

НУБІП України

НУБІП України

МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА

13.05 – МР. 1795«С» 2021.10.23. 050 ПЗ

ОСТАПЕНКА ВІКТОРА СТАНІСЛАВОВИЧА

2022 р.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Факультет землевпорядкування

УДК 332:334:2

ПОГОДЖЕНО ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ
Декан факультету В.о. завідувача кафедри
землевпорядкування д.с.н., проф. Геодезії та картографії, к.с.н., доц.

Т.О. Євсюков
(підпис) (ПБ)

Є.В.Кривов'яз
(підпис) (ПБ)

« 2022 р. » 2022 р.
МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему:

«УДОСКОНАЛЕННЯ ПОРЯДКУ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ
ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ
ТОРГІВЕЛЬНИХ ОБ'ЄКТІВ В УМОВАХ М. КИЄВА»

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Спеціалізація виробнича

Програма підготовки освітньо-професійна

Керівник магістерської роботи
к.с.н., доцент Є. В. Кривов'яз

Виконав

В. С. Остапенко

КИЇВ – 2022

КАБІNET МІНІСТРІВ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Факультет землевпорядкування
Кафедра геодезії та картографії

НУБІП України

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри
Геодезії та картографії,
д. геогр. н., проф.
І.П.Ковальчук
2022р

НУБІП України

НУБІП України

**ЗАВДАННЯ
ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ**

КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ СТУДЕНТУ

Остапенку Віктору Станіславовичу
(прізвище, ім'я, по батькові)

Спеціальність – 193 «Геодезія та землеустрій»
(код і назва)

Освітня програма – 193 «Геодезія та землеустрій»

Програма підготовки освітньо-професійна
(освітньо-професійна або освітньо-наукова)

Тема магістерської роботи «УДОСКОНАЛЕННЯ ПОРЯДКУ ВІДВЕДЕННЯ
ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ
ТОРГІВЕЛЬНИХ ОБ'ЄКТІВ В УМОВАХ М. КИЄВА»

Затверджена наказом ректора НУБіП України від 23.10.2021 р. № 1795 «С»

Термін подання завершеної роботи на кафедру 2022.11.20
(рік, місяць, число)

НУБІП України

Вихідні дані до магістерської роботи: матеріали педагогічної практики, курсових робіт.

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

1. Наукові засади відведення земельних ділянок для будівництва та обслуговування торгівельних об'єктів.
2. Особливості розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок в умовах міста Києва.
3. Реалізація проекту відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування торгівельного об'єкта у м. Києві.

ДАТА ВИДАЧІ ЗАВДАННЯ « » 20 Р.

Керівник магістерської роботи

(підпис)

Кривов'яз Є.В.

(прізвище та ініціали)

Завдання прийняв до виконання

(підпис)

Остапенко В.С.

(прізвище та ініціали студента)

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

ЗМІСТ

Вступ		3
Розділ 1 Наукові засади відведення земельних ділянок для будівництва та обслуговування торгівельних об'єктів		7
1.1. Загальні засади відведення земельних ділянок		7
1.2. Порядок відведення земельних ділянок		11
1.3. Статус земель громадської забудови та порядок їх використання		18
Висновки до розділу 1		22
Розділ 2 Особливості розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок в умовах міста Києва		24
2.1. Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок та основні вимоги щодо їх розроблення		24
2.2. Геодезичні роботи при розробленні проектів землеустрою та при землевпорядних роботах в цілому		35
2.3. Особливості погодження та затвердження проектів землеустрою		40
2.4. Створення обмінного файлу, присвоєння кадастрового номера та формування земельної ділянки як об'єкта цивільно-правових відносин		45
Висновки до розділу 2		49
Розділ 3 Реалізація проекту відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування торгівельного об'єкта у м. Києві		51
3.1. Послідовність дій при розробленні проекту землеустрою		51
3.2. Аналіз нормативно-правових актів, що регламентують розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки		56
3.3. Недосконалість у розробленні проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки та пропозиції щодо їх удосконалення		68
Висновки до розділу 3		71
Висновок		999
Список використаної літератури		73
Додатки		79

ВСТУП

Земля – незмінне, неоціненне та нескінченне багатство будь-якого суспільства. Земля є головним природним ресурсом планети, матеріальною умовою життя і діяльності людей, основою для розміщення і розвитку всіх галузей народного господарства, головним засобом виробництва в сільському і лісовому господарствах. Тому ефективний розвиток економіки неможливий без організації раціонального використання й охорони землі.

Одну з найважливіших позицій у цьому займає землеустрій, що дає змогу, за допомогою системи юридичних, інженерно-технічних, геодезичних, економічних та інших заходів організувати доцільне актуальне використання земель.

Загалом, землеустрій – це сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних одиниць, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

Документація із землеустрою (землевпорядна документація) – затверджені 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.

Головним завданням документації із землеустрою є формалізація проектних рішень, що приймаються спеціально підготовленими фахівцями – інженерами-землевпорядниками.

Сутність проектного рішення у землеустрої полягає у авторському задумі об'єкту землеустрою (окремої земельної ділянки, землекористування, територіальної зони, адміністративно-територіального утворення тощо) з визначенням його просторових характеристик, правового режиму, вирішенням соціальних, економічних, екологічних, санітарно-гігієнічних,

інженерно-технічних аспектів, що фіксуються в графічній і текстовій частинах документації із землеустрою.

Важливою умовою прийняття проектного рішення є його відповідність чинним нормативно-правовим актам, стандартам, нормам і правилам.

Проектне рішення реалізується шляхом перенесення його в природу (на місцевість), в т.ч. із закріпленням спеціальними знаками, та реєстрацією відповідних речових прав на земельні ділянки та/або обмежень цих прав.

В даній магістерській роботі розглянуто особливості надання земельної ділянки у користування для будівництва та обслуговування об'єктів торгівлі.

Завданням магістерської роботи є дослідження методики надання земельних ділянок для будівництва та обслуговування об'єктів торгівлі, оцінка сучасного стану виготовлення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок для будівництва та обслуговування об'єктів торгівлі та удосконалення порядку відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування торгівельних об'єктів в умовах міста Києва.

У ході написання першого розділу магістерської роботи розкривається тема загальних наукових засад відведення земельних ділянок, а саме, для будівництва та обслуговування торгівельних об'єктів та загальний порядок відведення земельних ділянок. Також досліджується статус земель житлової та громадської забудови та порядок їх використання.

У другому розділі розглядатимуться особливості розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, загалом, та особливо для будівництва та обслуговування об'єктів торгівельної нерухомості. А саме, основні вимоги щодо розроблення документації, роботи з топографо-геодезичного вишукування та по кадастровій зйомці при розробленні проектів землеустрою та при землепорядних роботах в цілому та особливості погодження та затвердження проектів землеустрою.

У третьому розділі буде розглянуто повну реалізацію проекту відведення земельної ділянки на прикладі проекту, розробленого

ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«УКРАЇНСЬКИЙ ЦЕНТР РЕКОНСТРУКЦІЇ ТА РОЗВИТКУ» для
експлуатації та обслуговування магазину продовольчих та непродовольчих

товарів в умовах Києва на прикладі ділянки, яка відводиться ТОВ «АТЬ-ІНВЕСТ». Також, у даному розділі буде проведено детальний аналіз

нормативно-правових актів, що регламентують розроблення проектів
землеустрою щодо відведення земельної ділянки, та, опираючись на
виконану роботу та проведений аналіз законодавства, будуть тезово

сформовані недосконалості, що присутні під час розроблення проектів
землеустрою щодо відведення земельних ділянок в умовах міста Києва та
будуть запропоновані пропозиції щодо його удосконалення.

Об'єктом дослідження є земельна ділянка, що відводиться
ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АТЬ-ІНВЕСТ»

для експлуатації та обслуговування магазину продовольчих та
непродовольчих товарів на вул. Верховинній, 7 у Святошинському районі
м.Києва.

Предметом дослідження є процес надання земельної ділянки у
користування для будівництва та обслуговування об'єктів торгівлі в умовах
міста Києва.

Під час розробки магістерської роботи використовуються наступні
методи дослідження: розрахунковий, теоретичний, математико-
статистичний, аналітичний, описовий.

У ході розробки магістерської роботи розглянуто та запропоновано
подальші кроки щодо удосконалення процесу розробки проектів
землеустрою щодо відведення земельних ділянок на прикладі проектів
землеустрою, що розробляло Товариство з обмеженою відповідальністю
«Український центр розвитку та реконструкції» для Товариства з обмеженою
відповідальністю «АТЬ-ІНВЕСТ»

Також, разом з керівником Кривов'яз Є.В. було написано дві статті на наступні теми:

а) «Використання земельно-ресурсного потенціалу в умовах спільної аграрної політики ЄС., Формування ринкових відносин в Україні». 2021.

№12 (235). С. 100 – 109. (фахове видання).

б) «Поняття земельно-ресурсного потенціалу у економіці природокористування., Землеустрій, кадастр і моніторинг земель». 2022

(фахове видання).

У червні 2022 року я прийняв участь у Міжнародній науково-

практичній конференції на тему «Актуальні проблеми науки, освіти та суспільства: теорія і практика» з темою виступу "УДОСКОНАЛЕННЯ

ПОРЯДКУ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ТОРГІВЕЛЬНИХ ОБ'ЄКТІВ В УМОВАХ МІСТА

КИЄВА", 16 червня 2022, м. Полтава, С.53, Остапенко В.С., де було

запропоновано дії щодо вирішення питання прискорення та покращення процесу відведення земельних ділянок для будівництва та обслуговування

торгівельних об'єктів у межах міста Києва.

РОЗДІЛ 1

**НАУКОВІ ЗАСАДИ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ
БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ТОРГІВЕЛЬНИХ ОБ'ЄКТІВ****1.1. Загальні засади відведення земельних ділянок**

Документація із землеустрою (землевпорядна документація) - це затверджені 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 проєктів тощо.

Головним завданням документації із землеустрою є формалізація проєктних рішень, що приймаються спеціально підготовленими фахівцями – інженерами-землевпорядниками.

Сутність проєктного рішення у землеустрої полягає у авторському задумі об'єкту землеустрою (окремої земельної ділянки, землекористування, територіальної зони, адміністративно-територіального утворення тощо) з визначенням його просторових характеристик, правового режиму, вирішенням соціальних, економічних, екологічних, санітарно-гігієнічних, інженерно-технічних аспектів, що фіксуються в графічній і текстовій частинах документації із землеустрою.

Важливою умовою прийняття проєктного рішення є його відповідність чинним нормативно-правовим актам, стандартам, нормам і правилам.

Проєктне рішення реалізується шляхом перенесення його в природу (на місцевість), в т.ч. із закріпленням спеціальними знаками, та реєстрацією відповідних речових прав на земельні ділянки та/або обмежень цих прав.

Проєкт відведення земельної ділянки не розробляється у разі, коли:

- а) земельна ділянка, межі якої визначено в природі (на місцевості), надається у користування або безоплатно передається у власність без зміни її цільового призначення;

б) земельна ділянка набувається у власність шляхом купівлі-продажу, дарування, міни, на підставі інших цивільно-правових угод, успадкування, без зміни її меж та цільового призначення;

в) земельна ділянка придбана на конкурентних засадах (за результатами земельних торгів).

Проект відведення земельної ділянки розробляється на підставі:

а) рішення сільської, селищної, міської ради, районної, Київської або Севастопольської міської держадміністрації, до повноважень яких належить надання у користування або передача у власність земельних ділянок;

б) укладених договорів між землевласниками і землекористувачами та розробником проекту відведення земельної ділянки;

в) судового рішення.

Розробником проекту відведення земельної ділянки є фізична або юридична особа, яка має ліцензю на проведення робіт із землеустрою відповідно до закону.

Замовником проекту відведення земельної ділянки можуть бути сільська, селищна, міська рада, районна, Київська або Севастопольська міська держадміністрація, землевласник або землекористувач, інші особи відповідно до закону.

У разі прийняття судом рішення про надання земельної ділянки у користування або передачу у власність замовником проекту її відведення є фізична або юридична особа, на користь якої прийнято рішення.

Проект відведення земельної ділянки розробляється на основі завдання, затвердженого замовником, що є невід'ємною частиною договору на проведення відповідних робіт.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється у наступних випадках:

а) відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;

б) зміни цільового призначення земель;

в) надання земельних ділянок в оренду із земель державної або комунальної власності;

г) безкоштовної приватизації земельних ділянок громадянами;

д) формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав;

е) продажу земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам та юридичним особам;

ж) підготовки земельних ділянок до продажу на земельних торгах.

Відповідно до положень ст. 50 Закону України «Про землеустрій» проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок включають:

а) пояснювальну записку;

б) матеріали геодезичних вишукувань та землепорядного проектування (у разі формування земельної ділянки);

в) розрахунок розміру втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом);

г) розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом);

д) перелік обмежень у використанні земельної ділянки;

е) кадастровий план земельної ділянки.

У разі формування земельної ділянки чи зміни цільового призначення земельної ділянки для потреб, пов'язаних із забудовою, до проекту додається витяг із відповідної містобудівної документації із зазначенням функціональної зони території, в межах якої розташована земельна ділянка, та обмежень у використанні території для містобудівних потреб.

Ці вимоги не поширюються на випадки, якщо відповідно до закону передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для

містобудівних потреб може здійснюватися за відсутності зазначеної містобудівної документації.

Для виявлення та обліку всіх незатребуваних ділянок на яких можна проводити будівництво, а також споруд, які потребують реконструкції розробляється проект землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб. Проект розробляють в межах цілого міста та за його межами, або в рамках кварталу чи певного району міста.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

1.2. Порядок відведення земельних ділянок

Розробка проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки складається з 4 послідовних кроків:

а) Отримання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки

Для отримання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки у власність необхідно звернутись в клопотанням (заявою) до однієї з таких організацій (рис. 1.1):

Місцевої (сільської, міської) ради, якщо земельна ділянка знаходиться в межах населеного пункту

Районної державної адміністрації, якщо земельна ділянка знаходиться поза межами населеного пункту

Обласного управління Держгеокадастру, якщо земельна ділянка поза межами населеного пункту та належить до категорії земель сільськогосподарського призначення

Рис. 1.1. Категорії земельних угідь, що входять до складу адміністративно-територіальної одиниці

До заяви необхідно додати наступні документи:

- вкопійовання із затвердженого генерального плану населеного пункту або детального плану території (є загальнодоступним та надається відповідною місцевою радою на запит заінтересованих осіб);
- графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки;
- копію паспорту;
- копію ідентифікаційного номера.

Протягом 1 місяця один з вищезазначених органів повинен розглянути заяву та надати дозвіл на розробку проекту відведення земельної ділянки або вмотивовану відмову в її наданні.

Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, а також генеральних планів населених пунктів, іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку (стаття 123 Земельного кодексу України).

б) Виготвлення та погодження проекту відведення земельної ділянки

З отриманим дозволом на розробку проекту відведення земельної ділянки необхідно звернутись до землеупорядної організації в штаті якої працюють сертифіковані інженери-землеупорядники та інженери-геодезисти з метою розробки, погодження проекту землеустрою та реєстрації ділянки в Державному земельному кадастрі.

Проект відведення земельної ділянки розробляється на основі завдання, затвердженого замовником, що є невід'ємною частиною договору на проведення відповідних робіт. Типовий договір про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки затверджено Постановою Кабінету міністрів України № 266 від 04.03.2004 року.

Розробка землеупорядної документації зазвичай розпочинається з польових (геодезичних) робіт. Такі матеріали обов'язкові і в складі технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право

суборенди, сервітуту, технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок та інших видів документації із землеустрою.

Виконані польові роботи пред'являються на приймання безпосередньому керівнику робіт. За підсумками контролю, який проводився протягом виконання робіт і під час їх приймання, безпосередній керівник робіт визначає ступінь їх відповідності вимогам діючих нормативно-технічних документів, оцінює їх якість та придатність для подальшої обробки та розробки документації із землеустрою.

В залежності від методів та способів геодезичної зйомки в документації із землеустрою мають бути:

- У разі використання теодоліта:
- картографічна схема розташування об'єктів масштабів 1:2000 – 1:10 000;
 - схема планової зйомочної мережі, яка виконується на топографічній основі з позначенням пунктів прив'язки до Державної геодезичної мережі (далі по тексті – ДГМ); геодезичної мережі згущення (ГМЗ);
 - журнал польових геодезичних вимірювань, польовий абрис земельної ділянки з описом її меж (завірений печаткою виконавця);
 - довжини ліній виміряні: світловіддалеміром, електронною рулеткою або металевією компарованою рулеткою;
 - відомість обробки та врівноваження з характеристикою теодолітного ходу;
 - метрологічне забезпечення засобів вимірювальної техніки;
 - каталог координат пунктів прив'язки (вихідні) ДГМ, ГМЗ та їх джерело походження.

У разі використання електронного тахеометра:

- картографічна схема розташування об'єктів масштабів 1:2000 – 1:10 000;
- схема планової зйомочної мережі, яка виконується на топографічній основі з позначенням пунктів прив'язки до ДГМ, ГМЗ (геодезичної мережі згущення)

– роздрукований електронний польовий журнал (завірений печаткою виконавця);

- відомість обробки та врівноваження теодолітного ходу;
- результати вимірювань в електронному вигляді – у файлі формату *.sdr;
- метрологічне забезпечення засобів вимірювальної техніки;

– каталог координат пунктів прив'язки (вихідні ДГМ, ГМЗ та їх джерело походження).

У разі використання GNSS – приймачів, інших перманентних мереж в т.ч. комерційного використання:

– картографічна схема розташування об'єктів масштабів 1:2000 – 1:10 000;

- схема GNSS – спостереження;
- опис технології виконання спостереження
- результати розрахунків координат вимірюваних точок

– результати вимірювань в електронному вигляді – у файлі формату Rmex.2x);

- відомості врівноваження GNSS-спостережень (програмне забезпечення, що використовувалося (назва та версія), дата та час виконання врівноваження; результати розрахунків координат вимірюваних точок;

результати оцінки точності вимірювань (принаймні, СКП); звіт про результати врівноваження, що генерується програмним забезпеченням постобробки; файли “сирих” вимірювань з кожного GNSS – приймача

(базових та роверів) у стандартному обмінному форматі (якщо

використані перманентні GNSS станції, то тільки роверні станції); файли поправок до GNSS – вимірювань, отримані у постачальника сервісу та використані в процесі пост-обробки, у форматі Land XML (якщо

використовувалися сервіси перманентних GNSS станцій);

- метрологічне забезпечення засобів вимірювальної техніки;

Після польових робіт проводиться камеральна обробка й оцінка точності польових вимірювань та складається графічна документація.

Тільки після цього починається розробка текстової частини документації із землеустрою.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки включає:

- пояснювальну записку;
- матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування (у разі формування земельної ділянки);
- розрахунок розміру втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом);
- розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у

випадках, передбачених законом);

перелік обмежень у використанні земельної

ділянки, кадастровий план земельної ділянки.

У разі формування земельної ділянки чи зміни цільового призначення земельної ділянки для потреб, пов'язаних із забудовою, до проекту додається витяг із

відповідної містобудівної документації із зазначенням

функціональної зони території, в межах якої розташована земельна ділянка, та обмежень у

використанні території для містобудівних потреб. Ці вимоги не поширюються на випадки, якщо



Рис. 1.2. Порядок відведення земельної ділянки

відповідно до закону передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб може здійснюватися за відсутності зазначеної містобудівної документації.

Розроблений проект землеустрою повинен бути погоджений з:

- місцевим управлінням Держгеокадастру;
- місцевим відділом архітектури та містобудування;
- іншими організаціями (органи лісового господарства, охорони культурної спадщини, екології тощо) в окремих індивідуальних випадках.

в) Реєстрація земельної ділянки в кадастрі (ДЗК)

Для реєстрації земельної ділянки в земельному кадастрі (ДЗК) необхідно надати місцевому управлінню Держгеокадастру наступні документи:

- заяву встановленого зразка;
- погоджений (за потреби) та затверджений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- спеціальний електронний обмінний файл (XML-файл). Електронний документ з даними про земельну ділянку, які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру (розробляється землепорядною організацією та подається на оптичному диску, у випадку відсутності інформації про земельну ділянку в Публічній кадастровій карті).

Послуга з реєстрації земельної ділянки надається протягом 14 днів з дня подання документів у порядку черговості.

Під час реєстрації земельної ділянки у Держгеокадастрі, державний кадастровий реєстратор присвоює земельній ділянці кадастровий номер. За результатами реєстрації видається витяг із кадастру (ДЗК), який в подальшому буде підставою для реєстрації права власності на земельну ділянку.

Якщо ж державний кадастровий реєстратор знайшов помилку у проєкційній документації чи XML-файлі – він має право надати об'рунтовану відповідь та відмовити у реєстрації земельної ділянки.

г) Реєстрація права власності на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно

Для отримання свідоцтва (витягу) про право власності на земельну ділянку необхідно звернутись в ЦНАП або до нотаріуса за місцезнаходженням земельної ділянки та подати наступний пакет документів

(рис. 1.3):

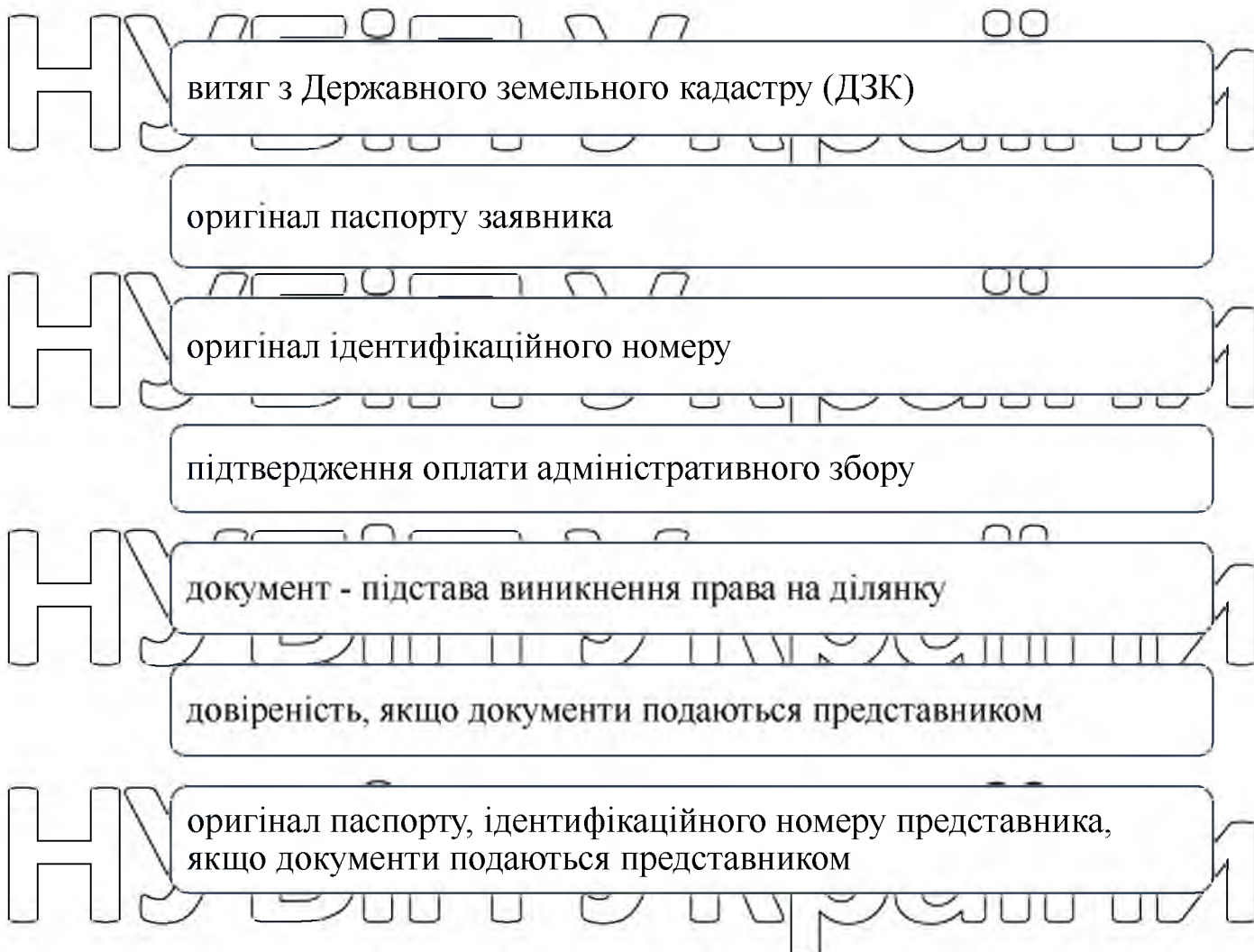


Рис. 1.3. Перелік документів для отримання права власності на земельну ділянку, що подаються до місцевого ЦНАПу

В результаті реєстрації права власності на земельну ділянку видається
свідчення та витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно,
яке підтверджує право власності на землю.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

1.3. Статус земель житлової та громадської забудови та порядок їх використання

Стаття 19 Земельного кодексу України визначає поділ всіх земель України за цільовим призначенням на дев'ять категорій. Серед них важливе місце займають землі житлової та громадської забудови, яким присвячена Глава 6 Земельного кодексу України (статті 38-42).

До земель житлової та громадської забудови, відповідно до п. 14.1.78 Податкового Кодексу України, належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

Правовий статус та регулювання відведення земельних ділянок для житлової та громадської забудови детально описано у главі 6 Земельного кодексу України (статті 38-42).

Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм (Стаття 39 Земельного кодексу України. Використання земель житлової та громадської забудови).

Статтею 122 (пункт 3) Земельного кодексу України передбачено, що районні державні адміністрації на їхній території передають земельні ділянки із земель державної власності, крім випадків, визначених частинами четвертою і восьмою цієї статті, у власність або у користування у межах сіл, селищ, міст районного значення для всіх потреб та за межами населених пунктів для ведення водного господарства, будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо), з урахуванням вимог частини сьомої цієї статті та індивідуального дачного будівництва.

Площа земельної ділянки для розміщення господарських будівель та споруд приймається відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12 (Планування та забудова територій) з урахуванням санітарних норм.

Секцією В Наказу Державного комітету України із земельних ресурсів №548 від 23.07.2010 року «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель» передбачено, що до земель житлової та громадської забудови відносять, зокрема, наступні види земель:

Землі житлової забудови - це землі, які використовуються для розміщення житлової забудови (житлові будинки, гуртожитки, господарські будівлі та інше); землі, які використовуються для розміщення гаражного будівництва). До них належать землі:

а) 02.01 - Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);

б) 02.02 - Для колективного житлового будівництва;

в) 02.03 - Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;

г) 02.04 - Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання;

д) 02.05 - Для будівництва індивідуальних гаражів;

е) 02.06 - Для колективного гаражного будівництва;

ж) 02.07 - Для іншої житлової забудови;

з) 02.08 - Для цілей підрозділів 02.01-02.07, 02.09, 02.10 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду;

и) 02.09 - Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови;

к) 02.10 - Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.

Землі громадської забудови - це землі, які використовуються для розміщення громадських будівель і споруд (готелів, офісних будівель,

торговельних будівель, для публічних виступів, для музеїв та бібліотек, для навчальних та дослідних закладів, для лікарень та оздоровчих закладів, інших об'єктів загального користування. Вони включають наступні види земель:

а) 03.01 - Для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та місцевого самоврядування;

б) 03.02 - Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти;

в) 03.03 - Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги;

г) 03.04 - Для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій;

д) 03.05 - Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування;

е) 03.06 - Для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів;

ж) 03.07 - Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;

з) 03.08 - Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування;

и) 03.09 - Для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ;

к) 03.10 - Для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для здійснення підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку);

л) 03.11 - Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки;

м) 03.12 - Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування;

н) 03.13 - Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування;

о) 03.14 - Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС;

п) 03.15 - Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови;

р) 03.16 - Для цілей підрозділів 03.01-03.15, 03.17 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду;

с) 03.17 - Для розміщення та експлуатації закладів з обслуговування відвідувачів об'єктів рекреаційного призначення.

З детальним переліком основних груп будинків та приміщень громадського призначення можна ознайомитися в додатку А ДБН В 2.2-9:2018 "Громадські будинки і споруди. Основні положення".

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1

У ході розробки першого розділу дипломного проекту було проаналізовано наукові засади відведення земельних ділянок для будівництва та обслуговування торгівельних об'єктів.

Було розглянуто загальні засади землеустрою та відведення земельних ділянок в умовах міста Києва.

Розробка проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки складається з 4 послідовних кроків:

- а) Отримання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- б) Виготовлення та погодження проекту відведення земельної ділянки;
- в) Реєстрація земельної ділянки в кадастрі (ДПК);
- г) Реєстрація права власності на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Після отримання дозволу на розробку проекту землеустрою, розробки самого проекту, погодження, затвердження реєстрації його в ДПК та реєстрації права власності на земельну ділянку на земельну ділянку видається свідоцтво та витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, яке підтверджує право власності на землю.

Також у третьому підрозділі було досліджено статус земель житлової та громадської забудови та порядок їх використання спираючись на Земельний кодекс України, Податковий кодекс України, Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів №548, ДБН Б.2.2-12 (Планування та забудова територій).

Стаття 19 Земельного кодексу України визначає поділ всіх земель України за цільовим призначенням на дев'ять категорій. Серед них важливе місце займають землі житлової та громадської забудови, яким присвячена Глава 6 Земельного кодексу України (статті 38-42).

Також, слід зазначити, що секцією В Наказу Державного комітету України із земельних ресурсів №548 від 23.07.2010 року «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель» передбачено, що до земель житлової та громадської забудови відносять землі житлової забудови та землі громадської забудови

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

РОЗДІЛ 2

ОСОБЛИВОСТІ РОЗРОБКИ ПРОЄКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В УМОВАХ МІСТА КИЄВА

2.1. Проєкти землеустрою щодо відведення земельних ділянок та основні вимоги щодо їх розроблення

Серед земельпорядної документації особливе місце займають проєкти відведення земельних ділянок. Завдяки ним можна зареєструвати земельну ділянку, у якій ще ніколи не було права власності. Загалом, проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки — це земельпорядна документація, яка розробляється при першому оформленні права власності або користування (оренди) на землю, при зміні цільового призначення землі та ін.

Щодо розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок в першу чергу потрібно посилачися на законодавство України, а саме на закон України «Про землеустрій»

Відповідно до статті 50 закону України «Про землеустрій» (Проєкти землеустрою щодо відведення земельних ділянок), проєкти землеустрою щодо відведення земельних ділянок розробляються у разі формування нових земельних ділянок із земель державної, комунальної власності (крім випадків формування земельних ділянок за іншою документацією із землеустрою) та у разі зміни цільового призначення земельних ділянок у випадках, визначених законом. Проєкти землеустрою щодо відведення земельної ділянки також можуть передбачати поділ, об'єднання земельних ділянок, які перебувають у власності однієї особи.

Проєкт землеустрою щодо відведення земельних ділянок може передбачати формування та/або зміну цільового призначення декількох земельних ділянок, за умови що розпорядником земельних ділянок буде один орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування відповідно до

повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу України, або власником земельної ділянки приватної власності є одна особа.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в обов'язковій формі повинен включати наступні види проектної документації:

а) пояснювальну записку;

б) матеріали геодезичних вишукувань та землепорядного проектування (у разі формування земельної ділянки);

в) розрахунок розміру втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом);

г) розрахунок розміру збитків власників землі та землевористувачів (у випадках, передбачених законом);

г) перелік обмежень у використанні земельної ділянки;

д) кадастровий план земельної ділянки.

У разі формування земельної ділянки чи зміни цільового призначення земельної ділянки для потреб, пов'язаних із забудовою, до проекту додається витяг із відповідної містобудівної документації із зазначенням функціональної зони території, в межах якої розташована земельна ділянка, та обмежень у використанні території для містобудівних потреб. Ці вимоги

не поширюються на випадки, якщо відповідно до закону передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність, чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб може здійснюватися за відсутності зазначеної містобудівної документації або

без дотримання правил співвідношення між видом цільового призначення земельної ділянки та видом функціонального призначення території, визначеного відповідною містобудівною документацією.

Розробником проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок можуть бути юридичні особи, котрі мають у своєму користуванні необхідне технічне і технологічне забезпечення та у складі яких працює за основним місцем роботи сертифікований інженер-землепорядник, який є

відповідальним за якість робіт із землеустрою; та фізичні особи, підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою (абзац другий пункту 1.2 розділу I «Вимоги до технічного і технологічного забезпечення виконавців (розробників) робіт із землеустрою», затверджені наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України 11 квітня 2013 р. № 255 (зі змінами) та стаття 261 Закону України «Про землеустрій»).

Також у другому абзаці розділу I Наказу Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Вимог до технічного і технологічного забезпечення виконавців (розробників) робіт із землеустрою» сказано, що технічне забезпечення виконавців (розробників) робіт із землеустрою – це засоби обчислювальної та інформаційної техніки, технічні засоби для виконання геодезичних та інших робіт при здійсненні землеустрою. У свою чергу, технічне забезпечення виконавців (розробників) робіт із землеустрою – сукупність методів, виробничих процесів і програмно-технічних засобів, об'єднаних у технологічний процес для збору, ведення, контролю, накопичення, зберігання, поновлення, пошуку, перетворення, переробки, відображення, видачі й передачі даних з метою виконання робіт із землеустрою.

Виконавець (розробник) робіт із землеустрою повинен володіти (мати у власності або в користуванні) такими засобами обчислювальної та інформаційної техніки, технічними засобами для виконання геодезичних та інших робіт при здійсненні землеустрою:

а) геодезичні інструменти та обладнання для вимірювання відстаней, горизонтальних та вертикальних кутів з метою визначення координат і висот точок місцевості або геодезичний супутниковий приймач для визначення координат точок місцевості (не вимагається для виконавців робіт із землеустрою, які розробляють документацію із землеустрою, що

не потребує визначення координат точок місцевості та/або координат поворотних точок меж),

- б) комп'ютерна, обчислювальна та інша інформаційна техніка і ліцензійне програмне забезпечення, необхідне для забезпечення технологічного процесу виконання робіт із землеустрою.

Геодезичні інструменти, комп'ютерна, обчислювальна та інша інформаційна техніка, програмне забезпечення повинні мати властивості та функціональність, необхідні для:

- а) забезпечення точності зйомки, що буде відповідати чинним стандартам і забезпечувати необхідну точність при визначенні поворотних точок меж земельних ділянок та інших об'єктів реєстрації у державному земельному кадастрі відносно найближчих пунктів державної геодезичної мережі;

- б) автоматизації процесу обробки результатів геодезичних робіт;

- в) складання документації із землеустрою у паперовій формі та у формі електронного документа;

- г) забезпечення складання документації із землеустрою у строки, встановлені законодавством.

Власне, самі геодезичні інструменти підлягають періодичній метрологічній повірці відповідно до Закону України «Про метрологію та метрологічну діяльність».

У розділі III Наказу Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Вимог до технічного і технологічного забезпечення виконавців (розробників) робіт із землеустрою» повідомляється, що Виконавець (розробник) робіт із землеустрою при проведенні цих робіт повинен дотримуватися таких технологічних вимог:

- а) передавати матеріали виконаних робіт в електронній формі з використанням кваліфікованого електронного підпису до Державного фонду документації із землеустрою у місячний строк після їх затвердження;

б) забезпечувати зберігання копії (в паперовому або в сканованому електронному вигляді) примірника розробленої документації із землеустрою;

в) дотримуватися умов договору щодо розроблення документації із землеустрою;

г) забезпечувати виконання робіт із землеустрою відповідно до вимог законодавства України, що регулює земельні відносини, а також державних стандартів, норм і правил;

д) подавати документацію із землеустрою до Держгеокадастру, його територіальних органів для внесення відомостей до Державного земельного кадастру від імені замовника документації із землеустрою, якщо інше не встановлено договором.

Документація із землеустрою, розроблена виконавцями (розробниками)

робіт із землеустрою, підписується:

а) у паперовій формі - підписом та особистою печаткою сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою;

б) в електронній формі - із використанням кваліфікованого електронного підпису сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою, згідно із законодавством про використання електронного цифрового підпису.

Перед початком розроблення проекту землеустрою, замовнику робіт потрібно отримати дозвіл на виконання цього виду робіт у місцевого органу самоврядування. Для отримання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки у власність необхідно звернутись з клопотанням (заявою) до однієї з таких організацій:

а) місцевої (сільської, міської) ради, якщо земельна ділянка знаходиться в межах населеного пункту;

б) районної державної адміністрації, якщо земельна ділянка знаходиться поза межами населеного пункту;

в) обласного управління Держгеокадастру, якщо земельна ділянка поза межами населеного пункту та відноситься до категорії земель сільськогосподарського призначення.

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування в межах їх повноважень у місячний строк розглядає клопотання і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні

(ст. 123 Земельного кодексу України). Одна з вказаних вище організацій зобов'язана розглянути заяву та прийняти рішення про надання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки. При цьому, до заяви необхідно також додати:

а) вкопійовання із затвердженого генерального плану населеного пункту або детального плану території (є загальнодоступним та надається відповідною місцевою радою на запит заінтересованих осіб);

б) копію паспорту;

в) копію ідентифікаційного номера.

Проте, в умовах міста Києва практично неможливо отримати дозвіл на розробку проекту землеустрою. Тому, відповідно до статті 118 Земельного кодексу України, у разі, якщо у місячний строк з дня реєстрації клопотання,

відповідний орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність, відповідно до повноважень, не надав дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або мотивовану відмову у його наданні, то особа, зацікавлена в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із

земель державної або комунальної власності, у місячний строк з дня закінчення зазначеного строку має право замовити розроблення проекту

землеустрою щодо відведення земельної ділянки без надання такого дозволу, про що письмово повідомляє даний орган.

Проте, даною можливістю можуть скористатись тільки особи, яким належать право власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок, іншу будівлю, споруду), який розташований на земельній ділянці, на яку планується розробляти проект відведення.

Серед землевпорядників така можливість отримання «дозволу» на розробку проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок дістала назву «правило мовчазної згоди».

Після отримання рішення (наказу, розпорядження) з дозволем на виготовлення проекту відведення земельної ділянки, Вам необхідно звернутись до відповідної землевпорядної організації, в штаті якої працюють

сертифіковані інженери-землевпорядники та інженери-геодезисти, з метою розробки та організації погодження проекту землеустрою. Проект відведення земельної ділянки розробляється на основі завдання, затвердженого замовником, що є невід'ємною частиною договору на проведення відповідних робіт. Типовий договір про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки затверджено Постановою Кабінету

Міністрів України № 266 від 04.03.2004 року.

Відповідно до п.г ч.1 ст.28 Закону України "Про землеустрій", максимальний строк складання документації із землеустрою не повинен перевищувати шести місяців з моменту укладення договору.

Під час розробки проекту інженери повинні дотримуватись вимог діючого законодавства.

Проектна документація складається з текстової та графічної частини. Текстова частина документації із землеустрою має містити:

- а) підстави розроблення документації із землеустрою;
- б) завдання замовника на розроблення документації із землеустрою;

в) копії документів, які були додані до клопотання (заяви) про надання згоди на розроблення документації із землеустрою, що обґрунтовують розмір, призначення та місце розташування земельної ділянки;

г) документи щодо правового статусу земельної ділянки;

д) документи щодо існуючих та можливих обмежень та обтяжень;

е) письмові висновки осіб, що погоджують документацію із землеустрою (додаються у разі розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки);

ж) письмові висновки осіб щодо можливості передачі земельної ділянки в оренду (додаються у разі розроблення технічної документації із землеустрою щодо передачі земельної ділянки в оренду);

з) пояснювальна записка з матеріалами, що обґрунтовують проектне рішення або без таких матеріалів;

и) документи про зацікавлену особу (згідно з переліком);

к) інші матеріали, безпосередньо передбачені законодавством;

л) інші матеріали, які на думку земельного організації мають бути долученими до документації

Документація із землеустрою у складі текстових матеріалів

обов'язково містить пояснювальну записку, в якій зазначаються:

а) підстава проведення землеустрою (у тому числі рішення органу державної влади, органу місцевого самоврядування, на підставі якого здійснюється розроблення документації із землеустрою);

б) основні відомості про об'єкт (об'єкти) землеустрою;

в) використані розробником нормативно-правові акти з питань здійснення землеустрою;

г) використані розробником норми і правила у сфері землеустрою;

д) використані розробником документи Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель;

е) використані розробником відомості Державного земельного кадастру, а також Державного реєстру земель у разі внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки, сформовані до 2013 року;

ж) використані розробником відомості Державного картографо-геодезичного фонду;

з) використана розробником затверджена містобудівна документація, а також вкопювання із такої документації;

и) опис процедури виконання топографо-геодезичних робіт (у разі їх виконання);

к) опис та обґрунтування проектного рішення;

л) інформація про проведення ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель при здійсненні землеустрою (у разі їх проведення);

м) інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою будівлі, споруди та речові права на них (у разі формування земельних ділянок, внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру);

н) інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою обмеження у використанні земель (у разі формування земельних ділянок, внесення до Державного земельного кадастру відомостей про сформовану земельну ділянку, обмеження у використанні земель) із зазначенням підстави встановлення таких обмежень;

о) виконавець робіт із землеустрою, його технічне і технологічне забезпечення;

п) умови щодо зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок (у разі порушення ґрунтового покриву земельних ділянок у результаті реалізації проектного рішення);

р) інформація про виконання передбачених законом вимог щодо погодження документації із землеустрою;

є) інформація про дотримання вимог закону щодо погодження поділу, об'єднання, вилучення земельних ділянок;
 г) заява виконавця робіт із землеустрою про дотримання ним обмежень, встановлених статтею 28 цього Закону.

До пояснювальної записки за рішенням розробника можуть бути додані документи, що підтверджують відомості (інформацію), наведені в ній.

У графічній частині документації із землеустрою відображаються існуючі (за наявності) та проектні межі об'єктів землеустрою, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру відповідно до Закону України "Про Державний земельний кадастр", креслення технічних рішень (для робочих проектів землеустрою).

Під час складання проекту землеустрою за участю зацікавлених власників землі і землекористувачів, представників організацій і установ здійснює польове обстеження земельних ділянок, що відводяться. Оглядаючи місцевість, вивчають фактичне використання земель, їх якість, інженерне облаштування території, намічували зміни меж і виявляють побажання та заперечення зацікавлених сторін. Якщо потрібно, то спеціальні комісії визначають розміри невикористаних витрат землевласниками і землекористувачами на меліорацію, обводнювання, посадки лісових і плодкових насаджень, будівництво будинків і споруд тощо, витрат на перенесення будівель і споруд, багаторічних насаджень, освоєння нових земель та ін.

Склад власників землі і землекористувачів, на території яких проводитимуть землеустрою роботи, визначають залежно від об'єкта проектування, на який будуть потрібні планово картографічні матеріали. Ці матеріали призначені для підготовки планової основи для проектування.

Визначивши учасників землеустрою, складають їх список, зазначаючи назву і місцезнаходження юридичних і фізичних осіб, а також інші необхідні дані.

Щоб з'ясувати пропозиції власників землі і землекористувачів, інших зацікавлених установ і організацій про доцільність проведення землеустрою, про площі, склад угідь, розміщення і межі земельних ділянок, що відводяться, їхні побажання і думки записують у спеціальному протоколі або акті.

Для складання проекту територіального землеустрою потрібні такі матеріали:

- а) планово-картографічні матеріали в необхідному масштабі (як правило, масштабу 1 : 5000, 1 : 10 000, 1 : 25 000 більше);
- б) дані державного земельного кадастру, державного містобудівного кадастру, державної реєстрації речових прав на нерухоме майно й угод із ними, оцінювання землі, матеріали інвентаризації земельних ділянок;
- в) матеріали проведених раніше робіт із землеустрою;
- г) матеріали, що характеризують особливий режим і умови (обмеження, обтяження, земельні сервітути) користування землею;
- д) дані про розміщення заповідників, заказників, пам'яток природи, культури, історико-культурних об'єктів тощо;
- е) матеріали про встановлення меж водоохоронних зон, інших територій, які охороняються, і режими використання земель у них;
- ж) інші дані, потрібні для складання проекту.

2.2. Геодезичні роботи при розробленні проектів землеустрою та при земельно-кадастрових роботах в цілому

Геодезичні роботи при землеустрою є однією з найважливіших складових і включають три основні процеси (рис. 2.1).

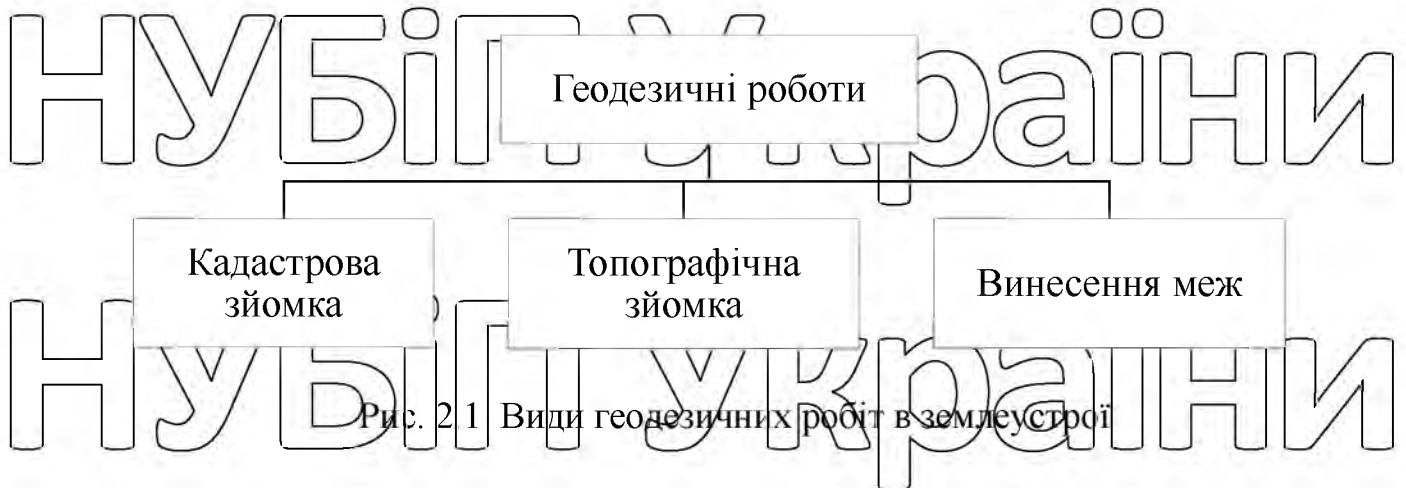


Рис. 2.1 Види геодезичних робіт в землеустрою

Кадастрова зйомка земельної ділянки. Необхідна для отримання кадастрового номеру та реєстрації в системі кадастру і в подальшому складанні кадастрової карти. Даний вид зйомки включає визначення точних меж та узгодження їх з прилеглими ділянками, визначення координат меж земельної ділянки.

Топографічна зйомка земельної ділянки. Це найбільш поширений вид геодезичних зйомок, результатом яких є складений топографічний план місцевості. Зберігає постійний масштаб в будь-якій точці місцевості і не враховує кривизну рівневої поверхні. На плані відображають ситуацію і рельєф. Ситуація показує розташування всіх об'єктів на ділянці: будівель, інженерних комунікацій, рослинності і т.д.

Винесення меж земельних ділянок. Закріплення меж земельних ділянок межевими знаками (має індивідуальний номер, що не повторюється в межах всієї України). Здійснюється на підставі затвердженої технічної документації або проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Однією з важливих складових землеустрою є здійснення топографо-геодезичних вишукувань та обстежень земельних ділянок, що забезпечує землевпорядні дії топографічною основою (картами, планами). Топографо-геодезичні вишукування та обстеження необхідні для:

- а) Зміни меж землеволодінь та землекористувань.
- б) Утворення нових проєктів землеустрою та улаштування вже існуючих.
- в) Пошук та виявлення нових земельних ділянок для ведення сільськогосподарської діяльності.
- г) Вишукування та проведення обстежень ґрунтів
- д) Розроблення проєкту для нових населених пунктів.

Проведення топографо-геодезичних обстежень та вишукувань є одним із видів землевпорядних дій, які виконують в землевпорядкуванні. Воно покликане забезпечити топографічну основу у вигляді карт і планів для різних землевпорядних заходів:

- а) утворення нових, а також впорядкування існуючих землекористувань з усушенням незручностей та інших незручностей у розташуванні земель, уточнення і зміну меж землекористувань на основі схем місцевого й загальнодержавного планування;

- б) організації території новостворених та існуючих сільськогосподарських підприємств, організацій і установ із введенням економічно обґрунтованих сівозміни й облаштуванням всіх інших сільськогосподарських угідь (сіножаті, пасовища, сади тощо), а також розробки заходів щодо боротьби з ерозією ґрунтів;

- в) забезпечення раціонального використання земель для сільськогосподарського та іншого призначення;

- г) відведення й вилучення земельних ділянок;

- д) установлення і зміна меж міських, селищних і сільських населених пунктів;

- е) проведення ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень і вишукувань

Вимоги до точності проектування об'єктів зумовлюються масштабами планів і карт, які використовують у землеустрої. Так, для складання земельнопорядкових проектів готують плани в масштабах від 1:5000 до 1:25 000.

При великих обсягах робіт із землеустрою (формування нових земелькористувань, великих водосховищ, каналів та ін.) іноді використовують карти масштабів 1:50 000 і 1:100 000.

Складання проекту з подальшим перенесенням його у природу – це процес зворотний до знімання і розробки плану. Якщо при зніманні

виконують вимірювання на місцевості для подальшого зображення на папері

меж земелькористування, ділянок, угідь, доріг, річок, то при складанні проекту спочатку на папері (плані) зображують проектні межі полів, бригади та інші ділянки, дороги, лісосмуги, канали тощо, після чого положення цих

об'єктів визначають на місцевості відповідними вимірюваннями при перенесенні проекту в природу.

Для розробки проекту використовують план (карту) з експлікацією площ земелькористування за видами угідь, кальки контурів, матеріали ґрунтових, геоботанічних, агролісомеліоративних та інших обстежень.

Проект землеустрою розробляють відповідно до завдання, яке містить основні показники перспективного плану розвитку кожного конкретного сільськогосподарського підприємства з урахуванням економічних і природних умов.

Перші проектні рішення роблять наближено, по можливості простими технічними засобами і прийомами, щоб швидше графічно оформити задум

проектувальника спочатку в загальних рисах, а потім й у деталях. Тому проекти землеустрою розробляють, як правило, в два прийоми (стадії), що зображені на рис. 2.2:

НУБІП України

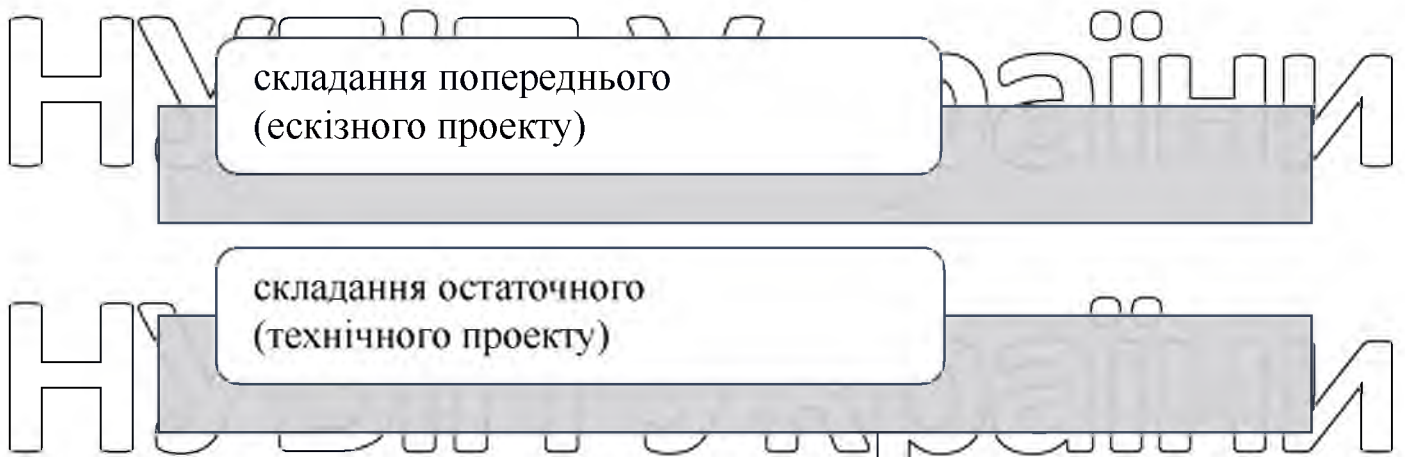


Рис. 2.2. Стадії розробки проектів землеустрою

За ескізним проектом, у якому наводиться економічно обгрунтоване розміщення всіх основних елементів організації території, можна розв'язати питання про способи та прийоми остаточного технічного проектування тих чи інших об'єктів, проведення необхідної польової підготовки як для складання технічного проекту технічними способами, так і для перенесення його в натуру. Тому на основі ескізного проектування розробляють остаточний технічний проект, в якому забезпечується необхідна точність положення запроєктованих об'єктів та їхніх площ.

Після складання проекту і його належного юридичного оформлення (перевірка, обговорення, затвердження) виконують підготовчі роботи для перенесення проекту в натуру, а потім — і саме перенесення у натуру всіх точок, кутів, ліній, площ запроєктованих об'єктів.

Після перенесення проекту в натуру або при його здійсненні іноді проводять виконавче знімання споруджених об'єктів чи об'єктів, які знаходяться у процесі будівництва з метою геодезичного контролю за правильністю реалізації задумів проектувальника або допущених помилок при перенесенні та здійсненні проекту.

Під час зведення й будівництва споруд (наприклад, каналів, гребель, водозатримних валів) і в процесі їхньої експлуатації, за допомогою геодезичних вимірювань проводять спостереження за деформацією та

осіданням споруд, щоб запобігти їхньому руйнуванню і встановити терміни ремонтних робіт.

Матеріали землеустрою – це відкориговані плани землекористувань, проекти, експлікації та інше, які слугують в подальшому основою для ведення державного земельного кадастру.

У процесі складання проектів землеустрою та на завершальній стадії їхньої розробки здійснюються такі види геодезичних робіт:

а) Побудова геодезичного знімального обґрунтування у вигляді системи трикутників, полігонометричних, теодолітних, тахеометричних, мензульних і нівелірних ходів, засіток з густотою і точністю в залежності від прийнятого масштабу знімання та висоти перерізу рельєфу.

б) Знімання: аерофототопографічні (контурні, комбіновані, стереотопографічні), фототеодолітні, мензульні (топографічні - зі зніманням рельєфу, контурні), теодолітні, тахеометричні, нівелювання поверхні, різних масштабів із різною висотою перерізу рельєфу залежно від вимог до точності обстеження й проектування об'єктів.

в) Оновлення планів і карт – складання їх за результатами нового аерофотознімання з використанням існуючих матеріалів геодезичної основи й старих зйомок. У такому разі польові роботи часто обмежуються маркуванням пунктів геодезичного обґрунтування, додатковим дешифруванням і зніманням контурів ситуації аерознімків, які не відобразилися або нещодавно з'явилися, відновленням, дешифруванням чи зйомкою меж землекористування, якщо їх неможливо з необхідною точністю нанести на план (карту) за результатами попередніх знімань.

г) Коригування планів – знімання та нанесення на існуючий план (карту) об'єктів і контурів ситуації, що з'явилися або зникли із плану.

д) Складання й оформлення планів і карт на основі виконаного знімання.

е) Визначення площ землекористування та угідь зі складанням експлікацій.

ж) Розробка проектних планів - копій планів і карт.

з) Попереднє (ескізне) проектування об'єктів.

и) Технічне проектування об'єктів.

к) Підготовка до перенесення проекту в природу.

л) Перенесення проекту в природу.

м) Виконавче знімання.

н) Спостереження за деформацією та просіданням споруд.

Виконавче знімання, яке проводять із метою контролю за точністю перенесення проекту в природу і його здійсненням, не потребує особливого

опису, оскільки його виконують засобами та методами, застосовуваними при

іншому зніманні.

Спостереження за деформацією й просіданням споруд, спрямовані на запобігання можливим їхнім руйнуванням, є спеціальними питаннями

інженерної геодезії.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

2.3. Особливості погодження та затвердження проектів землеустрою

Перед затвердженням проекту землеустрою, його має погодити замовник документації, поставивши свої підписи, та, за наявності, печатку юридичної особи на відповідних аркушах проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Розглядати порядок погодження та затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок ми будемо опираючись на законодавство, а саме статтю 186 Земельного кодексу України.

Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок усіх категорій та форм власності (крім земельних ділянок зони відчуження та зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи) підлягає обов'язковому погодженню з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у межах населеного пункту або земельної ділянки за межами населеного пункту, на якій розташовано об'єкт будівництва або планується розташування такого об'єкта (крім проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки зони відчуження або зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи), подається також на погодження до структурних підрозділів районних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій у сфері містобудування та архітектури, а якщо місто не входить до території певного району, — до виконавчого органу міської ради у сфері містобудування та архітектури, а в разі, якщо такий орган не утворений, до органу виконавчої влади Автономної Республіки Крим з питань містобудування та архітектури чи структурного підрозділу обласної державної адміністрації з питань містобудування та архітектури.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки:

а) природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земельної ділянки, розташованої на території чи в межах об'єкта природно-заповідного фонду або в межах прибережної захисної смуги,

підлягає також погодженню з органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим у сфері охорони навколишнього природного

середовища, структурним підрозділом обласної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації у сфері охорони навколишнього природного середовища, а земельної ділянки,

розташованої у зоні відчуження або зоні безумовного (обов'язкового)

відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, — з центральним органом виконавчої влади,

що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища;

б) розташованої на території пам'яток культурної спадщини національного значення, їх охоронних зон та охоронюваних археологічних територіях,

підлягає також погодженню з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини;

в) розташованої на території земель історико-культурного призначення,

пам'яток культурної спадщини місцевого значення, їх охоронних зон, в історичних ареалах населених місць та інших землях історико-культурного призначення, крім випадків, зазначених в абзаці третьому

цієї частини, підлягає також погодженню з органом виконавчої влади

Автономної Республіки Крим у сфері охорони культурної спадщини,

відповідним структурним підрозділом обласної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації у сфері охорони культурної спадщини;

г) лісогосподарського призначення підлягає також погодженню з

центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері лісового господарства, а на території Автономної Республіки Крим

з органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим з питань лісового господарства;

д) водного фонду підлягає також погодженню з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері розвитку водного господарства, а на території Автономної Республіки Крим — з органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим з питань водного господарства.

Розробник подає на погодження до органу, визначеного в частині першій цієї статті, за місцем розташування земельної ділянки оригінал проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а до органів, зазначених у частинах другій і третій цієї статті, — завірені ним копії проекту, а щодо земельної ділянки зони відчуження або зони безумовного

(обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, розробник подає оригінал проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки на погодження до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, а до органів, зазначених у частині третій цієї статті, — завірені ним копії проекту.

Органи, зазначені вище зобов'язані протягом десяти робочих днів з дня одержання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або копії такого проекту безоплатно надати або надіслати рекомендованим листом з повідомленням розробнику свої висновки про його погодження або про відмову в такому погодженні з обов'язковим посиланням на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти, що регулюють відносини у відповідній сфері.

Підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути лише невідповідність його положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівній документації.

У разі якщо проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає обов'язковій державній експертизі/землевпорядної документації, погоджений проект подається замовником або розробником до центрального органу виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, або його територіального органу для здійснення такої експертизи.

Органам, зазначеним у частинах першій — третій цієї статті, при погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки забороняється вимагати:

- а) додаткові матеріали та документи, не включені до проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки відповідно до статті 50 Закону України «Про землеустрій»;
- б) надання погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки будь-якими іншими органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами та організаціями;
- в) проведення будь-яких обстежень, експертиз та робіт.

Кожен орган здійснює розгляд та погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки самостійно та незалежно від погодження проекту іншими органами, зазначеними у частинах першій — третій цієї статті, у визначений законом строк.

У висновку про відмову погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органами, зазначеними в частинах першій — третій цієї статті, має бути надано вичерпний перелік недоліків проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та розумний строк для усунення таких недоліків (який за письмовим проханням розробника проекту може бути продовжений).

Органами, зазначеними вище може бути відмовлено у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки лише у разі, якщо не усунуто недоліки, на яких було наголошено у попередньому висновку. Не

можна відмовити у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з інших причин чи вказати інші недоліки.

Повторна відмова не позбавляє права розробника проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки усунути недоліки проекту та подати його на погодження.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

2.4. Створення обмінного файлу, присвоєння кадастрового номера та формування земельної ділянки як об'єкта цивільно-правових відносин

Порядком ведення державного кадастру України передбачено внесення інформації про земельні ділянки за допомогою обмінного файлу формату XML у кодуванні Unicode (UTF-8). XML обмінний файл – це зібрані на один диск та завірені електронним цифровим підписом сертифікованого землевпорядника дані, що дублюють паперовий варіант проекту землеустрою або технічної документації в електронному форматі.

Зміст, структура та технічні характеристики обмінного файлу повинні відповідати вимогам Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою № 1051 від 17.10.2012 р. Кабінету міністрів України.

XML обмінний файл – це зібрані на один диск та завірені електронним цифровим підписом сертифікованого землевпорядника дані, що дублюють паперовий варіант проекту землеустрою або технічної документації в електронному форматі.

Обмінний файл потрібний для:

- а) внесення первинної інформації про ділянку в ДЗК (формування, поділ, об'єднання, присвоєння кадастрового номеру тощо);
- б) внесення даних про землю, якій був присвоєний кадастровий номер, але інформація про неї відсутня на Публічній кадастровій карті;
- в) виправлення виявлених в ДЗК помилок, у тому числі цільове призначення, вид використання, площа, адреса, відомості про власників та користувачів;
- г) окремі випадки виправлення помилково зазначеної конфігурації ділянки, її розташування, накладення або подвоєння відомостей про кадастрові об'єкти.

XML обмінний файл містить інформацію про:

а) об'єкти Державного кадастру, в тому числі кадастровий номер ділянки, її координати, площа, довжина частин по периметру, цільове призначення, вид використання, обмеження;

б) результати землевпорядних та геодезичних робіт, оновлені дані, зміни;

в) розробника проектної документації;

г) власників, користувачів, замовників документації.

Цифровий варіант відомостей про землю створюється виключно землевпорядником з використанням спеціального програмного забезпечення.

XML обмінний файл дозволяє швидко синхронізувати дані землевпорядної інформації з Державним кадастром та Публічною кадастровою картою.

Структура та дескриптори обмінного файлу перевіряються кадастровим реєстратором до внесення інформації у кадастр.

Внесення відомостей про земельну ділянку в Державний земельний кадастр (ДЗК) здійснюється, зокрема через подачу кадастровому реєстратору обмінного файлу (електронного документу) у форматі XML. Обмінний файл створюється сертифікованим інженером-землевпорядником та обов'язково завіряється електронним цифровим підписом останнього.

Зміст, структура та технічні характеристики обмінного файлу повинні відповідати вимогам Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою № 1051 від 17.10.2012 р. Кабінету міністрів України.

Деякі випадки, в яких необхідна розробка обмінного файлу XML:

а) первинна реєстрація земельної ділянки в ДЗК (первинне відведення, поділ, об'єднання, присвоєння кадастрового номеру земельній ділянці);

б) внесення даних про земельну ділянку, якій раніше вже було присвоєно кадастровий номер, але яка відсутня в публічній кадастровій карті;

в) виправлення помилок в даних про земельну ділянку (площа, цільове призначення, дані про власника/користувача, місцезнаходження/адреса земельної ділянки);

г) деякі випадки усунення накладки з іншими земельними ділянками, зміна конфігурації та/або фактичного розташування ділянки на місцевості.

Відповідно до постанови 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» електронний документ створюється у вигляді файлу формату XML у кодуванні Unicode (UTF-8), електронний документ повинен бути коректним (well-formed) та валідним (valid), файл складається з текстових рядків, що містять елементи та атрибути, а також їх значення. Назви елементів та атрибутів складаються з англійських літер.

В основному обмінний файл xml складається з метою сформувати земельну ділянку та внести в державний земельний кадастр з усією належною інформацією на підставі землепорядної документації у випадках первинного відведення земельної ділянки, встановлення меж (присвоєння кадастрового номеру на ділянку зі старим державним актом), поділ/об'єднання ділянок. Також xml створюється для:

а) внесення інформації про земельну ділянку, яка некоректно відображається чи відсутня на публічній кадастровій карті (площа, цільове призначення-особливо для отримання нормативно-грошової оцінки, інформація про землевласника або землекористувача, територіальне розташування земельної ділянки);

б) випадки усунення накладання з іншими ділянками, зміна геометрії ділянки.

Структура електронного документа складається із службової та інформаційної частин, службова частина (AdditionalPart) використовується для формування і обміну інформацією про реквізити електронного документа та виконавця робіт і складається з інформації про електронний документ та інформації про осіб, які сформували, здійснили коригування даних електронного документа.

Інформаційна частина (InfoPart) використовується для обміну інформацією про об'єкти Державного земельного кадастру і їх метричні

відомості та складається з метричної інформації електронного документа, територіальної зони (групи об'єктів Державного земельного кадастру), кадастрової зони та кадастрового кварталу.

Створення обмінного файлу xml у ТОВ «УЦРР» відбувається у програмному забезпеченні «GeoSee2».

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2

Розробляючи другий розділ дипломної роботи було досліджено питання розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а саме загальні вимоги щодо його розроблення відповідно до нормативно-правових актів, що регулюють питання у сфері земельних відносин та процесі розробки проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Було досліджено та проаналізовано повний цикл розробки проекту землеустрою, а саме геодезичні роботи у землеустрої, що є однією з найважливіших складових розроблення будь-якої землевпорядної документації, а саме виконання польових робіт та кадастрової зйомки земельної ділянки, що необхідна для отримання кадастрового номеру та реєстрації в системі кадастру і в подальшому складанні кадастрового плану земельної ділянки.

Також було проаналізовано камеральні роботи, сам процес розробки проекту землеустрою, його зміст, на підставі нормативно-правових актів, що регулюють питання у сфері земельних відносин, а саме статті 50 Закону України «Про землеустрій» (Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок).

Мною було проаналізовано створення xml обмінного файлу та досліджені основні вимоги щодо його змісту, структури та технічних характеристик. Основні вимоги щодо створення обмінного файлу вказані у Постанові № 1051 від 17.10.2012 р. Кабінету міністрів України.

Також було розглянуто процес реєстрації земельної ділянки у базах Держгеокадастру та отримання права власності на земельну ділянку.

У ході проходження виробничої практики у ТОВАРИСТВІ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УКРАЇНСЬКИЙ ЦЕНТР РЕКОНСТРУКЦІЇ ТА РОЗВИТКУ» мною власноруч розроблявся проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Під час його розробки ТОВ «УЦРР» зіткнулося з низкою проблем, на які слід звернути увагу

перевіряючим органам та іншим органам, які здійснюють контроль у сфері геодезії та землеустрою.

Тому, в наступному розділі було вирішено розглянути питання даних проблем та запропонувати альтернативні шляхи щодо їх вирішення.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

РОЗДІЛ 3

**РЕАЛІЗАЦІЯ ПРОЕКТУ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ
ПЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ
ТОРГІВЕЛЬНОГО ОБ'ЄКТА У М. КИЄВІ****3.1. Послідовність дій при розробленні проекту землеустрою**

Будь-які землепорядні роботи починаються з підготовчого етапу, на якому проводиться дослідження об'єкту виконання робіт. Підготовчі роботи є першим етапом розроблення проекту землеустрою. Вони потрібні для одержання матеріалів, які використовують при складанні, обґрунтуванні й оформленні проекту землеустрою і перенесенні його в натуру.

У ході виконання підготовчих робіт установлюють склад учасників територіального землеустрою, виявляють землепорядні побажання і пропозиції зацікавлених землевласників і землекористувачів, відомств, установ і організацій, вивчають підстави проведення землеустрою, підготовляють і затверджують завдання на проектування.

Підготовчі роботи складаються з камеральної землепорядної підготовки і польового землепорядного обстеження території. Камеральну землепорядну підготовку виконують до виїзду на об'єкт проектування, її починають із визначення або уточнення учасників землеустрою, тобто власників землі і землекористувачів, інтереси яких у тому або іншому відношенні торкаються землеустрою. Учасниками землеустрою є юридичні і фізичні особи, взаємно пов'язані з упорядкуванням землекористування, а також ті, яких потрібно залучити для усунення певних недоліків землекористування, чи землевласники і землекористувачі, землекористування яких порушується відведенням земель.

Після цього виконуються польові роботи. Розглянемо виконання геодезичних робіт на прикладі ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УКРАЇНСЬКИЙ ЦЕНТР РЕКОНСТРУКЦІЇ ТА РОЗВИТКУ».

Загалом, перед виконанням польових робіт при розробці проєкту землеустрою потрібно якісно підготуватись. Все починається з того, що інженери-геодезисти компанії повинні отримати витяги із топографічної основи території міста Києва для виконання топографо-геодезичних робіт в масштабі 1:500 у районі виконання робіт. Для цього, в умовах міста Києва, пишеться лист директору Департаменту містобудування та архітектури м. Києва Свистуну О.В. з проханням надати відомості на надані у листі номенклатури карт.

Після цього, інженери-геодезисти ТОВ «УІРР» виїжджають на місце розташування об'єкта задля виконання топографо-геодезичної зйомки на місцевості. Після обробки польових геодезичних вимірювань вони обробляють результати зйомки та складають необхідні частини документації, а саме протокол обробки GNSS-спостережень, на якому відображаються точки згущення планової основи, за допомогою яких виконувалась виконавча зйомка земельної ділянки, пункти ГМЗ, що задіяні в даній зйомці та постійно діюча базова станція GNSS спостережень.

Також до проєкту додається виписка координат та висот пунктів ГМЗ, замовлені у Науково-дослідного інституту геодезії і картографії, які свідчать про точні геодезичні координати пунктів, що використовуються при розробці проєкту землеустрою. На схемі знімальної основи, яка теж додається до складу проєкту землеустрою, зображено тахеометричний хід, за допомогою якого проводилася топографо-геодезична зйомка земельної ділянки. У разі, якщо зйомка проводилася виключно GNSS-приймачем – схема може не долучатися.

До складу роботи повинні долучатися матеріали польових геодезичних вимірювань на яких відображені розрахунки точок зйомки (у разі зйомки

земельної ділянки тахеометром), або відомості GNSS-спостережень (у разі зйомки земельної ділянки GNSS-приймачем).

Згодом складається план земельної ділянки масштабу 1:500 (Додаток А), на якому зображаються будівлі і споруди житлового на нежитлового призначення, лінії надземних та підземних комунікацій, залізничні та автомобільні дороги, гідрографічні об'єкти, гідротехнічні споруди, рослинний покрив земельної ділянки, пункти геодезичних мереж та інші об'єкти, за наявності. План, за необхідності, подається в Департамент містобудування та архітектури для погодження, або нанесення червоних ліній вулиць та доріг міста Києва.

На підставі виконаної роботи виконавцем, разом із замовником розробляється завдання на проектування, після чого розпочинається розробка самого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Після отримання плану масштабу 1:500 з нанесеними підземними та надземними комунікаціями, інженери-землевлпорядники починають розробку самого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Найперше, що потрібно зробити при розробці проекту – сформувати межу самої земельної ділянки. Інженер наносить план земельної ділянки в програмі «MicroStation», після чого додає туди межі суміжних землекористувачів (за наявності). Дослідивши відому інформацію, формується межа земельної ділянки.

Наступне що потрібно зробити – дослідити інформацію про наявні обмеження у використанні земельної ділянки. Для цього досліджується план масштабу 1:500 та довідка (витяг) з містобудівного кадастру (Додаток Б), що отримується у місцевому департаменті містобудування та архітектури, або досліджується детальний план території (за наявності), де відображені існуючі обмеження у використанні земельної ділянки, відповідно до Постанови Кабінету міністрів України № 1051. У результаті створюється обмінний xml файл.

Після створення повноцінного xml файлу розробляються наступні частини проекту землеустрою:

- а) План земельної ділянки (Додаток В);
- б) Відомості про обчислення площі земельної ділянки (Додаток Г);
- в) Абрис земельної ділянки, на якому зображаються: ситуація земельної ділянки, її межа, суміжні земельні ділянки із зазначенням власників та або землекористувачів, що її використовують, довжини ліній між точками повороту, прив'язки встановлених межових знаків до твердих контурів місцевості (за наявності) (Додаток Д);
- г) Відомості про встановлені межові знаки, на яких описано кількість точок повороту межі та кількість закріплених в натурі (на місцевості) межових знаків (Додаток Е);
- д) Список межових знаків, переданих на зберігання, де описується розташування кожної точки повороту межі (Додаток Є);
- е) Відомості про перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, де описані обмеження у використанні земельної ділянки, що потрапляють на неї (Додаток Ж);
- ж) Плани меж зон обмежень щодо використання земельної ділянки (Додаток З);
- з) Перелік обмежень щодо використання земельної ділянки, відповідно до постанови Кабінету міністрів України № 1051 (Додаток И);
- и) Кадастровий план земельної ділянки на якому відображаються: площа земельної ділянки, зовнішні межі земельної ділянки, координати поворотних точок, лінійні проміри між поворотними точками, межі земельних угідь та інша інформація, що повинна міститися на кадастровому плані земельної ділянки, відповідно до статті 34 закону України «Про державний земельний кадастр» (Додаток І);
- к) Пояснювальна записка, до складу якої входять підстава проведення землеустрою, основні відомості про об'єкт (об'єкти) землеустрою,

використані розробником нормативно-правові акти з питань здійснення землеустрою, опис та обґрунтування проектного рішення, та інша інформація, відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр».

Після розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки документація подається на погодження замовнику документації, який, в свою чергу, має підписати наступні розділи проекту: завдання на проектування, відомості про встановлені межові знаки, абрис земельної ділянки, список межових знаків переданих на зберігання та відомості про встановлені межі охоронних зон.

Погодивши документацію, вона нумерується та сканується. Разом із цим виготовляється обмінний xml файл до даного проекту землеустрою.

Також в обов'язковому порядку до проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки додаються правовстановлюючі документи суб'єкта земельних відносин. У випадку, якщо замовником документації є фізична особа – це копії її паспорту та ідентифікаційного коду. Якщо ж замовником є юридична особа – її правовстановлюючими документами є Виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань та Статут компанії.

Також до документації повинні додаватись копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна, які розташовані на земельній ділянці, яка відводиться. До їх складу можуть входити Витяг з державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, технічні паспорти, договори купівлі-продажу, акти дарування нерухомого майна та інші не менш важливі документи, що засвідчують право власності фізичної чи юридичної особи на нерухоме майно.

3.2. Аналіз нормативно-правових актів, що регламентують розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки

Серед засад *Конституції України* є такі, що безпосередньо стосуються земельних відносин.

Стаття 13 Конституції України встановлює, 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. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених в Конституції.

Кожен громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону.

Власність має зобов'язальний характер та не може використовуватися на шкоду людині і суспільству. Держава захищає усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом.

У статті 14 Конституції України зазначається, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право на землю гарантується державою. Воно набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

Стаття 41 Конституції України передбачає три форми власності, зокрема, це є основоположним для засад Земельного кодексу. На підставі цієї статті в Україні має місце державна, комунальна і приватна форми власності, які набуваються згідно вимог чинного законодавства.

Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності на земельну ділянку. Примусове відчуження землі права приватної власності

може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування її вартості.

Використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі.

Стаття 92 Конституції України дає посилання на те, що усі питання щодо форм власності в Україні визначаються відповідно до законів України.

Повноваження щодо управління майном, яке знаходиться в комунальній власності покладені на територіальні громади села, селища, міста безпосередньо або утворені ними органи місцевого самоврядування статтею 143 Конституції.

Конституція є основоположним джерелом земельного права. Тож, усі засади Конституції та законів України, нормативно-правові акти, що регулюють земельні відносини, складаються відповідно до її положень.

Фундаментом кодифікації нормативно-правових актів, які регулюють земельні відносини є **Земельний кодекс України**. Він надає самостійності цьому інституту права, та відрізняє право власності на землю від інших.

Стаття 1 Земельного кодексу має відображення статті 14 Конституції де йдеться про те, що земля – це основне національне багатство України, право власності якого гарантується державою.

Частина третя статті 1 Земельного кодексу забороняє завдання шкоди правам і свободам громадян, інтересам суспільства, погіршення екологічної ситуації і природних якостей під час використання землі, так само як і в частині третій статті 13 Конституції.

Земельне законодавство є основою для земельних відносин, поняття яких визначено частиною першою статті 2 Земельного кодексу. Усі суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею називаються земельними відносинами.

Частиною другою 2 Земельного кодексу визначаються суб'єкти земельних відносин, а саме громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади.

Частина третя статті 2 Земельного кодексу встановлює об'єктів земельних відносин, якими є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї).

Частина перша статті 3 Земельного кодексу проголошує, що земельні відносини регулюються ним самим та Конституцією України, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами. Про це йдеться в частині першій статті 8 Конституції, а саме, що вона має найвищу юридичну силу. закони та інші нормативно-правові акти приймаються на її основі і повинні відповідати їй.

Частина друга статті 3 кодексу закріплює за ним право регулювати земельні відносини, що виникають при використанні надр, лісів, вод, а також рослинного і тваринного світу, атмосферного повітря.

Також ця частина не виключає можливості регулювання земельних відносин іншими нормативно-правовими актами, але усі законодавчі акти мають ранжування не тільки за колом дії, але й за юридичною силою. Тобто на основі Конституції України прийнято, власне, і сам Земельний кодекс, закони України, що регулюють земельні відносини та інші нормативно-правові акти. Їх завдання визначено у статті 4 Земельного кодексу.

Частина друга статті 4 Земельного кодексу закріплює необхідність регулювання земельних відносин з метою забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земель.

Пунктом б частини першої статті 5 кодексу встановлено забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, тобто суб'єкти усіх форм власності на землю рівні в своїх правах та обов'язках.

Пункт г частини першої статті 5 Земельного кодексу України забезпечує гарантію прав на землю.

Безпосередньо земель комунальної власності, а точніше розпорядження такими землями, стосується стаття 12 Земельного кодексу. Її пункти визначають повноваження селищних, міських рад та їх виконавчих органів у галузі земельних відносин щодо передачі земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб, надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності, а також вилучення земельних ділянок із земель комунальної власності.

Стаття 18 кодексу розкриває поняття складу земель. Поділ земель на окремі категорії які різняться за своїм цільовим призначенням є важливим поняттям у використанні земель взагалі.

Так, до земель України належать усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії

Згідно частини другої статті 19 Земельного кодексу кожна з категорій має особливий правовий режим. Поділ земель на окремі категорії використовується як елемент бази для обліку земельних ділянок.

Стаття 19 Земельного кодексу надає вичерпний перелік категорій земель України. Земельна ділянка щодо якої розробляється проект землеустрою належить до земель житлової та громадської забудови.

Стаття 38 Земельного кодексу передбачає віднесення земельної ділянки до земель житлової та громадської забудови двома шляхами. Перший, якщо земельна ділянка розташована в межах населеного пункту. Другий, вона повинна "...використовуватися для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування".

Вичерпного переліку "об'єктів загального користування" законодавство не надає.

Використання земель житлової та громадської забудови регламентується статтею 39 Земельного кодексу, яка встановлює, що земельна ділянка повинна використовуватися відповідно до основної містобудівної документації – генерального плану, або плану зонування і так далі.

Належність земельних ділянок до земель комунальної власності визначає стаття 83 Земельного кодексу. У зазначеній статті розглянуто право власності на землю територіальних громад.

Таким чином, у комунальну власність повинні бути передані “...усі землі в межах населених пунктів, крім земель приватної та державної власності, а також земельні ділянки за їх межами, на яких розташовані об’єкти комунальної власності...”.

Стаття 91 Земельного кодексу встановлює, що земельна ділянка повинна використовуватися за її цільовим призначенням.

Стаття 92 розкриває поняття право постійного користування. Право постійного користування земельною ділянкою передбачає надання права володіння та користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без заздальгідь визначеного терміну.

Також, стаття 92 встановлює, що об’єктом такого права можуть бути землі виключно державної або комунальної власності, а суб’єктом такого права будуть лише наведені у ній юридичні особи, серед яких є підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності.

Надання земельних ділянок у постійне користування тісно пов’язано з організаційною формою суб’єкта. Суб’єкти, які використовують земельні ділянки на праві постійного користування, не мають можливості відчужувати земельні ділянки, залучати під них інвестиції, тощо. Громадяни не можуть набувати права постійного користування земельною ділянкою.

Можна відзначити, що головною перевагою постійного користування земельною ділянкою є можливість для постійних землекористувачів, як і землевласників, сплачувати земельний податок, розмір якого визначається відповідно до чинного законодавства, на відміну від орендної плати, величина якої встановлюється договором. Деякі ж суб'єкти такого права звільняються від сплати земельного податку.

Повноваження органів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо передачі у користуванні земельних ділянок комунальної форми власності визначені в статті 122 Земельного кодексу України.

В ній зазначається, що сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб.

Порядок надання земельних ділянок комунальної власності в користування визначено засадами статті 123 Земельного кодексу.

Абзац другий частини першої статті 123 визначає, що рішення про передачу таких земельних ділянок в користування приймаються на підставі проектів землеустрою щодо їх відведення у разі:

- а) надання земельної ділянки із зміною її цільового призначення;
- б) формування нової земельної ділянки (крім поділу та об'єднання).

Абзац четвертий частини першої статті 123 Земельного кодексу визначає передачу земельних ділянок комунальної власності, з існуючим нерухомим майном комунальної власності юридичним особам лише на праві постійного користування.

Друга, третя та четверта частини статті 123 розкривають процедуру отримання дозволу на розроблення відповідної документації, умови та строки розгляду клопотання до органу державної влади або органу місцевого самоврядування, процедуру затвердження відповідного проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Виникнення права користування на земельну ділянку, згідно статті 125 кодексу виникає з моменту державної реєстрації цих прав.

Тож, Земельний кодекс України є основоположним нормативно-правовим актом, на підставі якого розвиваються земельні відносини, вирішуються питання земельних спорів, приймаються інші нормативно – правові акти, що стосуються права власності на землю.

Усі земельні відносини, що виникають під час робіт із землеустрою, у тому числі складання будь-якої документації із землеустрою регулюються статтями та положеннями Земельного кодексу України.

Частина відомостей, які містяться у проектах землеустрою щодо відведення земельних ділянок зберігаються у єдиній системі Державного земельного кадастру. Інформація про усі землі в межах 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 генеруються у єдиній системі геопросторових даних.

Усі положення, що стосуються правового, економічного та організаційного аспекту діяльності у сфері внесення даних до Державного земельного кадастру регулюються **Законом України “Про Державний земельний кадастр”**.

Перша стаття цього закону визначає поняття державної реєстрації земельної ділянки. Це внесення до Державного земельного кадастру передбачених цим законом відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера.

Під час державної реєстрації земельній ділянці присвоюється кадастровий номер.

Земельна ділянка внесена до Державного земельного кадастру може бути зареєстрована як об’єкт речових прав.

Згідно статей 2, 5 Закону України “Про Державний земельний кадастр”

- Державний земельний кадастр є обов’язковим, єдиним у всіх сферах здійснення землеустрою та є державною власністю.

Державний земельний кадастр ведеться з метою регулювання та управління земельними ресурсами на електронних та паперових носіях.

Статтею 10 вищевказаного закону до об’єктів Державного земельного кадастру віднесені:

- а) землі в межах державного кордону України;
- б) землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць;
- в) обмеження у використанні земель;
- г) земельні ділянки.

Статтею 11 Закону України “Про Державний земельний кадастр”

висуваються вимоги до відомостей про вищезазначені об’єкти.

Основною умовою є відповідність інформації, яка міститься в базі тим характеристикам, які ділянка має в натурі.

Стаття 15 цього закону надає вичерпний перелік основними відомостей про земельні ділянки, серед яких є кадастровий номер.

Згідно пункту 2 статті 16 даного закону, кадастровий номер земельної ділянки є її ідентифікатором у Державному земельному кадастрі, він є унікальним, та при

Закон України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” регулює відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, і спрямований на забезпечення визнання та захисту державою таких прав.

Згідно статті 4 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” державній реєстрації підлягає право власності та похідні від нього, у тому числі й право користування земельною ділянкою

Статтею 28 вищевказаного закону визначаються особливості державної реєстрації прав на земельні ділянки державної та комунальної власності.

Згідно частини першої статті 28 закону - рішення органів місцевого самоврядування щодо передачі земельної ділянки у постійне користування можуть прийматися за відсутності державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на таку земельну ділянку в Державному реєстрі прав.

Пункт другий статті 28 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" зазначає, що під час проведення державної реєстрації права постійного користування земельними ділянками державної чи комунальної власності, праву власності на які не зареєстровано в Державному реєстрі прав, державний реєстратор одночасно з проведенням такої реєстрації проводить також державну реєстрацію права власності на такі земельні ділянки без подання відповідної заяви органами, які згідно із статтею 122 Земельного кодексу України передають земельні ділянки у власність або у користування.

Також хотілось би розглянути **"Інструкцію з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98)"** затвердженою наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України [10] встановлені вимоги до виконання повного комплексу робіт великомасштабних топографічних знімачь, які є обов'язковими для всіх суб'єктів підприємницької діяльності, що виконують топографічні знімання відповідного масштабу.

Пункт 1.2.4 інструкції визначає випадки, коли можуть бути застосовані топографічні плани масштабу 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500.

Згідно пункту 1.2.6 інструкції топографічне знімання населених пунктів, на території з багатоповерховою забудовою або на території великого міста, виконується в масштабі 1:500 та 1:2000.

Пункт 1.3.1 інструкції розкриває зміст ситуації, що повинна бути нанесена на топографічний план масштабу 1:500.

Пунктом 1.5 визначається, що геодезичною основою топографічних знімальних у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 і 1:500 є:

- а) державна геодезична мережа;
- б) розрядні геодезичні мережі згущення;
- в) знімальні геодезичні мережі.

Державна геодезична мережа є головною геодезичною основою топографічних знімальних усіх масштабів. Вона поєднує у собі планову та висотну геодезичні мережі.

Державна геодезична мережа створюється відповідно до вимог діючих інструкцій та інших нормативних документів.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

3.3. Недосконалості у розробленні проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки та пропозиції щодо їх удосконалення

У період останніх років сфера землевпорядкування у Києві почала стрімко розвиватися. Враховуючи темпи забудови міста та передмістя, збільшення темпів будівництва нових торговельних об'єктів, об'єктів житлової та громадської забудови, можна зробити висновок, що необхідність у якісному відведенні нових земельних ділянок є нагальною.

Проте, в українському законодавстві, процедурах погодження, затвердження, реєстрації та інших діях, що необхідні для відведення земельних ділянок та отримання права власності на земельні ділянки є досить багато недосконалостей про які потрібно знати, враховувати та старатись їх виправляти.

Результатом даної магістерської роботи є аналіз процесу відведення земельних ділянок, Конституції України, Закону України «Про землеустрій» та іншої нормативно-правової бази, що регулює питання у сфері земельних відносин.

Тому, питання удосконалення відведення земельних ділянок є дуже актуальним в наш час. Хоча, земельне законодавство в Україні розвивається вже понад 30 років, воно все ще залишається недосконалим. Тому, для вирішення питання прискорення та покращення процесу відведення земельних ділянок у межах міста Києва можна запровадити наступні дії.

По-перше, законодавство можна трактувати по-різному, і, багато моментів у роботі можна обходити «з двох боків». Тому, має бути створений чіткий шаблон для розроблення документації. Це буде корисним як для розробників документації із землеустрою, так і для перевіряючих органів.

Землевпорядники зможуть швидше, та, що є найважливішим – якісніше виконувати роботу щодо розробки проектної документації, а перевіряючі органи будуть чітко знати що саме вони повинні будуть перевіряти.

Другою проблемою є те, що у переважній більшості реєстраторів немає практичного досвіду у розробленні технічної та проектної документації із землеустрою. Вони не стикались пліч-о-пліч із проблемами проектних організацій. На мою думку, якби у реєстраторів було більше практичного досвіду – вони б краще розумілися на тому що саме потрібно перевіряти у земельнопорядній документації. Проте, ця проблема не є дуже критичною, та, на мою думку, немає гарного шляху щодо її вирішення.

Наступною проблемою проектних організацій є бюрократія. Наведу приклад із яким стикаються абсолютно всі проектні організації у м. Києві.

Щоб оформити право власності на земельну ділянку – актуалізований топоплан масштабу 1:500 даної ділянки потрібно затвердити у департаменті містобудування та архітектури міста Києва. Для цього потрібно віднести кальку із нанесеним планом до департаменту. Дана робота у місті Києві виконується протягом 2-3 тижнів. Для прикладу, в Житомирі для виконання такої ж роботи потрібно відправити на пошту департаменту містобудування та архітектури план у форматі *.dwg. Через 1-2 дні, якщо все добре, вони відправляють на пошту аркуш формату А4, який потрібно просто роздрукувати та вставити у документацію.

У Київському Департаменті перевіряють план. У Житомирському ж кажуть, що вони не хочуть брати відповідальність сертифікованого інженера-геодезиста на себе. Якщо топоплан не правильний – це відповідальність інженера який його розробив.

По-четверте, для отримання права власності на земельну ділянку Департамент земельних ресурсів вимагає Виписку з пунктів геодезичної мережі, замовлену у Київського Інституту Земельних Відносин. Ніхто не розуміє навіщо вона потрібна. Ми подаємо документацію на земельну комісію до Департаменту земельних відносин вже після того як ділянка зареєстрована у відомостях ДГК. Тобто, у Держгеокадастрі зареєстрували ділянку та не мали жодних претензій, а у департаменті, де, серед депутатів,

немає жодного сертифікованого інженера-землевпорядника хочуть перевіряти чи правильно розроблена документація. Головна задача депутатів департаменту вирішити чи потрібно передавати земельну ділянку у власність замовнику документації.

Наступною проблемою є те, що реєстратори теж люди і не можуть досконало знати законодавство. До прикладу, наша організація розробляла проекти землеустрою щодо формування водоохоронних зон та природо-захисних смуг. Це досить великі проекти, які займають в середньому по 200 аркушів по об'єму, тому, щоб ознайомитись з одним проектом та зробити висновок по ньому, державному кадастровому реєстратору потрібно досить багато часу. Проте, кожному реєстратору в день потрапляє по 6-8 проектів, які він має перевірити. Це фізично неможливо перевірити всіх їх у такі зжаті строки. Тим більше, якщо проекти по формуванню водоохоронних зон у місті Києві подавались на реєстрацію найпершими в Україні і реєстратори не знають що це взагалі таке та як з ними працювати.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 3

У ході розробки третього розділу до дипломної роботи було досліджено питання розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, розробленого ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АТБ-ІНВЕСТ» для експлуатації та обслуговування магазину продовольчих та непродовольчих товарів на вул. Верховинній, 7 у Святошинському районі м. Києва.

Даний проект розроблявся ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УКРАЇНСЬКИЙ ЦЕНТР РЕКОНСТРУКЦІ ТА РОЗВИТКУ». Влітку 2020 року на даному підприємстві мною було пройдено виробничу практику, після якої мені було запропоновано подальше працевлаштування у дане товариство.

Також у ході розробки дипломної роботи було проаналізовано більшість нормативно-правових актів, що регулюють питання у сфері землеустрою. Результати цього дослідження описано у другому підпункті цього розділу.

За результатами аналізу нормативно-правових актів України, які регламентують розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у постійне користування юридичній особі, можна дійти таких висновків:

- а) формування нової земельної ділянки комунальної власності у постійне користування передбачає обов'язкове розроблення проекту землеустрою щодо її відведення;
- б) надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування здійснюється на підставі рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування.

У результаті власноруч створеного проекту землеустрою та аналізу нормативно-правових актів було досліджено та знайдено проблеми, які роблять проведення землеустрою менш зручним. Тому, у третьому підрозділі

до даного розділу було виявлено та проаналізовано проблеми щодо розроблення проєктів землеустрою та запропоновано альтернативні шляхи щодо їх вирішення.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Розроблення документації із землеустрою. URL: <https://goo.su/QqkA> (дата звернення 23.10.2021).
2. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки. URL: <https://goo.su/egsWn> (дата звернення 23.10.2021).
3. Порядок розроблення проектів землеустрою зодо відведення земельних ділянок. URL: <https://legalaid.gov.ua/publikatsiyi/poryadok-rozroblennya-proektu-zemleustroyu-shhodo-vidvedennya-zemelnoyi-dilyanky/> (дата звернення 23.10.2021).
4. Випадки розроблення та з чого складаються проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок. URL: <https://goo.su/73V2w> (дата звернення 23.10.2021).
5. Реєстрація права на земельну ділянку в Держреєстрі речових прав. Порядок 2022 р. URL: <https://zemlevporyadnik.com.ua/reestraciya-prava-na-zemelnu-dilanku-v-ukrderzhreestri.html> (дата звернення 23.10.2021).
6. Проект землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб. URL: <https://zenith.expert/proekt-zemleustroyu-shhodo-vporядкування-teritoriyi-dlya-mistobudivnyh-potreb/> (дата звернення 30.10.2021).
7. Польові роботи у землеустрої. URL: <http://zhytomyrska.land.gov.ua/spiski-vlasnikiv-zemelnix-chastok-pa%D1%97v/> (дата звернення 31.10.2021).
8. Державні будівельні норми України. Будинки і споруди "Громадські будівлі і споруди" Основні положення, ДБН В.2.2-9:2018. URL: http://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/03/DBN_V-2-2-9-2018-Gromadski-budynky.pdf (дата звернення 31.10.2021).
9. Класифікація видів цільового призначення земель. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10#Text> (дата звернення 31.10.2021).

10. Стаття 38 Земельного кодексу України «Визначення земель житлової та громадської забудови». URL: https://pidru4niki.com/1791021157728/pravo/zemli_zhitlovoyi_gromadskoyi_zabu_dovi (дата звернення 31.10.2021).

11. Правовий режим земель житлової та громадської забудови. URL: <https://goo.su/erQv> (дата звернення 31.10.2021).

12. Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/view/re18306?an=378> (дата звернення 31.10.2021).

13. Розміщення торговельного комплексу на землях для індивідуального житлового будівництва. URL: <https://dreamdim.ua/uk/rozmishheniya-torgovelnogo-ofishnogo-kompleksu-na-zemlyah-dlya-individualnogo-zhytlovogo-budivnytstva/> (дата звернення 31.10.2021).

14. Топографо-геодезичні вишукування в землеустрої. URL: <http://zhytomyrska.land.gov.ua/spiski-vlasnikiv-zemelnix-chastok-pa%D1%97v/> (дата звернення 31.10.2021).

15. Наказ "Про затвердження Вимог до технічного і технологічного забезпечення виконавців (розробників) робіт із землеустрою". URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0694-13#Text> (дата звернення 31.10.2021).

16. Стаття 50 до Закону України «Про землеустрій». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#n490> (дата звернення 31.10.2021).

17. Правило «Мовчазної згоди». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n1056> (дата звернення 31.10.2021).

18. Розроблення документації землеустрою. URL: <https://goo.su/RbH01U2> (дата звернення 31.10.2021).

19. Отримання дозволу, випадки розроблення, склад проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки. URL: <https://goo.su/BgallH> (дата звернення 31.10.2021).

20. Стаття 198. Земельний кодекс України. Кадастрові зйомки. URL: https://protocol.ua/ua/zemelnyy_kodeks_ukraini_stattya_198/ (дата звернення 31.10.2021).

21. Топографічна зйомка земельної ділянки. URL: <https://goo.su/T1fg> (дата звернення 31.10.2021).

22. Топографо-геодезичні роботи в розробці проектів землеустрою. URL: <https://zemlevporядnik.com.ua/topografichna-sjomka.html> (дата звернення 31.10.2021).

23. М.П. Ранський. Геодезичні роботи в землеупорядкуванні. Чернівці: Чернівецький національний університет. 2011. С. 8.

24. Геодезичні роботи при землеустрої. URL: <https://geotop.com.ua/geodeziuhni-robotu-pru-zemleustroi-ua.php> (дата звернення 31.10.2021).

25. Винесення проекту в натуру (на місцевість). URL: <https://jak.waykun.com/articles/vinesennja-proektu-v-naturu.html> (дата звернення 31.10.2021).

26. Методи виносу в натуру проектних точок. URL: <http://im.co.ua/8/8-4/8-4513.html> (дата звернення 31.10.2021).

27. ЗАКОН УКРАЇНИ Про внесення зміни до статті 186-1 Земельного кодексу України щодо спрощення процедури погодження проекту землеустрою. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/180-19#Text> (дата звернення 31.10.2021).

28. Повноваження органів виконавчої влади в частині погодження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок. URL: <https://i.factor.ua/ukr/law-30/section-166/article-15576/> (дата звернення 31.10.2021).

29. Розділ X "Перехідні положення" Земельного кодексу України.

URL: <https://xn--80aagahqwyibe8an.com/zakon-ukrajiny/rozdil-perelidni-polojennya-zemelno-go-kodeksu-425436.html> (дата звернення 31.10.2021).

30. Постанова від 4 березня 2004 р. № 266 "Про затвердження

Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки". URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/266-2004-%D0%BF#Text> (дата звернення 31.10.2021).

31. Щодо визначення правового статусу розробників документації із

землеустрою. URL: <https://land.gov.ua/shchodo-vyznachennia-pravovoho-statusu-rozrobnykiv-dokumentatsii-iz-zemleustroiu/> (дата звернення 31.10.2021).

32. Сертифікація інженерів-землевпорядників та геодезистів. URL:

<https://www.mak-mel.com/zemelne-pravo/kvalifikacijnij-sertifikat-inzhenera-zemlevporyadnika-algoritm-dijj-2/> (дата звернення 31.10.2021).

33. Зміст XML обмінного файлу. URL:

<https://www.kievzem.com.ua/service/xml-obminni-fajles/> (дата звернення 31.10.2021).

34. Створення XML обмінного файлу. URL:

<https://dzk.gov.ua/devxml/> (дата звернення 31.10.2021).

35. Інформація складова обмінного файлу в землеустрої. URL:

<https://prnz.com.ua/xml> (дата звернення 31.10.2021).

36. Зміст та структура обмінного файлу відповідно до постанови

Кабінету міністрів України № 1051. URL:

<https://zakononline.com.ua/documents/show/xml/1051> (дата звернення 31.10.2021).

37. ВИМОГИ до структури та змісту XML-схеми архівних

електронних документів. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1423-14#Text> (дата звернення 31.10.2021).

38. Державна архівна служба України, Вимоги до структури та

змісту XML-схеми метаданих електронного примірника описів справ

постійного зберігання. URL: <https://undiasd.archives.gov.ua/doc/mr%20XML-Schema%20EPOS.pdf> (дата звернення 31.10.2021).

39. Електронний документ XML загальне технічне обговорення. URL: <https://zemres.com/forum/viewtopic.php?t=3369&start=3125> (дата звернення 31.10.2021).

40. Підготовчі роботи і землевпорядні вишукування. URL: https://studopedia.com.ua/1_212930_pidgotovchi-roboti-i-zemlevporядni-vishukuvannya.html (дата звернення 31.10.2021).

41. Кадастровий план земельної ділянки. URL: <https://protocol.ua/ua/pro-dergavniy-zemelniy-kadastr-stattya-34/> (дата звернення 31.10.2021).

42. Про затвердження Положення про інформаційні ресурси єдиної цифрової топографічної основи території міста Києва як складової частини системи баз даних містобудівного кадастру. URL: <http://consultant.parus.ua/?doc=08X06202AE> (дата звернення 31.10.2021).

43. Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98#Text> (дата звернення 31.10.2021).

44. Н.Г. Люсіна, В.О. Люльчик. Програмне забезпечення геодезичних розрахунків в землеустрої. Вчені записки ТНУ імені В.І. Вернадського, 2019. С. 156.

45. КОНСТИТУЦІЯ УКРАЇНИ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення 31.10.2021).

46. ЗЕМЕЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення 31.10.2021).

47. ЗАКОН УКРАЇНИ "Про Державний земельний кадастр". URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення 31.10.2021).

48. ЗАКОН УКРАЇНИ Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення 31.10.2021).

49. Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНГА-2.04-02-98): <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98#Text> (дата звернення 31.10.2021).

50. Щодо повноважень у сфері погодження проєктів землеустрою. URL: <https://drohobych-rda.gov.ua/news/shchodo-povnovazhen-u-sferi-pohodzhennya-proyektiv-zemleustroyu.html> (дата звернення 31.10.2021).

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

ДОДАТКИ

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України