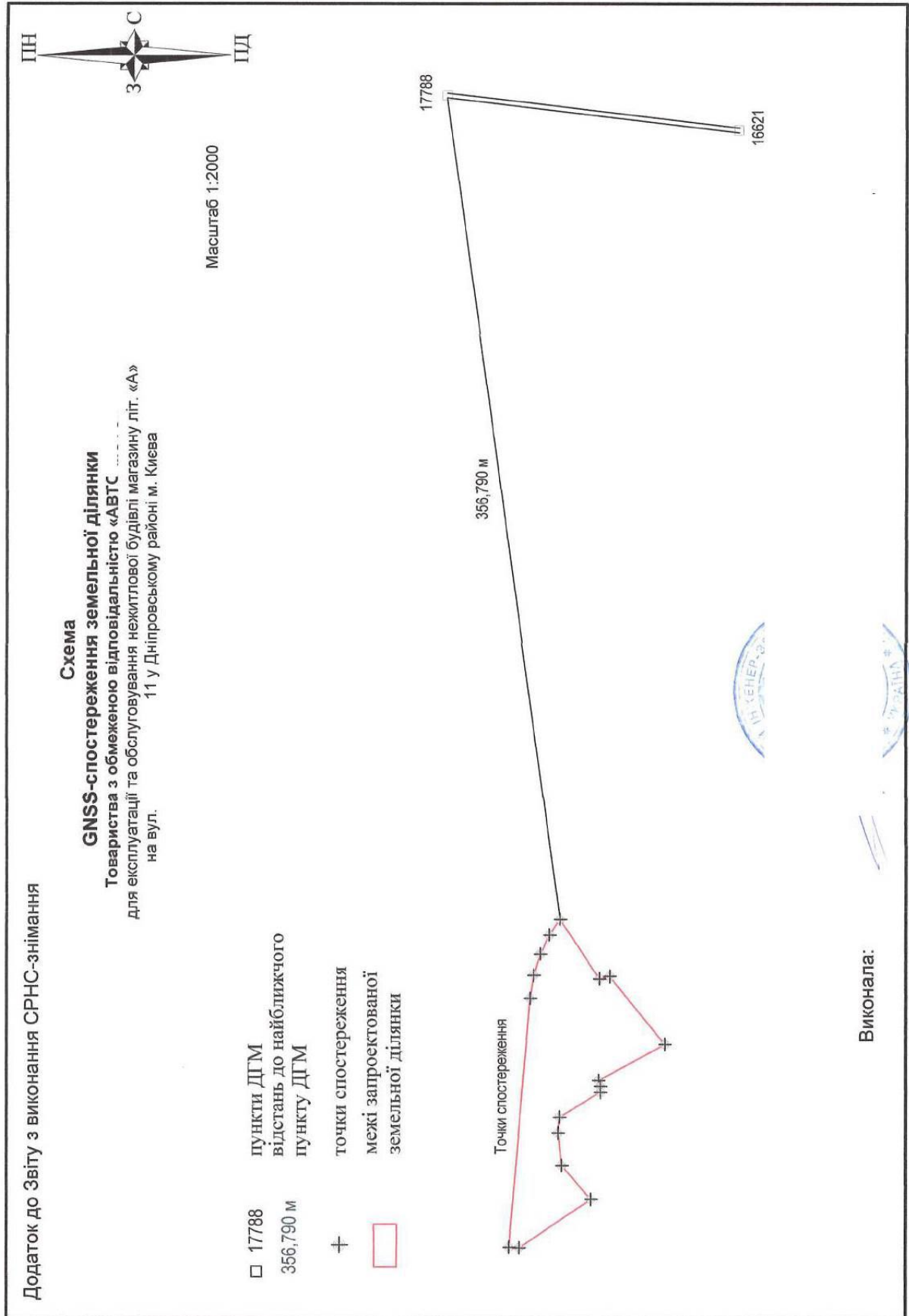
Система координат. Визначення координат поворотних точок земельної ділянки виконані в плоскій прямокутній системі координат **місцевої** (назва СК, номер зони). Перехід від міжнародної системи координат IGS08 до **місцевої** виконується за допомогою трансформаційного поля методом скінчених елементів. Цифрова модель трансформаційного поля розроблена Науково-дослідним інститутом геодезії і картографії відповідно до договору № 1237 від 3 червня 2013 р. та встановлена на сервері мережі у програмному комплексі.

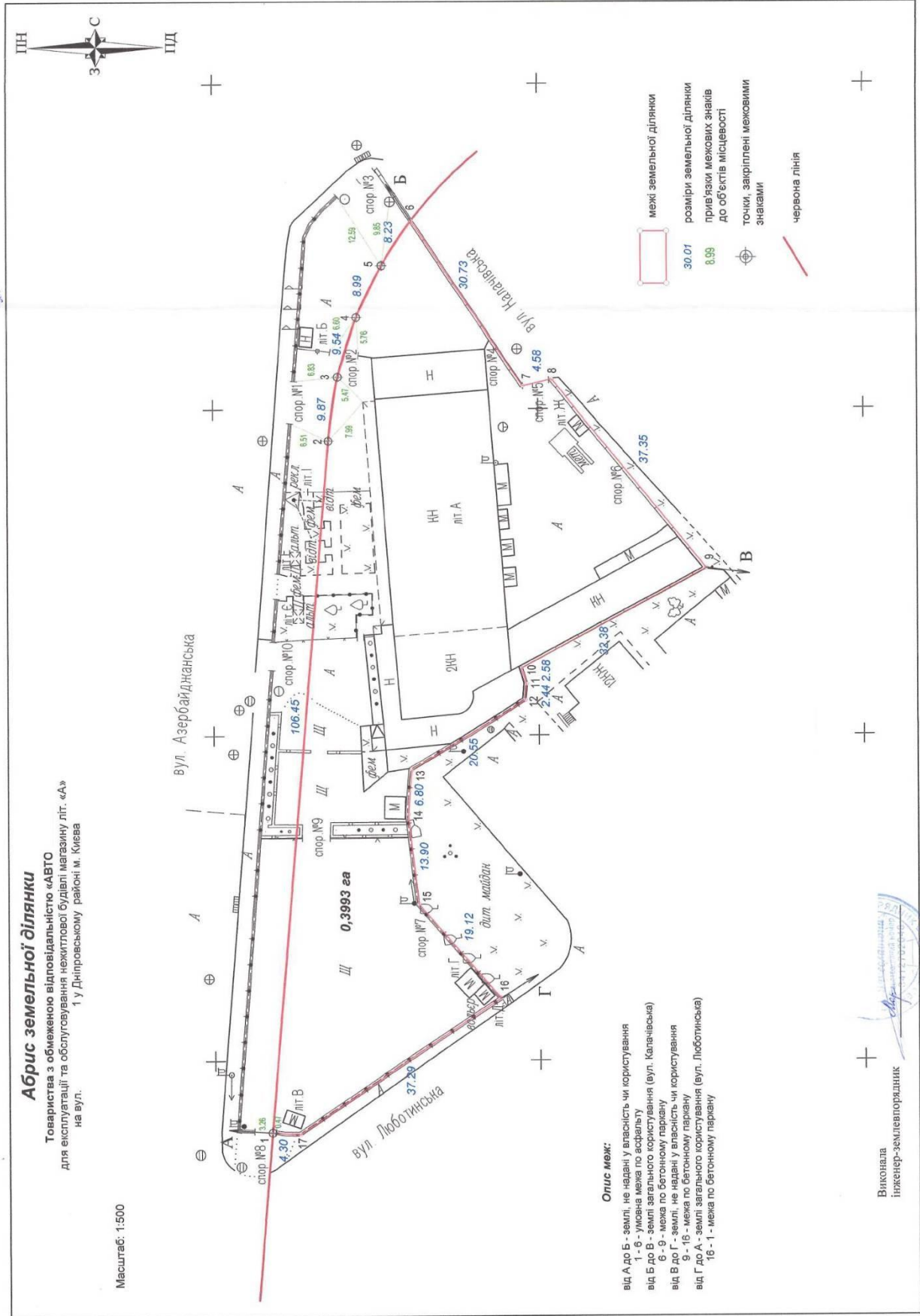
Для отримання плоских координат (x, y, h) використовується картографічна проекція Transverse Mercator з наступними параметрами:

| | | |
|-------------------|--------------------------|-----|
| Умовний X | 3300000.0000000000000000 | м |
| Умовний Y | -9214.690000000000500 | м |
| Осьовий меридіан | 29.300000000720001 | 0'' |
| Початок по широті | 0.000000000000000 | 0 |
| Ширина зони | 6.000000000000000 | 0 |
| Масштаб | 1.000000000000000 | ppm |

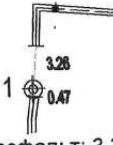
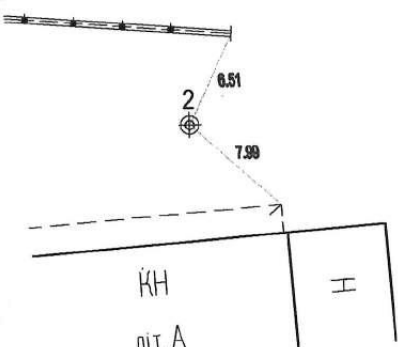
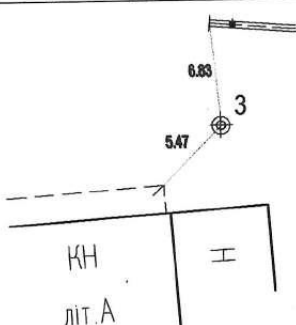

У якості еліпсоїда віднесення застосовується **CS63-3_25 (назва еліпсоїду)** з параметрами:

| | |
|-----|-------------------------|
| a | 6378245.000000000000000 |
| 1/f | 298.300003166221870 |





Список межових знаків, переданих на зберігання

| № точки | Номер знака | Абрис та опис місцезнаходження межового знака |
|---------|-------------------|---|
| 1 | 2020.07-121-00001 |  <p>Дюбель, забитий в асфальт; 3,26 м на пд. від північної ступки воріт (споруда № 8); 0,47 м на пн. від південної ступки воріт (споруда № 8)</p> |
| 2 | 2020.07-121-00002 |  <p>Дюбель, забитий в асфальт; 6,51 м на пд.-зх. від західної ступки воріт (споруда № 1); 7,99 м на пн.-зх. від північно-східного кута навісу</p> |
| 3 | 2020.07-121-00003 |  <p>Дюбель, забитий в асфальт; 6,83 м на пд. від східної ступки воріт (споруда № 1); 5,47 м на пн.-сх. від північно-східного кута навісу</p> |
| 4 | 2020.07-121-00004 |  <p>Дюбель, забитий в асфальт; 6,60 м на пд.-сх. від північної ступки воріт (споруда № 2); 5,76 м на сх. від південної ступки воріт (споруда № 2)</p> |

-35-

ПЕРЕЛІК

обмежень щодо використання земельної ділянки

м. Київ

«23» липня 2020 р.

Місце розташування земельної ділянки: вул.]

11 у Дніпровському районі

м. Києва.

Площа земельної ділянки: 0,3993 га.






Надається в оренду: Товариству з обмеженою відповідальністю «АВТО

Наявність обмеження у використанні земель та додержання режиму (у разі відсутності ставиться « - »)

| Код | Назва | Площа, га |
|---------|---|----------------------------|
| 01 | Охоронна зона | - |
| 01.01 | Охоронна зона навколо об'єкта природно-заповідного фонду | - |
| 01.02 | Охоронна зона навколо об'єкта культурної спадщини | - |
| 01.03 | Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту | - |
| 01.04 | Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта зв'язку: 2-канального кабелю зв'язку | 0,0068 |
| 01.05 | Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи: електричних кабелів низької напруги теплових мереж 2 x d50 | 0,0042 0,0082 |
| 01.06 | Охоронна зона навколо об'єкта гідрометеорологічної діяльності | - |
| 01.07 | Охоронна зона навколо геодезичного пункту | - |
| 01.08 | Охоронна зона навколо інженерних комунікацій: побутової каналізації d200 газопроводу низького тиску d76 водопроводу d200 | 0,0107 0,0127 0,0190 |
| 01.09 | Охоронна зона навколо промислового об'єкта | - |
| 02 | Зона санітарної охорони | - |
| 02.01 | Зона санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання | - |
| 02.01.1 | Перший пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (суворого режиму) | - |
| 02.01.2 | Другий пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (обмеження) | - |
| 02.01.3 | Третій пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (спостереження) | - |
| 02.02 | Округ санітарної охорони курортів | - |
| 02.02.1 | Перша зона округу санітарної охорони курорту (зона суворого режиму) | - |
| 02.02.2 | Друга зона округу санітарної охорони курорту (зона обмежень) | - |
| 02.02.3 | Третя зона округу санітарної охорони курорту (зона спостережень) | - |
| 03 | Санітарно-захисна зона навколо об'єкта | 0,2189 |
| 04 | Зона особливого режиму використання земель | - |
| 04.01 | Прикордонна смуга | - |
| 04.02 | Зона особливого режиму використання земель навколо військової частини, інших військових формувань | - |
| 04.03 | Зона особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів | - |
| 05 | Водоохоронне обмеження | - |
| 05.01 | Водоохоронна зона | - |
| 05.02 | Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах | - |
| 05.03 | Прибережна захисна смуга вздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах | - |
| 05.04 | Берегова смуга водних шляхів | - |
| 05.05 | Смуга відведення | - |
| 05.06 | Пляжна зона | - |

ВИКОПЮВАННЯ
з кадастрової карти (плану)

Умовні позначення:

- | | |
|---|---|
|  межі адміністративно-територіальних одиниць |  межі кордону України |
|  межі зон та кварталів |  обмеження |
|  межі земельної ділянки |  режимоутворюючий об'єкт |
|  межі земельної ділянки |  адміністративно-територіальна одиниця |



Масштаб 1:2133

Номер викопювання з кадастрової карти (плану):

НВ-8001145732020

Дата формування

28.07.2020

Надано на заяву (запит)

ФОП _____ а

Вячес:

28.07.2020, ЗВ-8001318002020

Державний кадастровий реєстратор

Головне управління

Держгеокадастру у м. Києві