

Інститут заочної освіти

Кафедра геодезії

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
дипломної роботи
спеціаліста**

галузь знань 19 Архітектура та будівництво
спеціальність 193 Геодезія та землеустрій
спеціалізація Землеустрій та кадастр
освітній рівень спеціаліст

професійна кваліфікація 2148.2 Картограф, топограф, геоінформатик,
землевпорядник

на тему: “Аналіз проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки по фактичному розміщенню об’єктів нерухомого майна для розміщення та експлуатації будівель і споруд підприємств промисловості у м. Дніпро”

Виконавець:

студент VI курсу, групи 193с-163-1

Макаревич С.В.

(прізвище та ініціали)

Керівники	Прізвище, ініціали	Оцінка	Підпис
роботи	Янкін О.Є.		
розділів:			
Аналіз нормативно-правових актів України стосовно обраної теми	Янкін О.Є.		
Аналіз проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки по фактичному розміщенню об’єктів нерухомого майна для розміщення та експлуатації будівель і споруд підприємств промисловості у м. Дніпро	Янкін О.Є.		
Геодезичні роботи під час розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки	Янкін О.Є.		
Розрахунок точності визначення площі земельної ділянки	Янкін О.Є.		
Рецензент	Бродзь М.В		
Нормоконтроль	Толсторебров О.І.		

Дніпро
2018

Міністерство освіти і науки України
 Державний вищий навчальний заклад
 “Національний гірничий університет”

ЗАТВЕРДЖЕНО:
 завідувач кафедри геодезії

 (підпис) Рябчій В.В.
 “___” грудня 2017 р.

ЗАВДАННЯ
 на дипломну роботу
 спеціаліста

студенту 193с-16з-1
 (група)

Макаревичу С.В.
 (прізвище та ініціали)

Тема дипломної роботи: “Аналіз проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки по фактичному розміщенню об’єктів нерухомого майна для розміщення та експлуатації будівель і споруд підприємств промисловості у м. Дніпро”

затверджена наказом ректора ДВНЗ “НГУ” від 06.12.2017 № 2010-л

Розділ	Зміст	Термін виконання
1 Аналіз нормативно-правових актів України стосовно обраної теми	Виконати аналіз нормативно-правових актів за темою дослідження	06.10.2017-20.10.2017
2 Аналіз проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки по фактичному розміщенню об’єктів нерухомого майна для розміщення та експлуатації будівель і споруд підприємств промисловості у м. Дніпро	Проаналізувати зміст та порядок розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки по фактичному розміщенню об’єктів нерухомого майна для розміщення та експлуатації будівель і споруд підприємств промисловості у м. Дніпро	20.10.2017-22.11.2017
3 Геодезичні роботи під час розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки	Визначити послідовність геодезичних робіт при відведенні земельної ділянки	22.11.2017-20.12.2017
4 Розрахунок точності визначення площі земельної ділянки	Виконати розрахунок точності визначення площі земельної ділянки	20.12.2017-04.01.2018

Завдання видав

Янкін О.Є.

Завдання прийняв до виконання

Макаревич С.В.

Дата видачі завдання: 02.10.2017 р.

Термін подання дипломної роботи до ЕК 15.01.2018 р.

РЕФЕРАТ

Пояснювальна записка: 58 с., 3 табл., 3 додатка, 15 джерел.

Об'єкт дипломної роботи – проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду по фактичному розміщенню об'єктів нерухомого майна для розміщення та експлуатації будівель і споруд підприємств промисловості.

Мета дипломної роботи – аналіз проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки по фактичному розміщенню об'єктів нерухомого майна для розміщення та експлуатації будівель і споруд підприємств промисловості у м. Дніпро та аналіз процедури його розроблення.

У вступі обґрунтована актуальність теми дипломної роботи, її мета та визначені завдання на виконання роботи.

Перший розділ дипломної роботи містить аналіз нормативно-правових актів, які регулюють розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки по фактичному розміщенню об'єктів нерухомого майна для розміщення та експлуатації будівель і споруд підприємств промисловості.

У другому розділі проаналізовано проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки по фактичному розміщенню об'єктів нерухомого майна для розміщення та експлуатації будівель і споруд підприємств промисловості.

Порядок виконання геодезичних робіт при встановленні меж земельної ділянки наведено в третьому розділі.

У четвертому розділі розглянуто розрахунок точності визначення площі земельної ділянки.

ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА, ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ, ПРАВО ВЛАСНОСТІ, РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ОРЕНДА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.

ЗМІСТ

	С.
ВСТУП	6
1 АНАЛІЗ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ УКРАЇНИ СТОСОВНО ОБРАНОЇ ТЕМИ	8
1.1 Аналіз Земельного кодексу України щодо теми дипломної роботи.....	8
1.2 Аналіз Податкового кодексу України щодо теми дипломної роботи.....	10
1.3 Аналіз Цивільного кодексу України щодо теми дипломної роботи.....	10
1.4 Аналіз Господарського кодексу України щодо теми дипломної роботи	11
1.5 Аналіз закону України “Про землеустрій” щодо теми дипломної роботи.....	11
1.6 Аналіз закону України “Про оренду землі” щодо теми дипломної роботи	14
1.7 Аналіз закону України “Про оцінку земель” щодо теми дипломної роботи	15
1.8 Аналіз закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень ” щодо теми дипломної роботи	15
1.9 Аналіз закону України “Про Державний земельний кадастр” щодо теми дипломної роботи	16
1.10 Аналіз закону України “Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність” щодо теми дипломної роботи	16
1.11 Аналіз постанов Кабінету Міністрів України та наказів інших відомств щодо теми дипломної роботи	17
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ	20
2 АНАЛІЗ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПО ФАКТИЧНОМУ РОЗМІЩЕННЮ ОБ’ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД ПІДПРИЄМСТВ ПРОМИСЛОВОСТІ У М. ДНІПРО	21
2.1 Загальні відомості про земельну ділянку, що аналізується	21
2.2 Процедура розроблення проекту землеустрою, відповідно до нормативно-правових актів України	22
2.3 Аналіз фактичного змісту проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки	29
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ	33
3 ГЕОДЕЗИЧНІ РОБОТИ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В НАТУРІ (НА МІСЦЕВОСТІ) ПРИ РОЗРОБЛЕННІ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ	35
3.1 Підготовчий етап.....	35
3.2 Виконання польових робіт	37
3.3 Математичне оброблення результатів вимірювань	43

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ	46
4 РОЗРАХУНОК ТОЧНОСТІ ВИЗНАЧЕННЯ ПЛОЩІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.....	47
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ	51
ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ	52
ПЕРЕЛІК ПОСИЛАНЬ	53
Додаток А. Відомість матеріалів дипломної роботи.....	55
Додаток Б. Відзив керівника дипломної роботи.....	56
Додаток В. Рецензія	57

ВСТУП

Ситуація в Україні в земельних відносинах і землекористуванні залишається складною і такою, що вимагає невідкладного поліпшення. Найгострішими проблемами є незавершеність економічних та правових відносин власності, недосконалість державного управління земельними ресурсами та землекористуванням, земельного законодавства та інфраструктури ринку земель, нерозвинутість автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру, спрямованого на вирішення питань гарантій прав на землю, перерозподілу земель, землеустрою, диференційованого й повного оподаткування. Не вживається необхідних заходів щодо регуляторної політики раціонального та ефективного використання земель, не запроваджені механізми їх економічного стимулювання. Роботи щодо правового формування раціонального землекористування проводяться досить повільно.

У значній мірі вказані проблеми мають не тільки практичний, а й теоретичний характер, а відтак суперечки стосовно їх вирішення точаться не тільки серед практичних працівників, а й серед науковців.

Земля є одночасно є природним об'єктом, нерухомістю, засобом виробництва, територіально-просторовим базисом для розміщення інших об'єктів нерухомого майна.

Головним чином фізичні та юридичні особи реалізують свої права на землю шляхом реалізації права власності та права користування (постійного користування або оренди).

Оренда – це реальна можливість реалізації інтересів власника відносно отримання доходу з належних йому виробничих фондів, а також інтересів орендаря, який має змогу ефективно використовувати найняте ним майно для здійснення своєї статутної діяльності.

Тож постають наступні актуальні питання оренди землі:

- як правильно укласти договір оренди земельної ділянки;
- як правильно поновлювати договір оренди земельної ділянки;
- у яких випадках договір оренди земельної ділянки можна розірвати;
- чи може орендар зводити на орендованій землі будівлі;
- про розмір орендної плати і таке інше.

На всі ці запитання досить складно отримати доречну і чітку відповідь чи пояснення, щодо його розв'язання. Не зважаючи на те, що база нормативно-правових актів, які стосуються вказаної теми достатньо велика та об'ємна – вона не достатньо досконала і деколи навіть суперечлива.

В умовах, коли законодавство унеможливорює владнання і розуміння деяких питань, є актуальним збереження існуючих орендних відносин.

Теорії і практиці здійснення процесу відтворення орендних відносин, їх реалізації та різних методичних положень на підставі набутого досвіду з оренди і спрямована ця робота. У ній відображено прагнення розглянути проблеми оренди з динамізмом поглядів на ці процеси.

Для реалізації мети роботи необхідно виконати такі завдання:

- проаналізувати нормативно-правові акти України за темою дослідження;
- проаналізувати проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду по фактичному розміщенню об'єктів нерухомого майна, його зміст та порядок оформлення;
- визначити геодезичні роботи під час відведення земельної ділянки в оренду по фактичному розміщенню об'єктів нерухомого майна;
- виконати розрахунок точності визначення площі земельної ділянки.

1 АНАЛІЗ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ УКРАЇНИ СТОСОВНО ОБРАНОЇ ТЕМИ

Знання та розуміння нормативно-правових актів, основного законного підґрунтя будь-якого питання, є важливою складовою вирішення проблем. Для швидкого орієнтування в питанні оренди земельних ділянок в Україні, необхідно перш за все виконати аналіз чинних нормативно-правових актів України, які регулюють порядок та процедуру розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду по фактичному розміщенню об'єктів нерухомого майна.

Аналіз нормативно-правових актів України прийнято виконувати в такому порядку:

- Кодекси України;
- закони України;
- Постанови Кабінету Міністрів України;
- Укази президента України;
- накази, положення, інструкції відповідних міністерств та відомств.

1.1 Аналіз Земельного кодексу України щодо теми дипломної роботи

Документом, який є найвагомим та на якому базується земельне законодавство, є Земельний кодекс України [1]. Це основний нормативно-правовий акт у сфері регулювання сучасних земельних правовідносин. Стосовно теми дослідження визначені статті 93, 124, 132, 134, 184 [1].

У статті 93 [1] визначається трактування терміну права оренди земельної ділянки, надається роз'яснення кому надається право оренди, яка вона буває,

розглядається поняття суборенди. Основними принципами використання земель на умовах оренди визнані строковість та платність, а основною метою використання орендованої ділянки здійснення підприємницької та іншої діяльності. Право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності. Земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземцям і особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам. Строк оренди земельної ділянки не може перевищувати 50 років. Статтею 124 [1] регламентується порядок надання земельних ділянок в оренду, в залежності від форм власності на них. Надання в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями. Надання в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених законодавством України. Надання в оренду земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між власником земельної ділянки і орендарем. Підставою для укладення договору оренди може бути цивільно-правовий договір про відчуження права оренди. Також у статті 134 [1] зазначено, що земельні ділянки державної або комунальної власності, які перебувають в оренді, в тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна, підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельні торги). У статті 184 [1] зазначено, що розроблення проектів відведення земельних ділянок є складовою частиною змісту землеустрою.

1.2 Аналіз Податкового кодексу України щодо теми дипломної роботи

Пункт 14.1.136 Податкового кодексу України [2] вказує на те, що орендна плата за земельну ділянку – обов'язковий платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою. У статті 288 [2] цього ж кодексу йдеться про орендну плату за земельну ділянку, її платників, розміри, об'єкти. Підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки. Річна орендна плата за земельні ділянки, які перебувають у державній або комунальній власності, не може перевищувати 12% від їх нормативної грошової оцінки. При цьому у разі визначення орендаря на конкурентних засадах може бути встановлений більший розмір орендної плати. Відповідно до пункту 197.1.21 [2] звільняються від оподаткування операції з постачання (продажу, передачі) земельних ділянок, земельних часток (паїв), крім тих, що розміщені під об'єктами нерухомого майна та включаються до їх вартості відповідно до законодавства [2].

1.3 Аналіз Цивільного кодексу України щодо теми дипломної роботи

Главою 27 Цивільного кодексу України [3] гарантуються права власності на земельні ділянки різного цільового призначення. Відповідно до частини першої статті 759 [3] за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк.

1.4 Аналіз Господарського кодексу України щодо теми дипломної роботи

Згідно зі статтею 283 Господарського кодексу України [4] за договором оренди одна сторона (орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у користування майно для здійснення господарської діяльності. Статтею 284 [4] встановлюються умови та строк договору оренди. Статтею 285 [4] визначено основні права та обов'язки орендаря, а 286 – орендна плата. У частині 2 статті 290 [4] наголошується, що оренда земельної ділянки без договору, укладеного в письмовій формі, посвідченого нотаріально та зареєстрованого ув встановленому законом порядку, не допускається.

1.5 Аналіз закону України “Про землеустрій” щодо теми дипломної роботи

Закон України “Про землеустрій” [5] визначає правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою і спрямований на регулювання відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами із забезпечення сталого розвитку землеволодіння.

Стаття 1 закону [5] дає визначення понять:

- документація із землеустрою (землевпорядна документація) – затверджена 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;

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

Землеустрій в Україні базується на принципах, які наведені у статті 6 закону [5]. Згідно статті 8 закону [5] організація землеустрою на загальнодержавному і місцевому рівнях здійснюється Верховною Радою України, Кабінетом Міністрів України, органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування. Відповідно до закону [5] документація із землеустрою включає в себе текстові та графічні матеріали і містить обов'язкові положення, встановлені завданням на розробку відповідного виду документації. Документація із землеустрою розробляється на основі завдання на розробку документації, затвердженого замовником. Зміни до документації із землеустрою вносяться за рішенням органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування або власників землі та землекористувачів.

Відповідно до статті 50 [5] проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок складаються у разі зміни цільового призначення земельних ділянок або формування нових земельних ділянок. Вони погоджуються та затверджуються в порядку, який наведено в [1]. Згідно статті 50 [5] проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок включають:

- завдання на розроблення проекту землеустрою;
- пояснювальну записку;
- копію клопотання (заяви) про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі формування або зміни цільового призначення земельної ділянки за рахунок земель державної чи комунальної власності);
- письмову згоду землевласника (землекористувача), засвідчену нотаріально (у разі викупу (вилучення) земельної ділянки в порядку, встановленому законодавством), або рішення суду;

- довідку з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями;
- матеріали геодезичних вишукувань та землепорядного проектування (у разі формування земельної ділянки);
- відомості про обчислення площі земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки);
- копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна для об'єктів будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми та значними наслідками, які розташовані на земельній ділянці;
- розрахунок розміру втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом);
- розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом);
- акт приймання-передачі межових знаків на зберігання (у разі формування земельної ділянки);
- акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності (у разі формування земельної ділянки);
- перелік обмежень у використанні земельних ділянок;
- вкопіювання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки);
- кадастровий план земельної ділянки;
- матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) (у разі формування земельної ділянки);
- матеріали погодження проекту землеустрою.

1.6 Аналіз закону України “Про оренду землі” щодо теми дипломної роботи

Закон України “Про оренду землі” [6] висвітлює всі питання, які можуть виникати, стосовно оренди земельної ділянки. Цей закон складається з декількох розділів - загальні положення, договір оренди, орендна плата, права та обов’язки орендодавців і орендарів, зміна, припинення і поновлення договору оренди, розгляд спорів, міжнародні договори. Статтею 6 [6] встановлюються підстави та порядок набуття права оренди землі. Статтею 8 [6] регулюється суборенда земельних ділянок. В законі визначено страхування об’єкта оренди та ризик його пошкодження – статті 11-12 [6]. У другому розділі встановлюються норми складання договорів оренди – форма, умови, порядок укладення, чинність та строк дії, державна реєстрація договору. В наступному розділі закон встановлює права та обов’язки орендаря та орендодавця, в разі виникнення збитків – їх відшкодування. На основі статті 37 [6] міжнародний договір оренди можливий лише в тому випадку, якщо Верховна Рада України дасть згоду на його складання й реєстрацію. Даний закон дає відповіді на всі основні питання стосовно передачі земельної ділянки в оренду.

1.7 Аналіз закону України “Про оцінку земель” щодо теми дипломної роботи

Відповідно до статті 5 закону України “Про оцінку земель” [7] надається характеристика видів оцінки земельних ділянок, а саме - “Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності”. Статтею 13 [7] встановлюється, що для визначення орендної плати за земельну ділянку необхідно обов’язково виконати нормативну грошову оцінку. Стаття 18 [7] регламентує порядок проведення нормативної оцінки земельної ділянки.

1.8 Аналіз закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень ” щодо теми дипломної роботи

Основоположним нормативно-правовим актом у сфері реєстрації права оренди землі є закон України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень ” [8]. У статті 4 [8] зазначеного закону визначено, що обов’язковій державній реєстрації підлягає право оренди земельної ділянки. Новим органом реєстрації права оренди землі є Державна реєстраційна служба України Міністерства юстиції України. Натомість Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру опікуватиметься Державним земельним кадастром (геоінформаційна система відомостей про землі, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну

характеристику земель, їхню оцінку), його основною функцією буде державна реєстрація земельних ділянок.

1.9 Аналіз закону України “Про Державний земельний кадастр” щодо теми дипломної роботи

Відповідно до статті 30 закону України “Про державний земельний кадастр” [9] орган державної реєстрації прав одночасно з державною реєстрацією речового права на земельну ділянку надає органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, інформацію про державну реєстрацію права власності на земельну ділянку, права користування (сервітут) земельної ділянки, права постійного користування, права оренди (суборенди) земельної ділянки, права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), права забудови земельної ділянки (суперфіцій). У разі надання інформації про державну реєстрацію права оренди (суборенди) земельної ділянки зазначається цільове призначення такої земельної ділянки. Тобто усі дані про земельні ділянки, які перебувають в оренді, реєструються у Державному земельному кадастрі.

1.10 Аналіз закону України “Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність” щодо теми дипломної роботи

Топографо-геодезичні та картографічні роботи проводяться при здійсненні землеустрою в порядку, визначеному законом України “Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність” [10].

Згідно зі статтею 3 [10] завданням законодавства є регулювання відносин у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності для забезпечення потреб держави і громадян результатами топографо-геодезичної і картографічної діяльності.

Об'єктами топографо-геодезичної і картографічної діяльності, відповідно до статті 5 [10] є територія України, в тому числі водні об'єкти, міста та інші населені пункти, системи промислових, гідротехнічних та інших інженерних споруд і комунікацій.

Суб'єктами топографо-геодезичної і картографічної діяльності, відповідно до статті 5 [10], є юридичні та фізичні особи, які володіють необхідним технічним та технологічним забезпеченням та у складі яких за основним місцем роботи є сертифікований інженер-геодезист, що є відповідальним за якість результатів топографо-геодезичних і картографічних робіт.

Закріплення геодезичних пунктів на місцевості здійснюється спеціальними центрами та зовнішніми знаками триангуляції, GPS-мережі, полігонометрії, а також нівелірної мережі.

Охорона геодезичних пунктів здійснюється відповідно до “Порядку охорони геодезичних пунктів” [11], затвердженого постановою Кабінету Міністрів України.

1.11 Аналіз постанов Кабінету Міністрів України та наказів інших відомств щодо теми дипломної роботи

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України “Про затвердження типового договору оренди землі” [12], в договорі вказується місце укладання договору, дані орендаря та орендодавця, предмет договору, об'єкт оренди, строк дії договору, орендна плата, умови використання земельної ділянки, умови і

строки передачі земельної ділянки в оренду, умови повернення земельної ділянки, обмеження щодо використання земельної ділянки, інші права та обов'язки сторін, ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини, страхування об'єкта оренди, зміна умов договору і припинення його дії, реквізити сторін.

Наказ Головного управління геодезії, картографії та кадастру “Про затвердження інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98)” [13], – обов'язковий для всіх суб'єктів топографо-геодезичної і картографічної діяльності, незалежно від форм власності, які виконують топографічні знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500”. Ця інструкція є основним з нормативних документів для практичного застосування у сфері геодезії та картографії, що визначає порядок створення, технічні вимоги до топографічних планів у масштабах 1:500 – 1:5000.

Застосовування топографічних планів масштабу 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 регулюється пунктами 1.2.1-1.2.6 [13].

Технічне завдання і технічний проект або програма робіт є підставами для виконання топографо-геодезичних робіт відповідно до пункту 2.3 [13].

Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів затверджена “Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками” [14], відповідно до статті 106, [2], яка визначає правила та механізми встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками.

Відповідно до пункту 1.2 [14] метою встановлення (відновлення) меж земельної ділянки є визначення в натурі (на місцевості) метричних даних земельної ділянки та місцеположення поворотних точок її меж та їх закріплення межовими знаками.

Пункт 1.2 [14] визначає наступні поняття:

- межа земельної ділянки – сукупність ліній, що утворюють замкнений контур і розмежовують земельні ділянки;

- межовий знак – спеціальний знак встановленого зразка, яким закріплюється місцеположення поворотних точок меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Відповідно до пункту 2.1 [14] встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється на підставі розробленого та затвердженого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Відповідно до пункту 3.8 [14], межові знаки на бажання власника (користувача) не встановлюються, якщо межі земельних ділянок збігаються в натурі (на місцевості) з природними та штучними лінійними спорудами і рубежами (парканами, огорожами, шляхами, фасадами будівель та іншими лінійними спорудами і рубежами тощо).

Додатками до [14] є технічне завдання на встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), акт приймання-передачі межових знаків на зберігання.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ

На підставі аналізу нормативно-правових актів України встановлено, що питання оренди земельних ділянок є дуже важливим для розвитку територій населених пунктів.

Проаналізовані нормативно-правові акти дають чітке розуміння порядку та процедури відведення земельної ділянки в оренду. Проте невирішеними залишаються питання пов'язані із терміном укладання договору оренди, подовженням договору оренди та змістом проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду.

Окремої уваги потребує питання переходу права користування земельною ділянкою при придбанні об'єкта нерухомості і є достатньо спірним. Оскільки відповідно до [1] та [6] підставою набуття права оренди земельної ділянки є договір оренди такої ділянки, то встановлення договором відчуження об'єкта нерухомості умов про перехід права користування земельною ділянкою не звільняє нового власника об'єкта нерухомості від обов'язку врегулювати земельні питання безпосередньо із власником землі. Вказана проблема може бути вирішена шляхом внесення відповідних змін до статті 7 [6], яка регулює питання переходу права на оренду землі у кожному конкретному випадку. Закріплення у даній статті чіткого механізму переходу права оренди земельної ділянки до власника будівель і споруд на підставі договору відчуження таких будівель і споруд значно спростить можливість практичної реалізації норм [1]. Крім того, на практиці досить часто зустрічаються випадки придбання об'єктів нерухомості, власникам яких земельна ділянка належить на праві постійного користування. Враховуючи обмежене коло суб'єктів права постійного користування згідно з чинним [1], новий власник об'єкта нерухомості стикається з проблемою, що право користування такою земельною ділянкою до нього не перейшло і перейти не може.

2 АНАЛІЗ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПО ФАКТИЧНОМУ РОЗМІЩЕННЮ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД ПІДПРИЄМСТВ ПРОМИСЛОВОСТІ У М. ДНІПРО

2.1 Загальні відомості про земельну ділянку, що аналізується

Земельна ділянка знаходиться за адресою – м. Дніпро, Чечелівський район, вулиця Автотранспортна, буд. 2. Площа земельної ділянки 9453 м². Конфігурація земельної ділянки – багатокутник, рельєф спокійний, наявний під'їзд з вулиці Автотранспортної. На земельній ділянці розташовані нежитлові будівлі – виробничі цехи та склади. За основним цільовим призначенням земельну ділянку віднесено до категорії земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. Відповідно до класифікації видів цільового призначення земель – код 11.02– для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості. Згідно з класифікацією видів земельних угідь – код 011.01 – землі під будівлями та спорудами промислових підприємств.

За матеріалами топографічного плану масштабу 1:500 відомо, що в межах зазначеної земельної ділянки прокладені внутрішні комунікації, які обслуговують існуючі будівлі підприємства, та транзитні мережі, які забезпечують сусідніх землекористувачів. Навколо (вздовж) комунікацій встановлено охоронні зони.

Таким чином частина території земельної ділянки знаходиться в охоронних зонах інженерних комунікацій (тепломережа і трансформаторна підстанція 27) та енергетичної системи (електрокабель,). Охороні зони встановлюються у відповідності до Державних будівельних норм ДБН 360-92** “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень” [15].

2.2 Процедура розроблення проекту землеустрою відповідно до нормативно-правових актів України

Закон України [5] визначає проект землеустрою як сукупність економічних, проектних і технічних документів щодо обґрунтування заходів з використання та охорони земель, які передбачається здійснити за таким проектом. Склад проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки також регламентується статтею 50 [5].

Розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки є однією із важливих стадій порядку оформлення права власності чи користування на земельну ділянку в Україні. Це документ, що розробляється фізичними або юридичними особами, які мають у своєму штаті двох сертифікованих інженерів-землевпорядників і включає в себе текстові та графічні матеріали, обов'язкові положення, встановлені завданням на розроблення проекту, інші дані, необхідні для вирішення питання щодо відведення земельної ділянки та складається у разі надання, передачі, вилучення (викупу), відчуження земельних ділянок.

Юридичні особи, яким передаються землі промислового призначення, можуть їх отримати лише в оренду і лише із земель державної чи комунальної власності.

Розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду можливе лише після отримання дозволу відповідного органу місцевого самоврядування у вигляді рішення, затвердженого виконавчим комітетом цього органу місцевого самоврядування.

Замовник робіт із землеустрою пише заяву (клопотання) на ім'я голови відповідного органу місцевого самоврядування, на території якого знаходиться земельна ділянка.

В заяві-клопотанні він об'єктивно обґрунтовує необхідність розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду. Заява чи

клопотання засвідчується підписом замовника та датою складання. Якщо замовником є юридична особа, то клопотання виготовляється на фірмовому бланку, та посвідчується підписом директора та печаткою підприємства.

Замовник, отримавши дозвіл, звертається до землевпорядної організації, яку обрав сам, в яку його направили або йому порадили, з таким пакетом документів (юридична особа):

- копія статуту організації, підприємства, установи посвідчена нотаріально;
- копія свідоцтва про реєстрацію юридичної особи посвідчена нотаріально;
- копія свідоцтва з обласного статистичного управління про внесення до єдиного державного реєстру підприємств та організацій України посвідчена нотаріально;
- заяву на виконання необхідних робіт;
- підстави для виконання робіт (дозвіл відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування).

Фахівець із землеустрою приймає документи, детально їх аналізує. У юридичної особи перевіряє назву організації, підприємства чи установи, щоб на всіх наданих документах вона була однаковою – без скорочень і аббревіатур. У статуті звертається увага на мету і види діяльності установи, щоб вони не суперечили виду діяльності, яким замовник збирається займатися на земельній ділянці. Свідоцтво про реєстрацію та з обласного статистичного управління підтверджує законне існування юридичної особи. Заяву на виконання робіт замовник заповнює власноруч і за власним підписом, або за довіреністю посвідченою нотаріусом це може зробити довірення особа – представник замовника.

Потім разом з керівництвом організації вирішують послідовність дій у даній ситуації та інформують замовника про орієнтовну вартість робіт або складають детальний кошторис виконуваних робіт.

Замовник приймає рішення чи задовольняє його така ціна, чи необхідно обговорити декілька варіантів оплати, чи він буде звертатися в іншу землевпорядну організацію і таке інше. Якщо він погоджується з умовами та вартістю робіт, виконавцем складається договір на виконання робіт.

Після того, як договір підписано обома сторонами, фахівці землевпорядної організації розпочинають розроблення проекту.

Завдання на виконання землевпорядних робіт складається і затверджується замовником та погоджується з проектною землевпорядною організацією. Завдання є невід'ємною частиною договору на виконання робіт з розроблення проекту землеустрою між замовником та землевпорядною організацією, якщо інше не передбачено цим договором.

На початку виконуються підготовчі роботи, які включають в себе аналіз земельно-кадастрових, статистичних, планово-картографічних та інших матеріалів, а також польове обстеження земельної ділянки, за результатами якого складають акт обстеження земельної ділянки, з метою вивчення даних про фактичний стан її використання.

Після перевірки і аналізу підрядною організацією наданих документів, в разі невиявлення недоліків, замовник звертається до головного архітектурно-планувального управління міста та замовляє:

- довідку з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями;
- вкопіювання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки. Вкопіювання посвідчується підписом та печаткою керівника Центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів та топографо-геодезичної і картографічної діяльності.

Далі складається технічне завдання на виконання геодезичних робіт, яке затверджується замовником та погоджується виконавцем.

Після цього геодезисти виїжджають на місцевість, виконують координування вершин кутів поворотів меж земельної ділянки, будівель, споруд. У випадку, якщо викопіювання масштабу 1:500 неактуальне – виконується також топографічна зйомка місцевості, за результатами якої корегується і оновлюється план міста. В офісних умовах виконується математична обробка результатів вимірювань та за її даними складається каталог координат кутів повороту меж земельної ділянки та кадастровий план.

Кадастровий план виготовляється відповідно до статті 34 [9], формується на аркуші формату, який забезпечує чітке відображення всіх його елементів та підписується державним кадастровим реєстратором та скріплюється печаткою.

У проекті землеустрою щодо відведення земельної ділянки містяться матеріали геодезичних вишукувань, а саме:

- абрис польових вимірювань;
- схема прив'язки до державної геодезичної мережі;
- журнал польових спостережень;
- матеріали обчислення та врівноваження координат та оцінки точності.

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки та обтяження прав на неї відображаються на планах меж зон дії обмежень та обтяжень та зазначаються в акті перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон.

Проект землеустрою погоджується відповідно до статті 186-1 [5].

Внесення відомостей до Державного земельного кадастру здійснюється за заявою замовника документації із землеустрою або її розробника від імені замовника, якщо це передбачено договором на виконання відповідних робіт.

Державному кадастровому реєстраторові надається:

- заява про державну реєстрацію земельної ділянки;
- оригінал погодженої відповідно до законодавства документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки (разом з позитивним висновком державної експертизи землевпорядної документації у разі,

коли така документація підлягає обов'язковій державній експертизі земельпорядної документації);

- електронний документ.

Підготовлений електронний обмінний файл формату XML перевіряється державним кадастровим реєстратором. Присвоєння кадастрового номера земельній ділянці та надання витягу з Державного земельного кадастру, відбувається у відповідності до пунктів 29, 87 [8].

Акти приймання-передачі межових знаків на зберігання складаються відповідно до [14].

Акт приймання-передачі межових знаків підписується користувачем земельної ділянки та виконавцем робіт із землеустрою після прийняття рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, перед укладанням договору оренди земельної ділянки та реєстрацією прав на земельну ділянку у Державній реєстраційній службі України.

Межові знаки не встановлюються на бажання користувача – у разі якщо межі земельних ділянок на місцевості збігаються з природними та штучними лінійними спорудами і рубежами (пункт 3.8 [14]). Бажання власника повинно бути оформлено у письмовому вигляді та є складовою частиною проекту землеустрою.

Матеріали перенесення меж земельних ділянок в натуру (на місцевість) включають креслення перенесення меж земельних ділянок в натуру.

Далі готується документація для погодження проекту відведення земельної ділянки з відповідними службами міста. На сьогодні в Україні запроваджено пілотний проект екстериторіального погодження проектів землеустрою. Необхідність запровадження погодження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок за принципом екстериторіальності виникла у зв'язку із проявами корупційних ризиків на етапі погодження проектів землеустрою.

На етапі погодження замовник має отримати висновки про погодження від таких служб міста:

- головне управління Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (за принципом екстериторіальності погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки територіальними органами Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру);

- головне архітектурно-планувальне управління (в нашому випадку – Дніпровської міської ради).

В кінці висновку обов'язково вказується, що земельна ділянка, яка відводиться має використовуватися лише за цільовим призначенням, а термін дії висновку – 1 рік.

Для отримання висновку погодження органів архітектури та містобудування замовнику необхідно надати заяву та копію землевпорядної документації посвідчену замовником. Впродовж 10 робочих днів служба має безоплатно надати висновок замовнику.

Якщо висновки зазначених вище служб були позитивними – це дає можливість завершувати розроблення проекту землеустрою, щодо відведення земельної ділянки в оренду. Тобто землевпорядник додає до попередньо розробленої документації із землеустрою усі висновки погодження та готує проект рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки головою органу місцевого самоврядування.

Всі сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі [9].

Кадастровому реєстратору подаються такі документи:

- заява про державну реєстрацію;
- оригінали документів, які є підставою для державної реєстрації;
- електронний документ.

Наступним етапом є перевірка наданих документів кадастровим реєстратором на відповідність нормам та на відповідність нормам електронного документу.

Далі здійснюється державна реєстрація земельної ділянки чи внесення змін до відомостей про неї або мотивована відмова у державній реєстрації.

До випадків, у яких державний реєстратор надає відмову у державній реєстрації, відносяться такі:

- земельна ділянка відповідно до нормативно-правових актів не підлягає державній реєстрації;
- земельна ділянка знаходиться на території дії повноважень іншого Державного кадастрового реєстратора;
- заяву про державну реєстрацію земельної ділянки надано неналежною особою;
- невідповідність поданих документів законодавству України;
- заявлена земельна ділянка вже зареєстрована.

Результатом державної реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі є відкриття Поземельної книги та присвоєння земельній ділянці кадастрового номеру.

Дані про державну реєстрацію земельної ділянки заносяться до Державного земельного кадастру в процесі державної реєстрації земельної ділянки або при внесенні змін до відомостей про неї безкоштовно.

Законом також встановлено, що державна реєстрація прав є обов'язковою. Більше того, права на земельні ділянки та інше нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають саме з моменту реєстрації. Якщо договір про відчуження майна підлягає державній реєстрації, право власності у набувача виникає з моменту такої реєстрації. За результатами реєстрації земельної ділянки замовник отримує витяг про державну реєстрацію із державного земельного кадастру.

Такою є процедура розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду по фактичному розміщенню нежитлових будівель.

2.3 Аналіз фактичного змісту проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки

Виконаємо аналіз проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки по фактичному розміщенню об'єктів нерухомого майна для розміщення та експлуатації будівель і споруд підприємств промисловості у м. Дніпро

Пояснювальна записка містить інформацію про виконавця робіт, дані земельної ділянки що відводиться, обґрунтування послідовності проведення робіт, характеристику існуючого стану використання земель, наявні планово-картографічні, землевпорядні, земельно-кадастрових матеріали і їх придатність для проектування, аналіз проведених інших підготовчих робіт, основні відомості про земельну ділянку, дані Державного земельного кадастру. В записці викладаються принципи, підходи і критерії формування земельної ділянки, обґрунтовується надання земельної ділянки в оренду. Також організація наводить у пояснювальній записці експлікацію земель, незважаючи на те, що її наявність не вимагають чинні нормативно-правові акти України.

В пояснювальній записці фіксується кому, для чого і на підставі яких нормативно-правових документів виділяється земельна ділянка, місце знаходження та площа земельної ділянки, тобто її характеристика, як було визначено координати кутів повороту меж земельної ділянки, інформація про дані державного земельного кадастру.

В клопотанні, на фірмовому бланку юридичної особи, замовник вказує свої персональні дані та прохає орган місцевого самоврядування (Дніпровську міську раду) надати дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду. Замовник може вказати організацію, якій довіряє виконання робіт.

Завдання на виконання робіт складає виконавець, затверджує замовник. В цьому завданні вказане наступне:

- замовник та його адреса;
- виконавець;
- робота що виконується – розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки по фактичному розміщенню об’єктів нерухомого майна по вул. Автотранспортній, буд. 2, м. Дніпро;
- підстави для виконання робіт – рішення Дніпровської міської ради;
- характеристики об’єкта (місце розташування, форма власності, цільове призначення, площа);
- вихідні дані (площа земельної ділянки – 9453 м²; вкопіювання з планово-картографічних матеріалів масштабу 1:500, наявні обмеження які будуть встановлені, земельні сервітути які будуть встановлені, умови надання земельної ділянки –в оренду);
- кількість примірників і кому вони передаються (три – замовнику, виконавцю, Державному фонду документації із землеустрою).

В “Акті обстеження“ вказується підстава для передачі, кому, де та для чого виконується обстеження. В ньому фіксуються – обґрунтування необхідності обстеження, характеристика земельної ділянки, юридичний статус земельної ділянки та висновки комісії, також вказується в скількох примірниках складається та строк дії. В додаток до акту обстеження додається вкопіювання із плану землекористування. Даний акт посвідчується підписами виконавця і замовника (або його представника), а також членами комісії щодо погодження передачі земельної ділянки в оренду.

Технічне завдання на виконання геодезичних робіт включає такі пункти:

- повна назва об’єкта;
- місцезнаходження об’єкта;
- загальна площа об’єкта;
- підстави для виконання робіт;
- вихідні дані для виконання робіт;
- терміни виконання робіт;

- виконавець.

Довідка з державної статистичної звітності певний період як відмінена, але й на цей час в проекти землеустрою її додають окремим документом, і досі такі довідки видають відповідно до місця розташування земельної ділянки управління Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. Головна мета цієї довідки показати юридичний статус земельної ділянки, статус власника на підставі якого відводиться земельна ділянка, площу земельної ділянки та склад угідь з яких відводиться, для ведення кількісного і якісного обліку земель.

Кадастровий план містить такі відомості:

- площа земельної ділянки;
- зовнішні межі земельної ділянки (із зазначенням суміжних земельних ділянок, їх власників, користувачів та суміжних земельних ділянок державної чи комунальної власності);
- координати поворотних точок меж земельної ділянки;
- лінійні проміри між поворотними точками меж земельної ділянки;
- кадастровий номер земельної ділянки;
- кадастрові номери суміжних земельних ділянок (за наявності);
- межі земельних угідь;
- контури об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці;
- відомості про цільове призначення земельної ділянки та розробника документації;
- межі частин земельних ділянок, на які поширюється дія обмежень у використанні земельних ділянок, права суборенди, сервітуту.

Проектом встановлено наступні охоронні зони:

- 01.05 – охоронна зона навколо об'єкта енергетичної системи;
- 01.08 – охоронна зона навколо інженерних комунікацій.

Висновок головного управління Державної служби України з питань геодезії, картографії і землеустрою у Хмельницькій області наданий для того, щоб засвідчити підставу надання земельної ділянки, склад, мету та використання земельної ділянки, права на неї, наявність обмежень та обтяжень, тощо. Висновок посвідчений печаткою та підписом начальника головного управління Державної служби України з питань геодезії, картографії і землеустрою у Хмельницькій області.

Містобудівний висновок Головного архітектурно-планувального управління Дніпровської міської ради вказує на відповідність вимогам містобудівної документації та генеральному і детальному плану міста. До нього додана інформаційна довідка графічних та семантичних даних містобудівного кадастру.

Також до складу проекту увійшли матеріали польових робіт:

- абрис польових робіт;
- план перенесення проекту в натуру (на місцевість) меж земельної ділянки та меж зон обмежень та обтяжень;
- список межових знаків переданих на зберігання;
- картки закладки межових знаків;
- відомість обчислення площі земельної ділянки.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ

Процедура отримання земельної ділянки в оренду змінилася з 1 січня 2013 року. Детально процедура, яка існує сьогодні описана у попередніх розділах. Головною зміною є відміна державних актів на право власності або користування земельною ділянкою.

Створення ефективної земельно-кадастрової системи належить до числа найважливіших передумов сталого розвитку ринкових земельних відносин, адже саме на земельний кадастр покладається вирішення завдання обліку усіх одиниць земельної власності, лише на його основі здійснюється реальне гарантування прав на земельні ділянки, саме у складі кадастру здійснюється оцінювання земель для фіскальних та регуляторних цілей. Специфічним різновидом права землекористування і однією з важливих правових форм використання землі в сучасних умовах є її оренда. Договір оренди земельної ділянки посвідчується нотаріально і набирає чинності після досягнення домовленості з усіх істотних умов, підписання його сторонами і державної реєстрації. Приступати до використання земельної ділянки орендар має право після державної реєстрації відповідного договору оренди. Право на оренду земельної ділянки від громадянина-орендаря може переходити до інших осіб, наприклад, після його смерті (до спадкоємців або осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем). У разі засудження громадянина-орендаря до позбавлення волі право на оренду земельної ділянки переходить до одного із членів його сім'ї, який виявив бажання і може стати орендарем. Орендар земельної ділянки має переважне право на отримання орендованої земельної ділянки у власність у випадках, визначених [1].

Водночас право землекористування виступає як правомочність фізичної або юридичної особи щодо користування земельною ділянкою і є правовідношенням, що виникає у процесі використання земельних ресурсів. Воно

дає його володарю можливість добування корисних властивостей конкретної земельної ділянки. Як правовідношення це право включає сукупність прав і обов'язків, пов'язаних зі здійсненням землекористування. Отже, право землекористування має комплексний характер, що систематизує законодавчі вимоги і об'єднує їх у земельно-правовий інститут, а також охоплює правомочності суб'єктів – користувачів конкретних земельних ділянок та регламентує права й обов'язки землекористувачів, які реалізуються у правовідносинах.

Важко судити чи правильна процедура відведення земельної ділянки в оренду існує зараз і чи краща вона за ту, що була до 1 січня 2013 року. Але необхідність у затверджених еталонах документації із землеустрою – обов'язкова. Тому що кожна організація вносить до змісту проектів землеустрою ту документацію, яку вона вважає за потрібне, а так не повинно бути.

У цьому розділі детально розглянуто усі складові, що увійшли до проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки по фактичному об'єкті нерухомого майна.

Їх умовно можна поділити на:

- загальноприйняті документи;
- дозвільні документи;
- матеріали вибору місця розташування земельної ділянки;
- графічні документи;
- матеріали геодезичних робіт.

Проект виконано на належному рівні, згідно чинного законодавства України. Роботи виконано в повному обсязі. На етапі погодження документації була відмова у зв'язку з неналежним оформленням обмінного файлу формату *.xml, але усі зауваження були враховані і виправлені.

3 ГЕОДЕЗИЧНІ РОБОТИ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В НАТУРІ (НА МІСЦЕВОСТІ) ПРИ РОЗРОБЛЕННІ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

Геодезичні роботи є невід'ємною частиною при розробленні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та являють собою комплекс робіт які включають:

- збір та аналіз існуючих архівних планово-картографічних матеріалів;
- рекогностування території, де розташована земельна ділянка;
- створення планово-висотної мережі та зйомочної основи (при необхідності);
- пошук, виявлення підземних комунікацій;
- топографічна зйомка місцевості масштабу 1:500 з висотою перетину рельєфу - 0,5м;
- математична обробка геодезичних вимірів;
- побудова цифрового плану масштабу 1:500;
- побудова топографічних планів.

3.1 Підготовчий етап

Перед тим, як приступати до виконання будь-яких геодезичних робіт, необхідно виконати підготовчий етап.

До складу підготовчих робіт входить:

- складання завдання;
- сканування графічних матеріалів;

- створення або коригування єдиного поля картографічної інформації за існуючими матеріалами різних масштабів;
- погодження скоригованих меж землекористувань з землепорядником та замовником;
- визначення цільового призначення земельної ділянки;
- визначення умов та терміну землекористування.

Перед початком виконання польових робіт проектна землепорядна організація звертається в органи архітектури та містобудування із запитом про топографо-геодезичне та картографічне забезпечення району робіт. Такі матеріали у населених пунктах існують в масштабі 1:500, а за межами населеного пункту – 1:1000 або 1:2000. Усі графічні матеріали, які мають надаватися за запитом, обов'язково мають бути в актуальному стані.

На базі зібраних матеріалів виготовляється технічне завдання на виконання топографо-геодезичних робіт із встановлення меж земельної ділянки, в якому вказують:

- замовника робіт;
- підрядника;
- повну назву об'єкта та адресу земельної ділянки;
- мету виконання робіт;
- необхідність топографічної зйомки масштабу 1:500;
- вимоги до виконання робіт та оформлення документації.

До технічного завдання виготовляється графічний додаток, що представляє собою планову основу з нанесеними межами земельної ділянки та копію заяви.

Технічне завдання та додатки погоджуються із замовником та землепорядною організацією.

Також до заяви додаються такі документи:

- технічне завдання та плани масштабу 1:500 із зазначеними межами території, що запроектована до відведення;

- вихідні дані Державного земельного кадастру для проектування об'єкта.

3.2 Виконання польових робіт

Польові роботи починаються з рекогностування (обстеження) земельної ділянки. Складають абрис – основні польові матеріали зйомки, схематичні креслення елементів ситуації. Абриси виконують від руки олівцем в довільному самостійно обраному великому масштабі. В абрисі записують назви об'єктів, що знімаються і контрольні проміри. Дані про ситуацію, взяті з абрисів, далі використовують при складанні плану. Окрім абрисів в процесі рекогностування складають “Акт обстеження земельної ділянки“. В зазначеному акті вказують:

- місце розташування земельної ділянки;
- опис рельєфу;
- наявність чи відсутність на земельній ділянці будівель, інженерних мереж, споруд, зелених насаджень, комунікацій;
- наявність чи відсутність в межах земельної ділянки земельних ділянок інших землекористувачів, у тому числі об'єктів, що належать іншим особам;
- забезпеченість під'їзду до земельної ділянки;
- загальний стан земельної ділянки;
- додаткові відомості.

Після обстеження земельної ділянки для вибору найбільш оптимального варіанту положення меж земельної ділянки виконується проектування меж.

Найсучаснішим способом визначення координат кутів поворотів меж земельних ділянок є GPS-спостереження.

До переваг GPS-мереж можна віднести:

- точність GPS-вимірів мало залежить від погодних умов (дощу, снігу, високої чи низької температури, а також вологості);
- GPS дозволяє значно скоротити терміни проведення робіт порівняно з традиційними методами;

- GPS дозволяє отримати результати в єдиній світовій системі координат WGS-84;

- GPS-результати представляються в цифровій формі і можуть бути легко трансформовані в картографічні чи географічні інформаційні системи.

Пункти GPS-мережі слід вибирати в точках, до яких є легкий під'їзд та відкритий небосхил. Крім цього поблизу пунктів не повинно бути металевих об'єктів, які б спотворювали сигнали супутників та джерел радіовипромінювання. В проектуванні мереж не потрібно враховувати взаємної видимості між пунктами.

Для визначення положення геодезичних пунктів застосовують два основних типи GPS-мережі:

- радіальний;
- тип замкнутої геометричної мережі.

При радіальному типі мережі один приймач встановлюють на вихідному пункті та виконують вимірювання векторів від цього пункту до приймачів, встановлених на інших пунктах. Тип мережі у вигляді замкнутої геометричної фігури полягає у послідовному спостереженні суміжних пунктів і переході від одного пункту до іншого по замкненій кривій.

Роботу можна виконувати в будь-яку погоду і вдень, і вночі. Сучасна апаратура дозволяє визначити координати об'єктів на землі з сантиметровою і навіть міліметровою точністю.

Існують наступні режими GPS - зйомок:

- виміри у реальному часі (RTK);
- виміри з постобробкою.

В обох випадках один приймач знаходиться на вихідному пункті, а другий на тому, що визначається. У статиці обидва приймача в момент вимірювання не рухливі. У кінематиці один приймач переміщається безупинно або із зупинкою. Спостереження на обох пунктах проводиться одночасно з метою прийому сигналу на них з однойменних супутників. Приймач автоматично тестується, відшукує і захоплює всі доступні супутники, проводить вимірювання, відкриває

файл і заносить в нього всю інформацію, потім другий приймач переноситься на іншу визначену точку.

Фактори, які впливають на точність GPS-вимірювань:

- кількість і розміщення супутників;
- наявність перепон та поверхні віддзеркалювання;
- віддалення від бази (іоносферна затримка);
- режими і методики, що застосовуються;
- точність координат вихідних пунктів;
- людський фактор.

У процесі перевірки якості GPS-спостережень звертають увагу на:

- схему GPS-мережі, яка повинна складатись із замкнутих петель або інших замкнутих фігур;
- прив'язку GPS-мережі до пунктів державної геодезичної мережі (не менше як до 3-х пунктів) та до нівелірної мережі (не менше як до 4-х пунктів);
- правильність і своєчасність перевірок і досліджень метеоприладів;
- правильність вибору часу і оптимального вікна спостережень, визначення кількості сесій та їх тривалості;
- протоколи спостережень на пункті.

На сьогодні вибір приладів та способів виконання польових робіт достатньо великий, що дає змогу отримувати необхідну точність визначення координат точок кутів поворотів меж земельних ділянок.

У нашому випадку визначення координат кутів повороту меж земельної ділянки було виконано GPS-приймачем GRS-1 Topcon.

Цей приймач універсальний і компактний. Він має можливість працювати в якості високоточного двухчастотного двухсистемного приймача геодезичного класу (при підключенні зовнішньої антени), і в якості польового контролера для управління іншими супутниковими приймачами або навіть електронними тахеометрами. Це можливо завдяки використанню в приладі універсального програмного забезпечення Magnet Field.

Як і інші приймачі Topcon, GRS-1 може бути модернізований для розширення функціональних можливостей. У базовій комплектації приймач поставляється в конфігурації ГЛОНАСС + GPS L1, однак він може бути програмно модернізований до роботи на двох частотах і в RTK режимі.

Характеристики вимірювань GPS-приймачем Topcon GRS-1 наведено у таблиці 3.1.

Таблиця 3.1 – Характеристики вимірювань GPS-приймачем Topcon GRS-1

Режим вимірювань	Точність
Статичний (план)	$(0,003 + 0,0005 * 10^{-6} * D)$, м (L1+L2) (при використанні зовнішньої антени)
Статичний (висота)	$(0,005 + 0,0005 * 10^{-6} * D)$, м (L1+L2) (при використанні зовнішньої антени)
Кінематичний (план)	$(0,010 + 0,001 * 10^{-6} * D)$, м (при використанні зовнішньої антени)
Кінематичний (висота)	$(0,015 + 0,001 * 10^{-6} * D)$, м (при використанні зовнішньої антени)
Real Time Kinematic (план)	$(0,010 + 0,001 * 10^{-6} * D)$, м (при використанні зовнішньої антени)
Real Time Kinematic(висота)	$(0,015 + 0,001 * 10^{-6} * D)$, м (при використанні зовнішньої антени)
DGPS (режим реального часу)	Менше ніж 0,5 м

При визначенні координат кутів поворотів меж земельних ділянок в натурі використовується режим кінематики stop and go. Цей вид зйомки є свого роду еквівалентом тахеометричній зйомці. Після виконання ініціалізації, оператор з GPS-приймачем або стоїть на відповідній точці 5-30 секунд (stop), або переміщується між точками (go). Під час зупинки відбувається запис сигналу супутника, що приймається. А в пам'ять приладу заноситься висота антени та ідентифікатор точки стояння. В момент переміщення запис даних в пам'ять не

відбувається, але приймач продовжує безперервно відстежувати супутники. Роботи в кінематиці характеризуються такими середніми характеристиками точності - в плані – $0.001 + 0.001 L$, а по висоті – $0.002 + 0.001 L$, де L – довжина базису, м.

У разі використання GNSS - приймачів, до проекту землеустрою повинні увійти такі документи геодезичних робіт:

- схема розташування об'єктів масштабів 1:2000 – 1:10 000;
- схема GNSS-спостережень;
- опис технології виконання спостереження;
- результати розрахунків координат вимірюваних точок;
- результати вимірювань в електронному вигляді – у файлі формату Rіnеx.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;
- звіт про результати врівноваження, що генерується програмним забезпеченням постобробки;
- файли “сирих” вимірювань з кожного GNSS-приймача (базових та пересувних) у стандартному обмінному форматі;
- 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.

Основним фактором, що визначає усі параметри земельно-кадастрових знімів, є вимоги до точності та детальності відображення кадастрових об'єктів. Ці вимоги визначаються цільовим призначенням, якістю земель і максимальними можливостями відображення на плані на 1 м^2 . Для забезпечення необхідної

точності відображення прийнятої облікової одиниці площі гранична похибка точок знімальної основи і межових знаків відносно найближчих пунктів державної геодезичної сітки не повинна перевищувати 0,1 м. Відносна похибка вирахування площі землекористування має бути не грубішою ніж 1/1000.

Встановлення та узгодження меж земельної ділянки – це комплекс робіт, пов'язаних з узгодженням місцеположення меж земельної ділянки, закріпленням їх межовими знаками, геодезичним визначенням їх просторового місцеположення та юридичним оформленням факту виконання цих робіт.

Роботи виконуються на підставі технічного завдання, у присутності замовника. Акт встановлення та узгодження меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) складається у необхідній кількості примірників та підписується виконавцем робіт та землекористувачем.

Встановлення меж земельної ділянки оформлюється відповідним актом. В акті зазначається замовник, дата замовлення та на підставі чого виконано встановлення та узгодження меж земельної ділянки, кількість закладених межових знаків. Акт підписується представником геодезичної організації, що виконав встановлення меж, землекористувачем та землекористувачами суміжних ділянок або їх представниками.

Невід'ємною частиною акта встановлення меж земельної ділянки є графічний додаток, на якому нанесені межі земельної ділянки. Встановлені межі закріплюються межовими знаками.

В проекті який розглядається, межі земельної ділянки не проходять по лінійним рубежам або спорудам тому вони закріплюються межовими знаками за рахунок землекористувача. Вимоги до їх конструкції і закладки наведено в [14].

На кожний встановлений межовий знак складається картка закладки, де зазначається його номер, тип, виконується абрис місця розташування та наводяться лінії прив'язок (з точністю до 0,01 м.) від місцевих предметів, що мають значення орієнтирів, але не менше трьох. Картка закладки підписуються виконавцем робіт.

В ході виконання геодезичних робіт при розробленні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки було обчислено площу земельної ділянки, складено каталог координат кутів повороту меж земельної ділянки, виконано побудову кадастрового плану земельної ділянки враховуючи всі вимоги до нього згідно чинних нормативно-правових актів, креслення перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість), план меж зон дії обмежень та обтяжень земельної ділянки.

3.3 Математичне оброблення геодезичних вимірювань

Виконавши всі польові вимірювання та повернувшись в офіс, приступають до математичного оброблення результатів вимірів. Оброблення матеріалів польових залежить від приладів, якими виконувалася зйомка.

За результатами вирівнювання геодезичних мереж виконується оцінка точності визначення пунктів і їх елементів. Використання загального каталогу пунктів проекту на район робіт забезпечує автоматичний зв'язок окремих геодезичних мереж, дозволяючи розглядати геодезичне обґрунтування проекту як єдине ціле. Для пошуку грубих помилок початкових даних розроблена спеціальна система попередньої діагностики і дворівнева система апробації мережі.

Оброблення результатів топографічних зйомок виконується з урахуванням типів приладів і їх метрологічних характеристик.

Підсистема оброблення кадастрової інформації дозволяє виконувати оброблення як окремих ділянок, так і кадастрових масивів (кварталів, районів, населених пунктів). Врахована можливість зміни складу семантичної інформації, а також застосування різних стандартних класифікаторів (словників), включаючи власні. Система дозволяє також змінювати, додавати будь-які поля в базі даних.

Реалізований гнучкий механізм експорту та імпорту кадастрової інформації на основі шаблону, який задає ключові поля, набір даних для кожного рядка і їх формат. При імпорті файлу обмінного формату виконується контроль геометричної коректності опису і унікальності точок контурів.

За результатами польових та камеральних геодезичних робіт отримують журнал польових вимірювань, відомість обчислення площі земельної ділянки та графічні матеріали.

В аналізованому випадку обробку матеріалів польових вимірювань виконано у автоматизованій системі Topcon Tools 8 та програмою “GIS 6”.

Програма Topcon Tools призначена для обробки GPS- і ГЛОНАСС-вимірювань, а також спільного урівнювання оброблених даних з тахеометричними і GPS-RTK вимірами. Програма працює в системі Windows і дозволяє обробляти дані всіх приймачів Topcon, а також файли в форматі RINEX.

Користувач отримує можливість самостійно налаштувати шаблон звітної документації.

Формування текстових та графічних документів виконується у програмі “GIS 6” на основі шаблонів доступних для редагування.

Автоматизована геоінформаційна система “GIS 6” призначена для обробки результатів польових топографо-геодезичних та кадастрових робіт, які виконуються при інвентаризації земель.

Структура баз даних організована таким чином, що в міру створення земельних ділянок і заповнення, пов'язаних з ними параметрів, виконується автоматичне заповнення реєстрів. Реєстри мають окремі вікна в програмі, причому по державним акту, книгам реєстрації та реєстраційним карткам ведеться оперативна статистична інформація.

Спочатку вводяться дані GPS-вимірювань за допомогою команди “Імпорт даних”.

Наступний етап включає формування контуру ділянки. Для цього необхідно обрати розділ “Описання контурів та угідь”, далі ввести ім'я об'єкту, окреслити

контур ділянки та натиснути “стрілку вниз” – з’явиться контур ділянки. Далі обирається пункт “Формування” – “Створити” та вказується по черзі точки кутів поворотів землекористування. Далі вводиться код ділянки, вказується форма володіння та заповнюється таблиця “Редагування атрибутів”, де зазначено ім’я замовника, адреса ділянки, площа, периметр. Далі формується обмінний файл формату XML, який містить інформацію про код ділянки, адресу, дані про площу та периметр об’єкту, координати кутів поворотів та значення похибок.

Далі формується звіт. Для цього обирається розділ “Формування звіту та графічних додатків”, далі – “Технічний звіт” та вводиться ім’я об’єкту, обирається план встановлення меж та код землекористування. В результаті чого з’являється контур ділянки з нумерацією точок кутів поворотів, виводиться площа та периметр ділянки, робиться вставка знаку “північ – південь”, стрілками вказується напрям суміжних земельних ділянок, вводиться опис меж. Кінцевим етапом є побудова кадастрового плану.

На кадастровий план наносяться межі земельної ділянки з описом власників і землекористувачів суміжних ділянок, поворотні точки меж земельної ділянки, лінійні проміри між точками поворотів меж, межі зон дії обмежень (обтяжень) щодо використання земельної ділянки.

Технічний звіт щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) виготовляється у трьох примірниках і разом з обмінним файлом та заявою про реєстрацію надається до центру Державного земельного кадастру для перевірки та реєстрації.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ

У третьому розділі розглянуто основні етапи польових геодезичних робіт та математична обробка результатів геодезичних вимірювань.

Рівень продуктивності геодезичних робіт, на сучасному етапі розвитку науки і техніки, стає дедалі досконалішим. Роботи з встановлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) проводяться з отриманням результатів належної точності їх виконання.

У процесі зйомки використано метод GNSS-спостережень. Координати базових станцій мережі, визначені в системі координат УСК 2000 і мають жорсткі зв'язки з пунктами Державної геодезичної мережі 1-2 класів.

Хоча сьогодні з'явилося багато сучасних приладів для проведення геодезичних робіт, та підходи в багатьох випадках залишилися незмінними. Тому слід дотримуватись інструкцій та рекомендацій щодо точності, порядку виконання робіт з встановлення та відновлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості).

4 РОЗРАХУНОК ТОЧНОСТІ ВИЗНАЧЕННЯ ПЛОЩІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Роботи з обчислення площі земельної ділянки було виконано землевпорядною організацією, що підтверджується каталогом координат кутів зовнішніх меж землекористування. У даному каталозі вказані координати кутів поворотів меж земельної ділянки та назва точки.

Після обробки даного каталогу було визначено що площа земельної ділянки становить 9453 м².

Розрахунок площі земельної ділянки, яка планується для надання в оренду по фактичному розміщенню об'єктів нерухомого майна у місті Дніпро, виконувався аналітичним способом за допомогою формули (4.1), результати розрахунків наведені у таблиці 4.1:

$$S = \frac{1}{2} \sum_{i=1}^n X_i (Y_{i+1} - Y_{i-1}); S = \frac{1}{2} \sum_{i=1}^n Y_i (X_{i+1} - X_{i-1}); \quad (4.1)$$

де S – площа земельної ділянки, м²;

X, Y – координати кутів поворотів зовнішніх меж земельної ділянки, м;

Обчислення середньої квадратичної похибки площі проводиться за плоскими прямокутними координатами, без урахування рельєфу місцевості за формулою (4.2):

$$m_s = \frac{m_t}{2\sqrt{2}} \sqrt{\sum_{i=1}^n D_i^2}; \quad (4.2)$$

де m_t – середня квадратична похибка планового положення точок кутів поворотів меж земельної ділянки, м;

D_i – довжина діагоналі, що з'єднує точки кутів поворотів $(i-1)$ та $(i+1)$ меж земельної ділянки, м.

Таблиця 4.1 – Розрахунок площі земельної ділянки аналітичним способом

№ точ ки	Координати, м		Приріст координат, м		$X_i(Y_{i+1} - Y_{i-1})$ m^2	$Y_i(X_{i+1} - X_{i-1})$ $,m^2$
	X	Y	$X_{i+1} - X_{i-1}$	$Y_{i+1} - Y_{i-1}$		
1	5355899,062	5262791,387				
2	5355899,016	5262778,337	-72,884	-13,815	-383572336,3	-73991744,91
3	5355826,178	5262777,572	-122,373	-1,141	-644021879,8	-6110997,668
4	5355776,643	5262777,196	-54,698	-52,192	-287863387,1	-279528694,6
5	5355771,480	5262725,380	165,937	-50,151	873280861,4	-268597295,5
6	5355942,580	5262727,045	171,43	18,89	902189297,3	101173755,3
7	5355942,910	5262744,270	-10,92	17,276	-57469167,43	92529269,72
8	5355931,660	5262744,321	-11,235	7,757	-59126932,45	41545961,89
9	5355931,675	5262752,027	7,769	7,691	40886320,49	41192470,51
10	5355939,429	5262752,012	7,732	12,295	40691598,56	65851275,28
11	5355939,407	5262764,322	4,686	12,325	24661313,62	66011953,19
12	5355944,115	5262764,337	4,801	8,115	25266531,58	43463486,49
13	5355944,208	5262772,437	14,349	8,276	75515521,7	44325794,26
14	5355958,464	5262772,613	13,861	18,689	72947291,19	100097507,7
15	5355958,069	5262791,126	-59,402	18,774	-312620318,5	100552756,8
1	5355899,062	5262791,387	-59,053	-12,789	-310783619,8	-68496593,1
					2S = 18905,475 S = 9452,737	2S = 18905,475 S = 9452,737

Для того щоб обчислити середню квадратичну похибку площі потрібно розрахувати значення діагоналей що з'єднують точки кутів поворотів за формулою (4.3), результати розрахунку наведені в таблиці 4.2:

$$D_i = \sqrt{\Delta X^2 + \Delta Y^2} = \sqrt{(X_{i+1} - X_{i-1})^2 + (Y_{i+1} - Y_{i-1})^2} \quad (4.3)$$

Таблиця 4.2 – Розрахунок довжин діагоналей

Номер точки	Координати, м		Приріст координат, м		Діагональ D _i , м
	X	Y	ΔX	ΔY	
1	5355899,062	5262791,387	-72,884	-13,815	74,1817
2	5355899,016	5262778,337	-122,373	-1,141	122,378
3	5355826,178	5262777,572	-54,698	-52,192	75,6034
4	5355776,643	5262777,196	165,937	-50,151	173,35
5	5355771,480	5262725,380	171,43	18,89	172,468
6	5355942,580	5262727,045	-10,92	17,276	20,4379
7	5355942,910	5262744,270	-11,235	7,757	13,6527
8	5355931,660	5262744,321	7,769	7,691	10,932
9	5355931,675	5262752,027	7,732	12,295	14,5241
10	5355939,429	5262752,012	4,686	12,325	13,1858
11	5355939,407	5262764,322	4,801	8,115	9,42883
12	5355944,115	5262764,337	14,349	8,276	16,5646
13	5355944,208	5262772,437	13,861	18,689	23,2681
14	5355958,464	5262772,613	-59,402	18,774	62,2982
15	5355958,069	5262791,126	-59,053	-12,789	60,422

Після отримання значень діагоналей, для обчислення середньої квадратичної похибки площі можна користуватись формулою (4.2). Відповідно до [15], m_t – середня квадратична похибка планового положення точок кутів поворотів меж земельної ділянки, яка була прийнята як $m_t = 0,1$; тоді:

$$m_s = \frac{m_t}{2\sqrt{2}} \sqrt{\sum_{i=1}^n D_i^2} = 10,7 \text{ м}^2. \quad (4.4)$$

Середня квадратична похибка планового положення точок кутів поворотів меж земельної ділянки (m_t), повинна бути наведена в матеріалах польових геодезичних робіт у відомості врівноваження координат кутів поворотів зовнішніх меж землекористування, але в проекті землеустрою, що аналізується ці дані відсутні, тому вона отримана її із нормативно-правового акту України [15].

Використовуючи середню квадратичну похибку площі m_s та площу визначеної ділянки S обчислимо відносну похибку площі земельної ділянки:

$$\frac{m_s}{S} = \frac{10.728}{9453} = \frac{1}{881}. \quad (4.5)$$

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ

У разі використання нормативних значень середніх квадратичних похибок визначення кутів поворотів меж земельної ділянки – неможливо досягти нормативних значень відносних похибок площ невеликих земельних ділянок (1:1000).

При обчисленні середньої квадратичної похибки площі не можливо виявити чи наведена відносна похибка площі суттєво відрізняється від розрахованої похибки. Це обумовлено, тим що середня квадратична похибка планового положення точок кутів поворотів меж земельної ділянки не зазначена у матеріалах польових вимірювань, які увійшли до проекту землеустрою.

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

Проведення аналізу та систематизації процедурних особливостей розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства дозволило зробити такі висновки:

- у дипломній роботі виконано детальний аналіз чинних нормативно-правових актів України, які регулюють орендні відносини.

- чинні нормативно-правові акти України повністю забезпечують виконання робіт із землеустрою стосовно оренди земель.

- процедура набуття права оренди в Україні відповідно до нормативно-правових актів повністю відповідає проаналізованій відповідного проекту землеустрою.

- у дипломній роботі визначено геодезичні роботи при встановленні меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

- виконано розрахунок точності визначення площі земельної ділянки та проаналізовано отримані результати.

Запропоновано пропозиції:

- забезпечити встановлення санітарно-захисної зони навколо об'єкта промисловості в натурі при відведенні земельної ділянки та її реєстрацію в Державному земельному кадастрі.

ПЕРЕЛІК ПОСИЛАНЬ

- 1 Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III (Електрон. ресурс) /
Спосіб доступу : URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
- 2 Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI (Електрон. ресурс) /
Спосіб доступу : URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.
- 3 Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV (Електрон. ресурс) / Спосіб
доступу : URL: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
- 4 Господарський кодекс України від 16.01.2003 № 436-IV (Електрон. ресурс) /
Спосіб доступу : URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/436-15>.
- 5 Закон України “Про землеустрій” від 22.05.2003 № 858-IV (Електрон. ресурс) /
Спосіб доступу : URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/858-15>.
- 6 Закон України “Про оренду землі” від 06.10.1998 № 161-XIV (Електрон. ресурс)
/ Спосіб доступу : URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/161-14>.
- 7 Закон України “Про оцінку земель” від 11.12.2003 № 1378-IV (Електрон. ресурс)
/ Спосіб доступу : URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.
- 8 Закон України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та
їх обтяжень” від 01.07.2004 № 1952-IV (Електрон. ресурс) / Спосіб
доступу : URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.
- 9 Закон України “Про державний земельний кадастр” від 07.07.2011 № 3613-VI
(Електрон. ресурс) / Спосіб доступу : URL:
<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>.
- 10 Закон України “Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність” від
23.12.1998 № 353-XIV (Електрон. ресурс)/Спосіб доступу: URL:
<http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/353-14>.
- 11 Постанова Кабінету Міністрів України “Про порядок охорони геодезичних
пунктів”, затверджена від 08.11.2017 № 836 (Електрон. ресурс)/Спосіб доступу:
URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/836-2017-п>.

12 Постанова Кабінету Міністрів України “Про затвердження типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки”, затверджена від 04.08.2004 №266 (Електрон. ресурс)/Спосіб доступу: URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/266-2004-%D0%BF>.

13 Наказ Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України “Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500” (ГКНТА-2.04-02-98), затверджений від 09.04.1998 №56 (Електрон. ресурс)/Спосіб доступу: URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98>

14 Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів “Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками”, затверджений від 18.05.2010 № 376 (Електрон. ресурс)/Спосіб доступу: URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10>

15 Державні будівельні норми ДБН 360-92** “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень” (Електрон. ресурс) / Спосіб доступу : URL: http://dbn.at.ua/load/normativy/dbn/dbn_360_92_ua/1-1-0-116.

Додаток А

Відомість матеріалів дипломної роботи

1. Пояснювальна записка дипломної роботи – на 58 сторінках.
2. Демонстраційний матеріал – презентація на оптичному носієві – диску

CD-R.

Додаток Б

ВІДЗИВ

**на дипломну роботу спеціаліста на тему:
“Аналіз проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки по фактичному розміщенню об’єктів нерухомого майна для розміщення та експлуатації будівель і споруд підприємств промисловості у м. Дніпро”
студента групи 193с-16з-1 Макаревича Сергія Валерійовича**

Особливої актуальності в Україні набуває питання щодо використання земель для розміщення об’єктів нерухомого майна для розміщення та експлуатації будівель і споруд підприємств промисловості, а саме – право оренди та право користування земельними ділянками. При цьому держава повинна забезпечувати охорону та гарантувати дотримання прав на земельні ділянки.

Мета дипломної роботи – аналіз проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки по фактичному розміщенню об’єктів нерухомого майна для розміщення та експлуатації будівель і споруд підприємств промисловості у м. Дніпро та аналіз процедури його розроблення.

В дипломній роботі проаналізовано правову та нормативну базу, що регламентують проведення робіт з розроблення технічної документації, а також надані пропозиції стосовно оптимізації землевпорядного процесу. Оформлення пояснювальної записки дипломної роботи виконано у повному обсязі, відповідно до загальних вимог до дипломних робіт.

У цілому робота виконана відповідно вимог до дипломних робіт та заслуговує оцінки “добре”, а її автор Макаревич С.В. присвоєння йому кваліфікації картограф, топограф, геоінформатик, землевпорядник.

Керівник дипломної роботи,
доцент кафедри геодезії, к.т.н.

(підпис)

О.Є. Янкін

(ініціали, прізвище)

Додаток В

РЕЦЕНЗІЯ

на дипломну роботу спеціаліста на тему:

“Аналіз проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки по фактичному розміщенню об’єктів нерухомого майна для розміщення та експлуатації будівель і споруд підприємств промисловості у м. Дніпро”

студента групи 193с-16з-1 Макаревича Сергія Валерійовича

Дипломна робота присвячена аналізу проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки по фактичному розміщенню об’єктів нерухомого майна для розміщення та експлуатації будівель і споруд підприємств промисловості у м. Дніпро. Досліджуються нормативно-правові акти стосовно проекту землеустрою, необхідні геодезичні роботи.

Зважаючи на вищевикладене, тема дипломної роботи Макаревича С.В. є актуальною на сьогоднішній день, оскільки в роботі викладена вся інформація стосовно аналізу відведення земельної ділянки по фактичному розміщенню об’єктів нерухомого майна для розміщення та експлуатації будівель і споруд підприємств промисловості у м. Дніпро, проаналізовані нормативно-правові акти, які регламентують та зазначають процедуру відведення земельної ділянки, геодезичні роботи, які повинні виконуватися, і використання яких геодезичних приладів найбільш доцільне.

Дипломна робота складається з 4 основних розділів - перший розділ роботи – аналіз нормативно-правових актів України щодо відведення земельної ділянки по фактичному розміщенню об’єктів нерухомого майна у м. Дніпро; другий розділ – аналіз процедурних питань та документації; третій розділ – геодезичні роботи при розробленні проекту землеустрою; четвертий розділ – спеціальне питання.

Оцінюючи в цілому дипломну роботу позитивно, вважаю за доцільне відмітити таке:

- текст дипломної роботи викладено чітко та зрозуміло;
- для всіх розділів дипломної роботи зроблено змістовні висновки;
- тема дипломної роботи викладена та проаналізована у повному обсязі.

Головний висновок рецензента – дипломна робота за змістом та рівнем виконання поставленого завдання відповідає вимогам до дипломних робіт та заслуговує оцінки “відмінно“, а студенту Макаревичу С.В. можна присвоїти кваліфікацію картограф, топограф, геоінформатик, землевпорядник.

Сертифікований інженер-землевпорядник

(підпис)

М.В. Бродзь

(ініціали, прізвище)

м. п.