

Міністерство освіти і науки України
Національний технічний університет
«Дніпровська політехніка»

Факультет будівництва

Кафедра геодезії

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
кваліфікаційної роботи ступеня магістра

студента Бендюженка Богдана Валерійовича
академічної групи 193м-18-1 ФБ
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»
на тему «Визначення категорій земель за основним цільовим призначенням
земельних ділянок, що можуть належати до декількох категорій»

Керівники	Прізвище, ініціали	Оцінка за шкалою		Підпис
		рейтинговою	інституційною	
кваліфікаційної роботи	Рябчій В.В.			
розділів:				
Аналіз нормативно-правових актів України та наукових публікацій щодо категорій земель	Рябчій В.В.			
Аналіз процедури відведення земельної ділянки і процедури зміни цільового призначення	Рябчій В.В.			
Геодезичні роботи, які виконуються під час формування земельних ділянок	Рябчій В.В.			
Особливості розрахунку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів	Рябчій В.В.			
Рецензент	Чепелева К.В.			
Нормоконтролер	Трегуб Ю.Є.			

Дніпро
2019

ЗАТВЕРДЖЕНО:
завідувач кафедри геодезії
_____ Рябчій В.В.

«15» жовтня 2019 р.

ЗАВДАННЯ
на кваліфікаційну роботу
ступеня магістра

студенту Бендюженко Богдану Валерійовичу академічної групи 193м-18-1
(прізвище та ініціали) (шифр)

спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»

(код і назва спеціальності)

на тему «Визначення категорій земель за основним цільовим призначенням земельних ділянок, що можуть належати до декількох категорій»,

затверджену наказом ректора НТУ «Дніпровська політехніка» від 12.12.2019 № 2291-л

Розділ	Зміст	Термін виконання
Аналіз нормативно-правових актів України та наукових публікацій щодо категорій земель	Виконати аналіз нормативно-правових актів України та наукових публікацій за темою дослідження	15.10.2019- 28.10.2019
Аналіз процедури відведення земельної і процедури зміни цільового призначення	Проаналізувати порядок відведення земельних ділянок та порядок зміни цільового призначення земельних ділянок	29.10.2019- 14.11.2019
Геодезичні роботи, які виконуються під час формування земельних ділянок	Навести етапи геодезичних робіт при відведенні земельних ділянок, виконати попередній розрахунок, з якою точністю будуть отримані результати геодезичних вимірів	15.11.2019- 30.11.2019
Особливості розрахунку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів	Охарактеризувати процедуру розрахунку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, розрахувати вартість земельної ділянки, яка може належати до декількох категорій земель	01.12.2019- 14.12.2019

Завдання видано

_____ (підпис керівника)

Рябчій В.В.
(прізвище, ініціали)

Дата видачі 15.10.2019 р.

Дата подання до екзаменаційної комісії 16.12.2019 р.

Прийнято до виконання _____
(підпис студента)

Бендюженко Б.В.
(прізвище, ініціали)

РЕФЕРАТ

Пояснювальна записка: 76 с., 1 рис., 3 табл., 5 додатків, 22 джерела.

Мета кваліфікаційної роботи полягає у визначенні категорій земельних ділянок, які можуть належати до декількох категорій цільового призначення, у межах міста Дніпро.

Об'єктом дослідження є категорії цільового призначення земель.

Методами, за якими виконувалось дослідження, є: аналіз, моделювання, узагальнення та прогнозування.

Новизна дослідження полягає в тому, що доведено недосконалість процедури визначення категорій для деяких земельних ділянок; визначено заходи, необхідні для усунення невизначеності між окремими категоріями цільового призначення земель.

У вступі обґрунтована актуальність теми дипломної роботи, наведено мету роботи, завдання дослідження, наукову новизну і практичне значення одержаних результатів.

Перший розділ містить аналіз нормативно-правових актів України та наукових публікацій щодо категорій цільового призначення земель.

У другому розділі виконано аналіз процедури відведення земельних ділянок з визначенням цільового призначення та виду використання, а також аналіз процедури зміни цільового призначення земельних ділянок.

Третій розділ містить склад геодезичних робіт, які виконуються у разі відведення земельних ділянок, а також їх позитивні і негативні аспекти.

У четвертому розділі наведено розрахунок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, а також виконано розрахунок вартості квадратного метра землі в межах міста Дніпро в залежності від цільового призначення.

КАТЕГОРІЇ ЗЕМЕЛЬ, ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ, ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ, НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА, ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА.

ЗМІСТ

	С.
ВСТУП	6
1 АНАЛІЗ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ УКРАЇНИ ТА НАУКОВИХ ПУБЛІКАЦІЙ ЩОДО КАТЕГОРІЙ ЗЕМЕЛЬ.....	8
1.1 Аналіз нормативно-правових актів України щодо категорій земель.....	8
1.2 Аналіз наукових публікацій щодо категорій земель.....	23
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ.....	26
2 АНАЛІЗ ПРОЦЕДУРИ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ І ПРОЦЕДУРИ ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.....	28
2.1 Аналіз процедури відведення земельної ділянки.....	28
2.2 Аналіз процедури зміни цільового призначення земельної ділянки.....	34
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ.....	38
3 ГЕОДЕЗИЧНІ РОБОТИ, ЯКІ ВИКОНУЮТЬСЯ ПІД ЧАС ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	40
3.1 Етапи геодезичних робіт під час формування земельних ділянок.....	40
3.2 Розрахунок та аналіз середніх квадратичних похибок положення вершин кутів поворотів меж земельної ділянки, яка може належати до декількох категорій цільового призначення.....	47
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ.....	52
4 ОСОБЛИВОСТІ РОЗРАХУНКУ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ	53
4.1 Аналіз порядку виконання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.....	53

4.2 Розрахунок та аналіз вартості квадратного метра землі в межах міста Дніпро в залежності від цільового призначення	57
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ	66
ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ.....	67
ПЕРЕЛІК ПОСИЛАНЬ.....	69
Додаток А Відомість матеріалів кваліфікаційної роботи.....	72
Додаток Б Відзив керівника на кваліфікаційну роботу магістра.....	73
Додаток В Рецензія на кваліфікаційну роботу магістра	74
Додаток Г Результати перевірки кваліфікаційної роботи магістра на текстові запозичення.....	75
Додаток Г Декларація академічної доброчесності здобувача вищої освіти...	76

ВСТУП

Різноманітність природних умов, а також динамічний розвиток населених пунктів зумовлюють те, що велика кількість земельних ділянок можуть бути віднесені до декількох категорій цільового призначення. Утім, відповідно до чинного законодавства, земельна ділянка повинна використовуватися тільки в межах однієї категорії не зважаючи на те, що її певна частина могла б мати інший правовий статус. Виходить, що земельна ділянка використовується не раціонально і, що важливо, податки або орендна плата теж збираються не ефективно за таку земельну ділянку. Крім цього, будівництво об'єктів інфраструктури в межах населених пунктів також повинно зумовлювати безпосередній вплив на оціночну вартість земельних ділянок. Наприклад, під час будівництва об'єктів енергетики поруч з земельними ділянками, на території останніх встановлюються межі охоронних зон і, як наслідок, землевласники і землекористувачі не можуть використовувати частини своїх земельних ділянок, на які розповсюджуються обмеження, в повній мірі відповідно до дозволених дій для встановленої категорії цільового призначення. У такому разі землевласники і землекористувачі недотримують прибутки від своїх земельних ділянок, які повинні бути компенсовані. Крім цього, вони повинні впливати на нормативну грошову оцінку таких земельних ділянок.

Мета роботи полягає у визначенні категорій земельних ділянок, які можуть належати до декількох категорій цільового призначення, у межах міста Дніпро.

Завдання дослідження:

- проаналізувати нормативно-правові акти України та наукові публікації щодо категорій земель;
- проаналізувати процедуру відведення земельних ділянок з визначенням цільового призначення та процедуру зміни цільового призначення земельних ділянок;

– навести геодезичні роботи, які виконуються у разі відведення земельних ділянок та виконати попередній розрахунок точності, з якою будуть отримані результати геодезичних вимірів;

– розрахувати вартість земельної ділянки, яка може належати до декількох категорій цільового призначення, у межах міста Дніпро.

Об'єктом дослідження є категорії цільового призначення земель.

Предметом дослідження є земельні ділянки, які можуть належати до декількох категорій цільового призначення.

Наукова новизна полягає в тому, що автором:

– доведено недосконалість нинішньої процедури визначення категорій земельних ділянок, у разі належності однієї земельної ділянки до декількох категорій цільового призначення;

– визначено заходи, необхідні для усунення невизначеності між деякими категоріями цільового призначення земель.

Практичне значення результатів дослідження полягає в тому, що результати можуть бути використані під час розроблення або внесення змін до нормативно-правових актів України, що безпосередньо у подальшому вплине на розроблення таких видів документацій із землеустрою, як проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки із зміною цільового призначення та технічна документація щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.

1 АНАЛІЗ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ УКРАЇНИ ТА НАУКОВИХ ПУБЛІКАЦІЙ ЩОДО КАТЕГОРІЙ ЗЕМЕЛЬ

1.1 Аналіз нормативно-правових актів України щодо категорій земель

Відповідно до частин 1 і 2 статті 18 Земельного кодексу України [1] до земель України належать усі землі в межах її території, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії, категорії земель України мають особливий правовий режим. Дані частини статті визначають те, що первинною складовою поділу земель України за цільовим призначенням є категорії.

Згідно зі статтею 19 [1] землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії:

- землі сільськогосподарського призначення;
- землі житлової та громадської забудови;
- землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- землі оздоровчого призначення;
- землі рекреаційного призначення;
- землі історико-культурного призначення;
- землі лісогосподарського призначення;
- землі водного фонду;
- землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі.

Якщо земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі, тоді вже визначено, до якої категорії за основним цільовим призначенням вона належить. У разі, коли власник відмовився від власності на землю, то вона може перебувати в запасі.

В частині 1 статті 20 [1] визначені органи державної влади, на підставі чиїх рішень виконується віднесення земель до тієї чи іншої категорії. До таких органів державної влади належать: Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень. Крім цього, визначено, що для зміни цільового призначення земельних ділянок необхідно виконувати розробку проекту землеустрою щодо їх відведення. Частина друга цієї статті містить відомості про те, що зміна цільового призначення земельних ділянок державної або комунальної власності провадиться тими самими органами, на підставі чиїх рішень виконується віднесення земель до тієї чи іншої категорії, а також органами виконавчої влади.

Основні відомості про зміну цільового призначення земельних ділянок приватної власності наведено в частині 3 статті 20 [1]. В ній визначено, що ініціативу щодо зміни цільового призначення земельної ділянки повинен проявити власник такої ділянки, а також конкретизовано, якими органами державної влади, в залежності від місця розташування земельної ділянки, провадиться зміна цільового призначення. Також встановлено строк, в який органи державної влади повинні прийняти рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та зміну її цільового призначення. Відмова Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у зміні цільового призначення земельної ділянки або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду.

В частині 5 статті 20 [1] визначено, що види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою. В контексті цієї частини статті можна зрозуміти, що вид використання земельної ділянки є вторинною складовою частиною поділу земель. Види використання земель є підпорядкованими категоріям земель. Крім цього, виокремлено землі сільськогосподарського призначення та землі оборони, види використання земель

в межах цих двох категорій землевласники не можуть визначати і мають використовувати землі сільськогосподарського призначення виключно в межах, встановлених [1], а землі оборони, згідно із Законом України «Про використання земель оборони» [2].

В частині 6 статті 20 [1] виокремлено особливо цінні землі. Зміна цільового призначення таких земель допускається лише для розміщення на них об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, об'єктів, пов'язаних з видобуванням корисних копалин, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, а також у разі відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності. Погодження матеріалів місця розташування об'єкта, що передбачається розмістити на земельній ділянці особливо цінних земель державної чи комунальної власності із зміною її цільового призначення, здійснюється за погодженням з Верховною Радою України. Згідно з частиною 7 статті 20 [1] зміна цільового призначення земельних ділянок природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного, лісгосподарського призначення, що перебувають у державній чи комунальній власності, здійснюється за погодженням з Кабінетом Міністрів України.

Стаття 21 [1] містить відомості про те, що у разі порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель, наслідками може бути процес від визнання недійсними рішення органів державної влади до притягнення до відповідальності громадян та юридичних осіб, винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель.

Глави з 5 по 13 [1] присвячені окремо кожній з дев'яти категорій цільового призначення земель у тому порядку, в якому вони наведені в статті 19 [1]. В них дається визначення категорій земель, які землі входять до складу кожної категорії, правовий статус земельних ділянок для кожної категорії земель, а також, для тих категорій земель, земельні ділянки яких можуть знаходитися у приватній власності,

роз'яснюється, хто може безоплатно претендувати на такі земельні ділянки і за яких умов.

Відповідно до частини 1 статті 15 Закону України «Про Державний земельний кадастр» [3] до Державного земельного кадастру вносяться відомості:

- кадастровий номер;
- місце розташування;
- опис меж;
- площа;
- міри ліній по периметру;
- координати поворотних точок меж;
- дані про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі;
- дані про якісний стан земель та про бонітування ґрунтів;
- відомості про інші об'єкти Державного земельного кадастру, до яких територіально (повністю або частково) входить земельна ділянка;
- цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель);
- склад угідь із зазначенням контурів будівель і споруд, їх назв;
- відомості про обмеження у використанні земельних ділянок;
- відомості про частину земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки;
- нормативна грошова оцінка;
- інформація про документацію із землеустрою та оцінки земель щодо земельної ділянки та інші документи, на підставі яких встановлено відомості про земельну ділянку.

Контекст цієї статті передбачає, що окрема земельна ділянка може належати тільки до однієї категорії земель та мати один вид використання, хоча конкретно це не вказано.

Згідно з частиною 2 статті 21 [3] відомості про цільове призначення земельних ділянок вносяться до Державного земельного кадастру:

а) щодо категорії земель:

1) на підставі відповідної документації із землеустрою, яка розробляється при формуванні земельних ділянок, – щодо земельних ділянок, які формуються;

2) на підставі проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, яким передбачена зміна її цільового призначення;

3) на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель;

б) щодо виду використання земельної ділянки в межах певної категорії земель:

1) на підставі відповідної документації із землеустрою, яка розробляється при формуванні земельних ділянок, – щодо земельних ділянок, які формуються;

2) на підставі письмової заяви власника (користувача) земельної ділянки державної чи комунальної власності, – у разі зміни виду використання земельної ділянки (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони);

3) на підставі проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, яким передбачена зміна її цільового призначення.

Згідно з частиною 1 статті 25 [3], Поземельна книга є документом Державного земельного кадастру, який містить такі відомості про земельну ділянку:

- кадастровий номер;
- площа;
- місцезнаходження (адміністративно-територіальна одиниця);
- склад угідь;
- цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель);
- нормативна грошова оцінка;
- відомості про обмеження у використанні земельної ділянки;

- відомості про межі частини земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки;
- дата державної реєстрації земельної ділянки;
- інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки, а також внесені зміни до цих відомостей;
- інформація про власників (користувачів) земельної ділянки відповідно до даних про зареєстровані речові права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;
- дані про бонітування ґрунтів.

В контексті цієї статті передбачено, що окрема земельна ділянка може належати тільки до однієї категорії земель та мати один вид використання, хоча конкретно це не вказано. Переліки відомостей про цільове призначення, які вносяться до Державного земельного кадастру і до Поземельної книги однакові.

Відповідно до частини 4 статті 26 [3] для внесення змін до відомостей Поземельної книги щодо цільового призначення земельної ділянки, складу угідь, нормативної грошової оцінки, а також до відомостей про межі земельної ділянки (у разі їх встановлення (відновлення) за фактичним використанням земельної ділянки) заявник подає до органу, який здійснює ведення Поземельної книги:

- заяву за формою, встановленою Порядком ведення Державного земельного кадастру [4];
- оригінали документації із землеустрою, технічної документації з оцінки земель, які згідно з Законом є підставою для внесення таких змін (крім випадків зміни виду використання земельної ділянки в межах певної категорії земель, що згідно з Законом не потребує розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки);
- документацію із землеустрою, на підставі якої вносяться зміни до відомостей Державного земельного кадастру, у формі електронного документа (крім випадків внесення відомостей про зміну виду використання).

Дана стаття передбачає, що внесення змін до відомостей Поземельної книги щодо зміни цільового призначення ініціює власник земельної ділянки. Ініціатором внесення змін до Поземельної книги виступає власник і у разі зміни виду використання земельної ділянки у межах однієї категорії, і у разі зміни категорії цільового призначення.

В статті 1 Закону України «Про землеустрій» [5] наведено визначення цільового призначення земельної ділянки – це використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку. Визначення цього терміну не конкретизовано, оскільки не наведено конкретні види документації із землеустрою, а також те, якими нормативно-правовими регулюється розробка такої документації.

Відповідно до пункту б статті 2 [5] землеустрій забезпечує надання інформації для правового, економічного, екологічного і містобудівного механізмів регулювання земельних відносин на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях шляхом встановлення особливого режиму та умов використання й охорони земель. Ця стаття визначає, що саме на основі документації із землеустрою на всіх рівнях державного управління встановлюється, як найбільш ефективно і раціонально використовувати землі.

Відповідно до статті 20 [5] землеустрій проводиться в обов'язковому порядку на землях усіх категорій незалежно від форми власності в разі:

- розробки документації із землеустрою щодо організації раціонального використання та охорони земель;
- встановлення та зміни меж об'єктів землеустрою, у тому числі визначення та встановлення в натурі (на місцевості) державного кордону України;
- надання, вилучення (викупу), відчуження земельних ділянок;
- встановлення в натурі (на місцевості) меж земель, обмежених у використанні і обмежених (обтяжених) правами інших осіб (земельні сервітути);
- організації нових і впорядкування існуючих об'єктів землеустрою;

– виявлення порушених земель і земель, що зазнають впливу негативних процесів, та проведення заходів щодо їх відновлення чи консервації, рекультивації порушених земель, землювання малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, заболочення, вторинного засолення, висушення, ущільнення, забруднення промисловими відходами, радіоактивними і хімічними речовинами та інших видів деградації, консервації деградованих і малопродуктивних земель.

В даній статті визначено, що для жодної категорії цільового призначення не має виключень, проведення землеустрою обов'язкове для кожної земельної ділянки, належної до будь-якої з них.

В статті 25 [5] визначено перелік документації із землеустрою, в ньому наведено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, але немає його різновиду, який стосується зміни цільового призначення земельної ділянки. Цю статтю слід доповнити таким пунктом, як проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки із зміною цільового призначення.

Відповідно до статті 35 [5] інвентаризація земель проводиться з метою встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їхніх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення Державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування. У разі виявлення при проведенні інвентаризації земель державної та комунальної власності земель, не віднесених до тієї чи іншої категорії, віднесення таких земель до відповідної категорії здійснюється органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування на підставі відповідної документації із землеустрою, погодженої та затвердженої в установленому законом порядку.

Дуже важливим в цій статті є те, що інвентаризація дозволяє перевірити добропорядність землевласників і землекористувачів з приводу використання

земельних ділянок раціонально і ефективно, тобто за встановленим цільовим призначенням. А також цією статтею закриваються прогалини в Державному земельному кадастрі, оскільки, якщо у земельній ділянці є власник, в даному контексті це стосується державної і комунальної власності, то така земельна ділянка повинна бути віднесена до категорії за цільовим призначенням земель.

Статтею 41 [5] передбачено, що землевласники і землекористувачі мають право на отримання консультацій з приводу дозволених дій на їх земельних ділянках (в межах категорії цільового призначення) від юридичних осіб незалежно від їх організаційно-правової форми господарювання і форми власності та фізичних осіб, які здійснюють господарську діяльність у сфері землеустрою.

Відповідно до статті 45 [5] схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць розробляються з метою визначення перспективи щодо використання та охорони земель, для підготовки обґрунтованих пропозицій у галузі земельних відносин, організації раціонального використання та охорони земель, перерозподілу земель з урахуванням потреби сільського, лісового та водного господарств, розвитку сіл, селищ, міст, територій оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення тощо. Схема землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель відповідної адміністративно-територіальної одиниці включає:

- завдання на складання схеми землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальної одиниці;
- пояснювальну записку;
- рішення відповідного органу місцевого самоврядування про розроблення схеми землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальної одиниці;
- характеристику природних умов адміністративно-територіальної одиниці;

– інформацію про сучасний стан використання та охорони земель у межах адміністративно-територіальної одиниці (включаючи обмеження у використанні земель);

– картограму категорій земель у розрізі угідь у межах відповідної території;

– картограму агровиробничих груп ґрунтів та крутизни схилів;

– еколого-економічне обґрунтування використання та охорони земель;

– техніко-економічні показники схеми землеустрою;

– матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування;

– інформацію про перспективний стан використання та охорони земель у межах адміністративно-територіальної одиниці;

– схему запланованих заходів щодо раціонального використання та охорони земель;

– матеріали погодження схеми землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальної одиниці.

Враховуючи мету розроблення схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць та перелік документів, з яких вони складаються, то саме ця документація із землеустрою може слугувати для впровадження можливості мати для однієї земельної ділянки декілька категорій цільового призначення.

В статті 48 [5] передбачено, що пропозиції з впровадження можливості мати для однієї земельної ділянки декілька категорій цільового призначення можуть надходити від громадських організацій.

Відповідно до статті 50 [5] у разі зміни цільового призначення земельної ділянки, документом, який повинен бути розроблений – є проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Хоча, по факту, такий документ називають проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки із зміною цільового призначення.

Відповідно до статті 56 [5] технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок включає:

- пояснювальну записку;
- технічне завдання на складання документації, затверджене замовником документації;
- кадастрові плани земельних ділянок, які об'єднуються в одну земельну ділянку, або частини земельної ділянки, яка виділяється в окрему земельну ділянку;
- матеріали польових геодезичних робіт;
- акт приймання-передачі межових знаків на зберігання при поділі земельної ділянки по межі поділу;
- перелік обтяжень прав на земельну ділянку, обмежень на її використання та наявні земельні сервітути;
- нотаріально посвідчена згода на поділ чи об'єднання земельної ділянки заставодержателів, користувачів земельної ділянки (у разі перебування земельної ділянки в заставі, користуванні);
- згоду власника земельної ділянки, для земель державної власності – органу, уповноваженого здійснювати розпорядження земельною ділянкою, на поділ чи об'єднання земельних ділянок користувачем (крім випадків поділу земельної ділянки у зв'язку з набуттям права власності на житловий будинок, розташований на ній).

Проаналізувавши дану статтю, варто зауважити, в ній не йдеться про те, що у разі об'єднання земельних ділянок, вони повинні мати однакове цільове призначення, інакше об'єднання не можливе.

Відповідно до підпункту 6 пункту 22 [4] до Державного земельного кадастру вносяться відомості про категорії земель у межах адміністративно-територіальної одиниці:

- назва, код (номер) категорії земель (в цілому і за окремими контурами);
- межі земель кожної категорії за окремими контурами з координатами їх поворотних точок та довжиною;
- площа земель кожної категорії (в цілому і за окремими контурами);
- інформація про документи, на підставі яких встановлено категорію земель (назва, дата та номер рішення про затвердження документації із землеустрою, за

якою здійснено віднесення земель до відповідної категорії, найменування органу, що його прийняв), електронні копії таких документів.

Даним підпунктом опосередковано передбачено, що одна земельна ділянка може належати тільки до однієї категорії земель за цільовим призначенням, хоча конкретно це не вказано.

Відповідно до пункту 23 [4] до Державного земельного кадастру вносяться такі відомості про обмеження у використанні земель:

- а) назва та код (номер) обмеження (в цілому і за окремими контурами);
- б) контури обмеження з координатами їх поворотних точок та довжиною;
- в) площа обмеження (в цілому і за окремими контурами);
- г) перелік заборонених видів діяльності та обов'язків щодо вчинення певних дій з посиланням на нормативно-правові акти, згідно з якими встановлено обмеження, строк дії обмеження;
- д) опис режимоутворюючого об'єкта (за його наявності):
 - 1) найменування;
 - 2) контури меж режимоутворюючого об'єкта з координатами поворотних точок та довжиною;
 - 3) площа (в цілому і за окремими контурами);
 - 4) характеристики, що обумовлюють встановлення обмеження;
- е) інформація про документи, на підставі яких встановлено обмеження (назва, дата та номер рішення про затвердження документації із землеустрою, за якою встановлено обмеження, найменування органу, що його прийняв, дата, з якої діє обмеження), електронні копії таких документів.

В даному пункті визначено, що обмеження ніяк не пов'язані з категоріями земель, інформація про них вноситься до Державного земельного кадастру окремо.

В пункті 24 [4] наведено перелік відомостей, які вносяться до Державного земельного кадастру щодо земельної ділянки. Однією із складових частин інформації щодо земельної ділянки, є відомості про цільове призначення, вони такі ж, що і наведені в частині 1 статті 15 [3], але в [4] наведено посилання на

нормативно-правові акти, згідно з якими встановлюються категорія земель і вид використання.

Відповідно до пункту 121 [4] для внесення до відомостей про земельну ділянку змін щодо цільового призначення земельної ділянки, складу угідь, нормативної грошової оцінки, а також до відомостей про межі земельної ділянки (у разі їх встановлення (відновлення) за фактичним використанням земельної ділянки) Державному кадастровому реєстраторові подаються:

- заява;
- оригінал документації із землеустрою або оцінки земель, яка є підставою для внесення таких змін (крім випадків зміни виду використання земельної ділянки в межах земель певної категорії);
- електронний документ (крім випадків внесення відомостей про зміну виду використання).

Важливим в цьому пункті є те, що зазначено про відсутність необхідності подання Державному кадастровому реєстратору оригіналу документації із землеустрою та електронного документу у разі зміни виду використання земельної ділянки у межах тієї категорії, яка вже встановлена. Це доречно тому, що вид використання земельної ділянки в межах категорії цільового призначення землевласник визначає самостійно (крім земель сільськогосподарського призначення і земель оборони).

Відповідно до підпункту 4 пункту 165 [4] інформація про цільове призначення земельних ділянок надається безкоштовно з відомостей, оприлюднених на офіційному веб-сайті Держгеокадастру.

В пункті 1.2 Класифікації видів цільового призначення земель [6] визначено, для чого використовуються код та цільове призначення земель, а саме, вони застосовуються для забезпечення обліку земельних ділянок за видами цільового призначення у Державному земельному кадастрі.

Згідно з пунктом 1.3 [6] Класифікація видів цільового призначення земель застосовується для використання органами державної влади, органами місцевого

самоврядування, організаціями, підприємствами, установами під час ведення обліку земель та формування звітності із земельних ресурсів.

Відповідно до пункту 1.4 [6] Класифікація видів цільового призначення земель визначає поділ земель на окремі види цільового призначення земель, які характеризуються власним правовим режимом, екосистемними функціями, типами забудови, типами особливо цінних об'єктів.

Дані пункти визначають дуже важливим значення поділу земель України на категорії та види використання, а також виокремлюють кожен категорію цільового призначення та доповнюють статтю 18 [1], в якій сказано, що категорії земель України мають особливий правовий режим.

Другий розділ [6] складається з таблиці, в якій наведені категорії цільового призначення; визначені землі, з яких вони складаються; наведено перелік видів використання для кожної з них та коди, які використовуються в Державному земельному кадастрі для їх ідентифікації.

Варто зазначити, що на відміну від інших нормативно-правових актів України, в розділі 2 [6] деякі категорії цільового призначення поділені на декілька і більше складових (наприклад, землі житлової і громадської забудови наведені окремо як землі житлової забудови і землі громадської забудови), для кожної частини окремо визначені землі, які належать до цієї однієї категорії та види використання земель для кожної частини з них. Це зроблено для зручності розрізнення земельних ділянок.

Проаналізувавши 2 розділ [6] були виявлені невідповідності в складі земель, які входять до деяких категорій цільового призначення між розділом 2 [6] та статтями 22, 58, 75, 76 [1].

В розділі 2 [6] наведено перелік земель, які належать до земель сільськогосподарського призначення, до них належать, землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей; землі, надані для

діяльності у сфері надання послуг у сільському господарстві, та інше. Стаття 22 [1] також містить такий перелік, але в ньому відсутні «землі, надані для діяльності у сфері надання послуг у сільському господарстві, та інше».

Зворотна ситуація спостерігається щодо земель водного фонду. Так, в частині 1 статті 58 [1] визначено, що до земель водного фонду належать землі, зайняті:

- морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами, не зайнятими лісами;
- прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм, крім земель, зайнятих лісами;
- гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них;
- береговими смугами водних шляхів;
- штучно створеними земельними ділянками в межах акваторій морських портів.

Розділ 2 [6] містить такий самий перелік земель, які належать до земель водного фонду, але в ньому відсутній пункт «г».

Відповідно до розділу 2 [6] до земель зв'язку належать земельні ділянки, надані під повітряні і кабельні телефонно-телеграфні лінії та супутникові засоби зв'язку, а також підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності. В статті 75 [1] також наведено перелік таких земель, але в ньому відсутні «земельні ділянки, надані підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності».

Також слід виокремити, що категорія земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення по різному описується в [1] та [6]. В [1] в цій категорії визначено землі енергетичної системи, а в [6] землі енергетики.

Незважаючи на те, що категорій цільового призначення тільки дев'ять, в розділі 2 [6] наведено склад та коди Класифікації видів цільового призначення земель для земель запасу, резервного фонду та загального користування.

1.2 Аналіз наукових публікацій щодо категорій земель

Проблеми поділу земель на категорії за основним цільовим призначенням аналізуються Анатолієм Мірошніченко в науковій публікації «Проблемні правові питання поділу земель на категорії» [7, с. 42-51]. Автором зазначено, що поділ земель на категорії в нинішньому стані є правонаступником системи, започаткованої ще за радянських часів. В публікації визначено декілька проблем поділу земель, серед них наведено проблему, «коли земельна ділянка може одночасно належати до кількох категорій земель» [див. 7, с. 48]. Автором не наведено конкретних прикладів, коли виникає проблема поділу земель на категорії, але натомість наведено закордонний досвід. А саме, розглянуто досвід Російської Федерації «щодо проблеми подвійної (потрійної тощо) належності земельних ділянок до різних категорій» [див. 7, с. 48]. Автором зазначено про необхідність впровадження можливості належності земельних ділянок до декількох категорій за цільовим призначенням. Також визначено, що «в сучасних умовах правило про абсолютний пріоритет земель сільськогосподарського призначення вже втратило свою доцільність і в окремих випадках є навіть шкідливим, зважаючи на надмірну розораність земель в Україні, що являє собою серйозну екологічну проблему. Видається, що пріоритети слід розташувати таким чином (в порядку зменшення):

- особливо охоронювані території (земельні ділянки природно-заповідного фонду, історико-культурного призначення, оздоровчого призначення);
- земельні ділянки природних екологічних систем (лісові угіддя, водні та водно-болотні угіддя, ділянки природного степу);
- сільськогосподарські угіддя ;
- землі рекреаційного призначення (призначені для стаціонарної рекреації);
- інші землі (житлової та громадської забудови, несільськогосподарські угіддя в складі земель сільськогосподарського призначення, промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони, тощо)» [див. 7, с. 50].

Анатолієм Полтавцем у науковій публікації «Проблеми формування режиму територій, які використовують із рекреаційною метою» [8, с. 68-79] розглянуто проблему співвідношення земель рекреаційного призначення з іншими категоріями земель, до яких також можуть відноситися земельні ділянки з метою використання останніх для рекреаційних потреб. Перш за все, автором зауважено, що в статті 51 [1] «...не наводиться вичерпного переліку земель рекреаційного призначення: до них можуть належати й інші землі: використовувані для туристичних походів і подорожей, спорту й відпочинку, огляду мальовничих ландшафтів та історичних пам'яток, для спостереження за сезонними явищами у природі, землі для стаціонарного розміщення луна-парків, ігрових і розважальних центрів тощо. У зв'язку із зазначеним законодавство породжує проблему розмежування земель рекреаційного призначення та інших категорій земель» [див. 8, с. 72]. В науковій публікації, шляхом аналізу нормативно-правових актів України, розглядаються співвідношення категорії земель рекреаційного призначення з іншими категоріями земель, а саме, з землями природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, землями історико-культурного призначення, землями лісогосподарського призначення, землями водного фонду. При цьому, автором наводяться конкретні приклади, в яких випадках виникає проблема, коли земельна ділянка може належати до декількох категорій земель, а також те, як саме землевласники і землекористувачі уникають заборону забудови тієї чи іншої земельної ділянки за допомогою віднесення останньої до земель рекреаційного призначення. Під час аналізу статей 18 та 21 Закону України «Про природно-заповідний фонд України» [9], в яких йдеться мова про розміщення в межах національних природних парків та біосферних заповідників об'єктів рекреації, в науковій публікації згадується, що «... на думку деяких вчених, у такому разі виникає подвійне цільове призначення і вказані землі одночасно є землями природоохоронного та рекреаційного призначення» [див. 8, с. 74]. Автор не погоджується з вищенаведеним твердженням, оскільки ситуація з належністю однієї земельної ділянки до декількох категорій земель за цільовим призначенням не передбачена законодавством України. Також в науковій публікації наведено ще

один приклад, коли земельна ділянка могла б належати до декількох категорій земель. А саме, «... парки в межах населених пунктів можуть належати до земель житлової та громадської забудови (цей правовий режим допускає житлове будівництво на території парку), до земель рекреаційного призначення (цей правовий режим не допускає житлового будівництва, але допускає будівництво на території парку рекреаційних об'єктів, скажімо, стадіону), а якщо вони оголошені парком – пам'яткою садовопаркового мистецтва – до земель природно-заповідного фонду. В останньому випадку неможливо використати територію парку для будівництва стадіону чи житлового будинку» [див. 8, с. 74]. Автором знову згадується про неможливість належності вищенаведеної земельної ділянки до декількох категорій земель, а саме, до земель рекреаційного призначення і земель природно-заповідного фонду і природоохоронного призначення, але цього разу пояснення до вищенаведеної ситуації виглядає наступним чином: «... це породило б правову колізію між правовим режимом земель рекреаційного призначення, який допускає будівництво рекреаційних об'єктів, і правовим режимом природнозаповідного фонду, який цього не допускає» [див. 8, с. 74]. Крім цього, в науковій публікації наведено рішення вищенаведеної ситуації, визначене в законодавстві України.

В науковій публікації пропонується «...провести розмежування та визначити співвідношення категорій земель рекреаційного призначення з тими категоріями земель, які також можуть бути просторовою базою для створення в їхніх межах рекреаційних зон» [див. 8, с. 78]. Автором виокремлено землі водного фонду та землі лісгосподарського призначення, оскільки земельні ділянки цих двох категорій також можуть мати вид використання для рекреаційних цілей.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ

Проаналізувавши нормативно-правові акти України, перш за все слід зауважити їх неузгодженість, оскільки навіть та інформація, яка незначно відрізняється в різних нормативно-правових актах, як правило, приводить до плутанини щодо її осмислення. Звичайно, що в будь-якому разі, в першу чергу потрібно оперувати тією інформацією, яка наведена в [1], оскільки головним документом в земельному законодавстві є саме цей, але люди, які не часто стикаються з земельним законодавством можуть з'ясувати не зовсім достовірну інформацію з інших нормативно-правових актів і не правильно тлумачити і потім нею користуватися.

Єдиним документом, серед проаналізованих, який містить визначення цільового призначення земельної ділянки є [5], але і в ньому визначення не конкретизоване. А саме, не має ні посилання на документацію із землеустрою, на підставі якої визначається використання земельної ділянки за призначенням, ні на нормативно-правові акти, в яких встановлено порядок визначення.

Також слід зауважити, що жоден нормативно-правовий акт України не містить відомостей про те, що, відповідно до законодавства, одна земельна ділянка може належати тільки до однієї категорії цільового призначення та мати один вид використання. Це фізичні та юридичні особи повинні розуміти із контексту самотійно, наприклад, з фрази «інформація про документи, на підставі яких встановлено категорію земель (назва, дата та номер рішення про затвердження документації із землеустрою, за якою здійснено віднесення земель до відповідної категорії, найменування органу, що його прийняв), електронні копії таких документів».

Поштовх чинного законодавства до впровадження можливості мати для однієї земельної ділянки декілька видів використання в межах однієї або декількох категорій, можуть здійснити схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель відповідних адміністративно-

територіальних одиниць, оскільки саме в цих документах розглядаються картограми категорій земель у розрізі угідь у межах відповідної території, інформація про сучасний стан використання та охорони земель у межах адміністративно-територіальної одиниці (включаючи обмеження у використанні земель), а також пропонуються заходи щодо раціонального використання та охорони земель.

2 АНАЛІЗ ПРОЦЕДУРИ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ І ПРОЦЕДУРИ ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

2.1 Аналіз процедури відведення земельної ділянки

Для того, щоб отримати земельну ділянку у власність або у користування, перш за все, необхідно, щоб така земельна ділянка була сформована. Відповідно до статті 50 [5] документом, який складається у разі зміни цільового призначення земельних ділянок або формування нових земельних ділянок є проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки. 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 та/або зміни цільового призначення земельної ділянки за рахунок земель державної чи комунальної власності);
- рішення Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у випадках, передбачених законом);
- 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;

- вкопювання 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.

Для більш чіткого аналізу процедури відведення земельної ділянки було розглянуто розроблений в землевпорядній організації проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва індивідуальних гаражів. Замовником розробки цього проекту є фізична особа. Але взагалі, замовниками проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки можуть бути сільська, селищна, міська рада, районна, Київська або Севастопольська міська держадміністрація, землевласник або землекористувач, інші особи відповідно до закону.

Розробниками документації із землеустрою, відповідно до статті 26 [5] є:

– юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників, які є відповідальними за якість робіт із землеустрою;

– фізичні особи-підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою.

Для отримання можливості замовлення розробки проекту землеустрою набувачу права на земельну ділянку, перш за все, потрібно звернутися з клопотанням про надання такого дозволу до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування. Відповідно до частини 2 статті 123 [1] у клопотанні зазначаються цільове призначення земельної ділянки та її орієнтовні розміри. До клопотання додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки, письмова згода землекористувача, засвідчена нотаріально (у разі вилучення земельної ділянки). Відповідно до частини 3 статті 123 [1] 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. 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. Розгляд клопотання орган державної влади повинен здійснити у місячний термін, якщо за цей строк не має ні позитивного ні негативного рішення, то зацікавлена в одержанні земельної ділянки може вважати, що її клопотання задоволено.

У клопотанні даного проекту землеустрою присутні всі відомості, зазначені в частині 2 статті 123 [1]. Крім цього, в додатках до нього наведено правовстановлюючі документи, що свідчать про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно та технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна. Враховуючи той факт, що зацікавлена в отриманні земельної ділянки особа зазначає цільове призначення земельної ділянки, яку хоче отримати, то можна сказати, що набувач права на земельну ділянку самостійно визначає і категорію земель і вид використання земельної ділянки, на що орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування може або задовольнити або ні розробку проекту землеустрою для земельної ділянки з цільовим призначенням, яке власник визначив самостійно.

Після отримання набувачем права на земельну ділянку рішення органу державної влади, в якому задоволено його клопотання, він звертається до організації, яка може займатися землевпорядною та геодезичною діяльністю. Між цими двома суб'єктами земельних відносин укладається договір, в якому прописуються умови та строки виконання робіт. Такий договір укладається відповідно до вимог Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки [10].

Додатком до Типового договору є завдання на виконання робіт, яке розробляється інженером-землевпорядником та затверджується замовником. Зразок для завдання на виконання робіт наведено в [10]. Враховуючи те, що в завданні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва індивідуальних гаражів наведено виконувану роботу, підставу для її виконання, характеристику об'єкта, вихідні дані, документи, які повинні бути отримані за її результатами, а також кількість примірників, можна сказати, що завдання на виконання робіт містить необхідну інформацію в повній мірі. Завдання на виконання робіт обов'язково повинно бути затверджено замовником. В даному проекті землеустрою ця умова виконана.

Також розробник документації із землеустрою складає пояснювальну записку, яка призначена для аналізу всієї інформації, що міститься в документації

із землеустрою. Враховуючи той факт, що єдиного зразку, встановленого законодавством для пояснювальної записки не має, казати про відповідність пояснювальної записки в даному проекті землеустрою законодавству не є можливим. Оскільки в пояснювальній записці даного проекту землеустрою наведено основні відомості про земельну ділянку, характеристику земельної ділянки, експлікацію земельних угідь за формою б-зем, перелік обмежень у використанні земельної ділянки, топографо-геодезичні роботи, а також проектне рішення щодо можливості передачі земельної ділянки в оренду, то можна сказати, що пояснювальна записка містить інформацію в повній мірі.

Для виконання геодезичних робіт інженер-землевпорядник складає технічне завдання для інженера-геодезиста, зразок якого наведено в Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками [11].

Етапи геодезичних робіт та документи, які створюються за їх результатами, наведені в 3.1.

Після виконання геодезичних робіт, інженер-землевпорядник приймає їх результати від інженера-геодезиста, формує проект землеустрою та передає його на погодження в органи державної влади.

Складовою частиною проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, відповідно до статті 50 [5] є матеріали геодезичних вишукувань. Законодавством не встановлено, які документи складають матеріали геодезичних вишукувань, тому не можна проаналізувати, чи в повному складі в даному проекті землеустрою наведені такі матеріали. Але варто зазначити, що в даному проекті землеустрою наведено прилади, які використовувалися під час виконання геодезичних робіт, а також свідоцтва про те, що прилади пройшли перевірку.

Проаналізувавши даний проект землеустрою, можна сказати, що проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки містить всі документи, визначені в статті 50 [5], окрім згоди землевласника (землекористувача), засвідченої нотаріально, розрахунку розміру втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва та розрахунку розміру збитків власників землі та

землекористувачів. Але для даного випадку, а саме, у разі розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва індивідуальних гаражів, вищенаведені документи не потребуються. Крім цього, даний проект землеустрою містить копії ліцензії на проведення робіт із землеустрою, кваліфікаційного сертифіката інженера-геодезиста, двох сертифікатів кваліфікації інженера-землевпорядника. Цими документами підтверджується правоздатність виконання землевпорядних та геодезичних робіт організацією, яка розробила цей проект землеустрою.

Враховуючи те, що земельна ділянка розташована в межах населеного пункту і не знаходиться на особливо цінних землях, розроблений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки потребує погодження тільки в двох інстанціях: місцевому управлінні Держгеокадастру та місцевому відділі архітектури та містобудування. В окремих випадках проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок можуть потребувати погодження в органах лісгоспу, водгоспу та ін.

В містобудівному висновку зазначено про погодження проекту землеустрою, але зазначено, що остаточне рішення щодо передачі (надання) земельної ділянки у користування (власність) приймається відповідно до законодавства уповноваженим органом.

У висновку місцевого управління Держгеокадастру наведено назву проекту, замовника, розробника документації, дату подання проекту на погодження, підставу розробки проекту, основні характеристики запроектованої земельної ділянки, необхідність проведення обов'язкової державної експертизи документації із землеустрою, зауваження та пропозиції до проекту землеустрою. В останньому пункті висновку зазначено про погодження даного проекту землеустрою, а також про те, що строк дії висновку необмежений.

Після погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, він передається до органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, які у двотижневий строк приймають рішення про надання земельної ділянки у користування.

Відповідно до частини 10 статті 123 [1] рішенням про надання земельної ділянки у користування за проектом землеустрою щодо її відведення здійснюються:

- затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- вилучення земельних ділянок у землекористувачів із затвердженням умов вилучення земельних ділянок (у разі необхідності);
- надання земельної ділянки особі у користування з визначенням умов її використання і затвердженням умов надання, у тому числі (у разі необхідності) вимог щодо відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва.

Згідно з частинами 13-14 статті 123 [1] підставою відмови у затвердженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути лише його невідповідність вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів. Зміна типу акціонерного товариства або перетворення акціонерного товариства в інше господарське товариство не є підставою для відмови у затвердженні проекту землеустрою або технічної документації із землеустрою. Відмова органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у наданні земельної ділянки у користування або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду.

2.2 Аналіз процедури зміни цільового призначення земельної ділянки

В загальному вигляді, процедура зміни цільового призначення земельної ділянки не в значній мірі відрізняється від процедури відведення земельної ділянки, оскільки в обох випадках розробляється один і той самий документ. Відповідно до статті 50 [5] таким документом є проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Склад та порядок формування такого виду документації із землеустрою

під час зміни цільового призначення земельної ділянки не відрізняється від складу та порядку формування документації, яка складається під час відведення земельної ділянки і наведена в 2.1.

У той самий час, для розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки приватної власності із зміною цільового призначення необхідна тільки ініціатива власника такої земельної ділянки, ніякі дозволи на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки із зміною цільового призначення від Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування не потрібні, згідно з статтею 20 [1], це значно відрізняється від того, за яких умов може розроблятися документація із землеустрою у разі формування земельної ділянки. Варто зазначити, що можливість розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки із зміною цільового призначення без надання дозволу вищенаведених органів існує тільки для земельних ділянок приватної власності, для земельних ділянок державної або комунальної власності усе одно потрібні дозволи на розроблення такої документації від Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування.

Розроблений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки із зміною цільового призначення потребує погодження тими самими органами державної влади, що і разі у разі відведення земельної ділянки. Перелік таких органів державної влади зазначено в 2.1. У разі, коли необхідно змінити цільове призначення деяких особливо цінних земель державної або комунальної власності, окрім погодження документації із землеустрою вищезазначеними органами, також така документація повинна бути погоджена Верховною Радою України. А саме, відповідно до частини 6 статті 20 [1] віднесення особливо цінних земель державної чи комунальної власності (у складі земель сільськогосподарського призначення: чорноземи нееродовані несолонцюваті на лесових породах; лучно-чорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти; темно-сірі опідзолені ґрунти та чорноземи опідзолені на лесах і глеюваті; бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні

глибокі і середньо глибокі ґрунти; дерново-підзолисті суглинкові ґрунти; коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму, дернові глибокі ґрунти Закарпаття; торфовища з глибиною залягання торфу більше одного метра і осушені незалежно від глибини) до земель інших категорій здійснюється за погодженням з Верховною Радою України. А також, відповідно до частини 7 статті 20 [1] зміна цільового призначення земельних ділянок природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного, лісогосподарського призначення, що перебувають у державній чи комунальній власності, здійснюється за погодженням з Кабінетом Міністрів України.

Після погодження, проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки із зміною цільового призначення повинен бути затверджений. Варто зауважити, що у разі зміни цільового призначення земельної ділянки приватної власності, зацікавлена особа повинна звернутися до відповідного органу державної влади із клопотанням про затвердження відповідного проекту землеустрою. Відповідно до частини 2 статті 20 [1] зміна цільового призначення земельних ділянок державної або комунальної власності провадиться Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та передачу цих ділянок у власність або надання у користування. Згідно з частиною 3 статті 20 [1] зміна цільового призначення земельних ділянок приватної власності провадиться:

- щодо земельних ділянок, розташованих у межах населеного пункту, – сільською, селищною, міською радою;
- щодо земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів, – районною державною адміністрацією, а щодо земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів, що не входять до території району, або в разі якщо районна державна адміністрація не утворена, – Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласною державною адміністрацією.

Згідно з частиною 3 статті 20 [1] Рада міністрів Автономної Республіки Крим, орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування у місячний строк з дня

отримання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, приймає рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та зміну її цільового призначення. Відмова Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у зміні цільового призначення земельної ділянки або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду.

Також варто зазначити деякі особливості зміни цільового призначення земельних ділянок. А саме, відповідно до частини 6 статті 20 [1], зміна цільового призначення особливо цінних земель допускається лише для розміщення на них об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, об'єктів, пов'язаних з видобуванням корисних копалин, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, а також у разі відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, віднесення земель, зазначених у пунктах "а" і "б" частини 1 статті 150 [1], до земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, земель історико-культурного призначення. До пунктів "а" і "б" частини 1 статті 150 [1] належать землі:

- у складі земель сільськогосподарського призначення: чорноземи нееродовані несолонцюваті на лесових породах; лучно-чорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти; темно-сірі опідзолені ґрунти та чорноземи опідзолені на лесах і глеюваті; бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньо глибокі ґрунти; дерново-підзолисті суглинкові ґрунти; коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму, дернові глибокі ґрунти Закарпаття;

- торфовища з глибиною залягання торфу більше одного метра і осушені незалежно від глибини.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ

Проаналізувавши процедури відведення та зміни цільового призначення земельних ділянок, можна сказати, що вони достатньо чітко виписані у нормативно-правових актах України. До того ж, варто зауважити їх схожість між собою, в першу чергу це викликано тим, що в обох випадках розробляється та сама документація із землеустрою, а також, окрім деяких окремих випадків, дані документації із землеустрою погоджуються і затверджуються одними і тими самими органами державної влади за однією і тією самою процедурою. Однак, ототожнювати вищенаведені процедури не можна, оскільки фактично виходить, що процедура зміни цільового призначення земельних ділянок змінює, відповідно до вимог теперішнього часу те, що було встановлено під час формування земельних ділянок.

Серед позитивних аспектів наведених вище процедур варто зазначити:

- визначено перелік та склад документів, які повинні бути складені під час відведення або зміни цільового призначення різних земельних ділянок;
- визначено органи державної влади, які погоджують та затверджують документацію із землеустрою;
- для набувачів права на земельну ділянку розписано кожен їх дію щодо отримання земельної ділянки у власність, користування або у разі потреби зміни цільового призначення земельної ділянки.

У той самий час процедури відведення та зміни цільового призначення земельних ділянок містять і недоліки, серед них варто виділити:

- не визначено склад матеріалів геодезичних вишукувань, які повинні бути наведені у проектах землеустрою;
- в нормативно-правових актах наведено тільки зразок договору між виконавцем робіт та замовником і зразок додатку до нього, а саме, завдання на виконання робіт. Інші документи розробники документації із землеустрою складають самостійно, оскільки їх зміст вимогами законодавства не регулюється.

Відповідно до частини 1 статті 20 [1] віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень. Варто зазначити, що набувач права на земельну ділянку в клопотанні до органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування зазначає бажане цільове призначення земельної ділянки самостійно. Тому деякою мірою можна сказати, що органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування погоджують цільове призначення земельної ділянки, яке в клопотанні зазначає набувач права на земельну ділянку. Хоча, звичайно, остаточне рішення приймають органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування.

3 ГЕОДЕЗИЧНІ РОБОТИ, ЯКІ ВИКОНУЮТЬСЯ ПІД ЧАС ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

3.1 Етапи геодезичних робіт під час формування земельних ділянок

Отримання земельної ділянки у власність або у користування передбачає її формування. Одними зі складових при формуванні земельної ділянки є геодезичні роботи. В нормативно-правових актах комплекс робіт, виконуваних для визначення та відновлення меж земельних ділянок визначено як кадастрові зйомки. Відповідно до статті 198 [1] кадастрова зйомка включає:

- геодезичне встановлення меж земельної ділянки;
- погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами;
- відновлення меж земельної ділянки на місцевості;
- встановлення меж частин земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання землі;
- виготовлення кадастрового плану.

Геодезичне встановлення меж земельної ділянки виконується, коли будь-які дані про земельну ділянку в Державному земельному кадастрі відсутні.

Відновлення меж земельної ділянки виконується, коли з якоїсь причини чітко визначені межі земельної ділянки були втрачені.

Погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами є обов'язковою умовою як під час геодезичного встановлення, так і під час відновлення меж земельної ділянки на місцевості.

Встановлення меж частин земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання землі є обов'язковими у разі, якщо на територію земельної ділянки розповсюджується дія об'єкта інфраструктури або права третіх осіб, які прямо або опосередковано впливають на використання цієї земельної ділянки.

Виготовлення кадастрового плану, відповідно до законодавства, є обов'язковою умовою під час розробки проекту землеустрою.

Підставою для виконання геодезичних робіт є технічне завдання, яке розробляє інженер-землевпорядник для інженера-геодезиста. В ньому обов'язково зазначається, яка саме робота інженером-геодезистом буде виконуватися.

Умовами, які ставляться перед геодезичними роботами є швидкість їх виконання та точність. Враховуючи той факт, що за результатами геодезичних робіт на вершинах кутів поворотів меж земельних ділянок в більшості випадків встановлюються межові знаки і в [11] встановлені вимоги до точності їх місцезнаходження, можна сказати, що найголовнішою умовою під час виконання геодезичних робіт є їх точність. А саме, відповідно до пункту 3.10 [11] середня квадратична похибка місцезнаходження межового знака відносно найближчих пунктів державної геодезичної мережі, геодезичних мереж згущення, міських геодезичних мереж не повинна перевищувати:

- у містах Києві, Севастополі, містах – обласних центрах та містах обласного підпорядкування – 0,1 м;
- в інших містах та селищах – 0,2 м;
- у селах – 0,3 м;
- за межами населених пунктів для земельних ділянок площею до 100000 м² – 0,5 м, а площею 100000 м² і більше – 2,5 м.

Враховуючи сучасний розвиток технологій, найбільш поширеним видом геодезичних зйомок є наземна зйомка, яка виконується за допомогою супутникових приймачів. Загалом, процедура виконання геодезичних робіт складається з етапів, які наведені на рисунку 3.1.

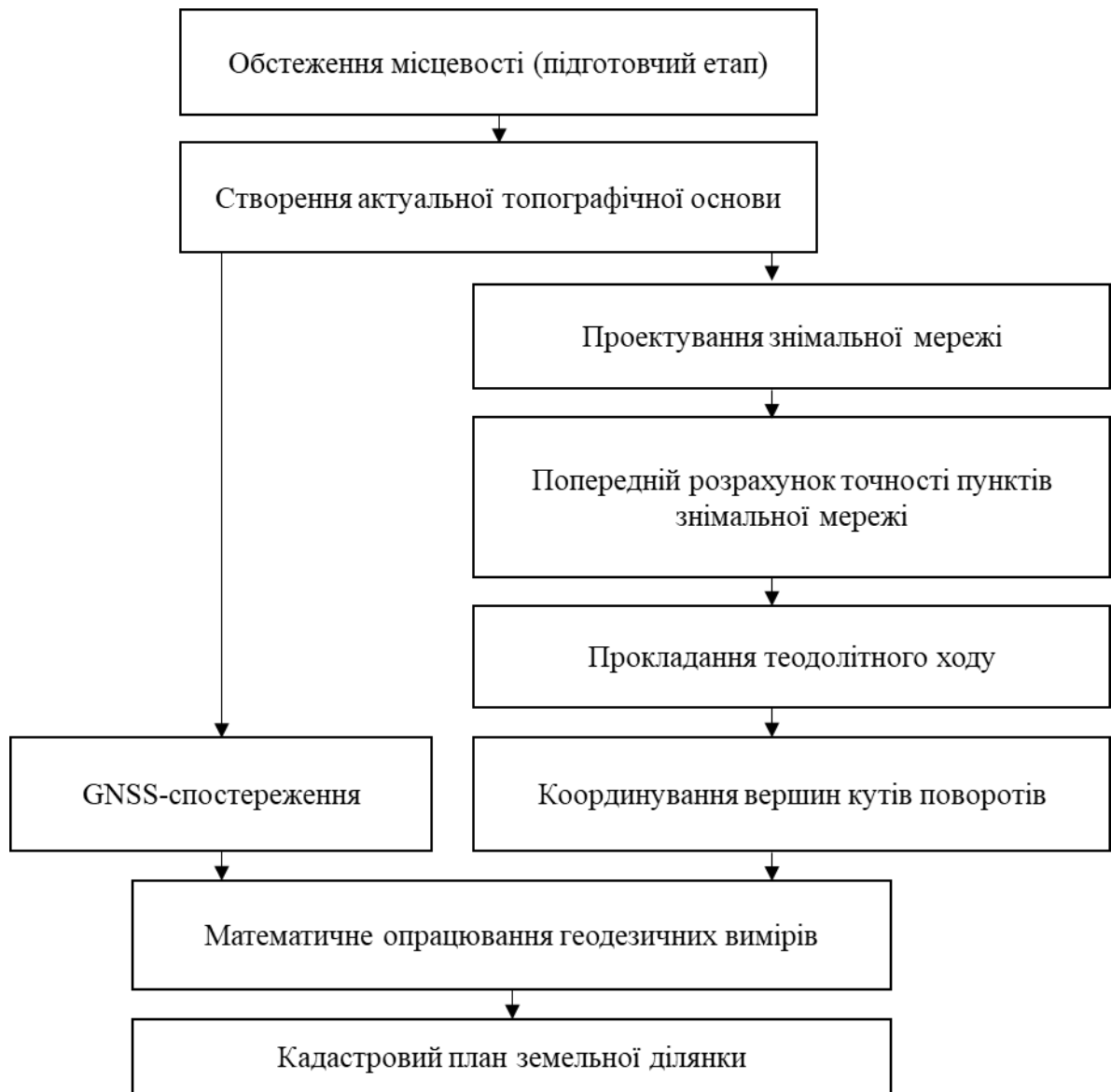


Рисунок 3.1 – Етапи геодезичних робіт

Під час виконання підготовчого етапу виконується порівняння ситуації на топографічній основі масштабу 1:500 та на місцевості. У результаті виконання цього етапу вся отримана інформація відображається в акті обстеження земельної ділянки. Цей етап містить більше інформаційний характер і призначений для того, щоб геодезист зміг всебічно вивчити об'єкт, на якому буде виконувати роботу.

Проектування знімальної мережі виконується згідно з вимогами Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 [12]. В [12] наведені довжини для сторін запроєктованого ходу, граничний периметр полігону,

кількість сторін ходу, а також допустимі похибки. Знімальна мережа проектується інженером-геодезистом так, щоб її пункти могли слугувати для подальшого її розвинення, для виконання з точок знімальної основи топографічної зйомки масштабу 1:500 і звичайно, для координування вершин кутів поворотів меж земельних ділянок.

Метою попереднього розрахунку точності пунктів знімальної мережі є визначення похибок, з якими будуть отримані координати пунктів знімальної мережі до того, як будуть виконані геодезичні вимірювання на місцевості. При виконанні попереднього розрахунку точності обов'язково враховується, якими приладами будуть виконуватися вимірювання.

Спосіб координування вершин кутів поворотів меж земельних ділянок залежить від того, яка форма у земельної ділянки, її розмір, наскільки вона забудована та яка кількість рослинності на її території.

Якщо земельна ділянка є незначною за розміром, на її території відсутні високі будівлі та дерева, які можуть перешкоджати прийому супутникового сигналу та у разі наявності відповідного обладнання у виконавця геодезичних робіт, геодезичні роботи можуть виконуватися за допомогою супутникового обладнання.

За допомогою тільки супутникового обладнання може виконуватися кінематична зйомка у режимі реального часу, вона є менш точною, ніж статична, а також повинна виконуватись умова постійного зв'язку з супутниками і отримання від них сигналів. Це і є головним недоліком даного методу. Для виконання кінематичної зйомки у інженера-геодезиста повинно бути в наявності як мінімум два супутникових приймачі з вбудованими або зовнішніми модемами, які слугують для передачі поправок. Процедура виконання такої роботи полягає в наступному:

– один супутниковий приймач є нерухомим, він повинен стояти на пункті, координати якого відомі. Цей приймач за допомогою вбудованого або зовнішнього модему передає поправки до другого супутникового приймача;

– другий супутниковий приймач рухається по черзі між точками, які необхідно закоординувати, і за допомогою вищезгаданого модему приймає поправки від нерухомого приймача.

Позитивним є те, що під час кінематичної зйомки в режимі реального часу отримуються координати пунктів та приріст координат під час виконання зйомки.

Якщо земельна ділянка, на якій будуть виконуватися геодезичні роботи, сильно забудована або на її території є велика кількість значної за розміром рослинності, тоді краще в якості знімальної основи прокласти теодолітний хід.

Як правило, найчастіше ця робота виконується геодезичними організаціями за допомогою електронного тахеометру. Але ця робота також не виключає використання, у разі наявності, супутникового обладнання. Сенс полягає в тому, що координати пунктів базису в теодолітному ході визначаються за допомогою двох супутникових приймачів, які працюють в статичному режимі, тобто вони під час виконання кадастрової зйомки є нерухомими. Перевагою роботи супутникового обладнання в статичному режимі є висока точність, з якою будуть отримані координати пунктів, на яких стоять супутникові приймачі, недоліком є значні витрати часу на виконання цієї роботи. Звичайно, виконання роботи такого роду потребує від виконавця геодезичних робіт у наявності такого обладнання: два супутникових приймача, електронний тахеометр, віха із відбивачем світла та штатив.

Варто зазначити, що у разі використання електронного тахеометра, за допомогою супутникового приймача обчислюються тільки координати вихідних пунктів, тобто базиса. Подальша прокладка теодолітного ходу та координування вершин кутів поворотів меж земельної ділянки виконується виключно за допомогою електронного тахеометру.

Існує багато схем теодолітних ходів. З тим, який буде використовувати, інженер-геодезист визначається заздалегідь, ще під час підготовчого етапу.

Після прокладки знімальної основи виконується координування вершин кутів поворотів меж земельної ділянки. Основними методами координування вершин кутів поворотів меж земельної ділянки є такі:

– біполярний. Для можливості використання такого методу повинна бути видимість між пунктами знімальної основи та вершинами кутів поворотів меж земельної ділянки, а також можливість вимірювання напрямів та довжин сторін;

– кутова засічка. Умовами є необхідність видимості між пунктами знімальної мережі та вершинами кутів поворотів меж земельної ділянки, а також те, що для контролю зйомка повинна проводитися з трьох, бажано суміжних пунктів знімальної мережі;

– лінійна засічка. Умовами є необхідність видимості між пунктами знімальної мережі та вершинами кутів поворотів меж земельної ділянки, а також те, що для контролю вимірювання відстаней повинно проводитися з трьох, бажано суміжних пунктів знімальної мережі;

– спосіб перпендикулярів. Його сутність полягає в тому, що від сторони земельної ділянки умовно проводиться лінія під кутом дев'яносто градусів. Великим недоліком цього методу є те, що перпендикулярність ліній на місцевості майже не можливо точно визначити. Для перевірки цього вимірюються довжини діагоналей;

– спосіб створів. Сутність полягає в тому, що на одній із сторін меж земельної ділянки між двома вершинами кутів поворотів може лежати третя вершина кута повороту межі земельної ділянки, але визначити, наскільки точно ця точка лежить в створі сторони також не є можливим. Рекомендується для запобігання помилок прокласти висячий теодолітний хід та виміряти напрям і відстань на цю вершину кута повороту межі земельної ділянки за допомогою електронного тахеометру.

Після виконання геодезичної зйомки на місцевості, виконується камеральна обробка її результатів. Метою математичного опрацювання результатів геодезичних вимірів є одержання метричних даних земельної ділянки та їх оцінка точності. Враховуючи використання сучасних електронних тахеометрів, виконується списування результатів геодезичних вимірів на комп'ютер, в якому за допомогою спеціального програмного забезпечення в дуже короткий час виконуються всі необхідні розрахунки з зазначенням допусків виконаної роботи.

За результатами математичного опрацювання геодезичних вимірів отримуються наступні документи:

- відомість координат точок, які були визначені методом Глобальної навігаційної супутникової системи;
- відомість оброблення теодолітного ходу;
- відомість обчислення координат точок кутів поворотів меж земельних ділянок;
- відомість обчислення площі земельної ділянки.

Під час побудови кадастрового плану виконується графічне оформлення виконаної роботи за допомогою програмного забезпечення. Відповідно до частини 1 статті 34 [3] на кадастровому плані земельної ділянки відображаються:

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

Таблиці із зазначенням координат усіх поворотних точок меж земельної ділянки, переліку земельних угідь, їх площ, відомостей про цільове призначення земельної ділянки та розробника документації із землеустрою на земельну ділянку є невід'ємною частиною кадастрового плану земельної ділянки.

За результатами геодезичних вимірів інженером-геодезистом складається акт встановлення та узгодження меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Його обов'язково підписують суміжні землекористувачі, тим самим погоджуючись з

встановленими на місцевості межами земельної ділянки. Додатком до акту встановлення та узгодження меж земельної ділянки є план встановлення та узгодження меж земельної ділянки. Його також підписують суміжні землекористувачі.

Іншим документом, який розробляється інженером-геодезистом, є акт приймання-передачі межових знаків на зберігання. Межові знаки використовуються для закріплення на місцевості меж земельної ділянки. Зразки акту «прийомки-передачі межових знаків на зберігання» та «списку межових знаків, переданих на зберігання» наведені в додатках [11].

Результати геодезичних робіт інженер-геодезист передає інженеру-землевпоряднику, який повинен їх прийняти або зазначити недоліки, які необхідно усунути.

3.2 Розрахунок та аналіз середніх квадратичних похибок положення вершин кутів поворотів меж земельної ділянки, яка може належати до декількох категорій цільового призначення

Як було зазначено у 3.1, однією з головних вимог, які ставляться до геодезичних робіт, є їх точність. Саме від того, з якою точністю будуть отримані результати геодезичних вимірів залежить, які прилади будуть використовуватися для кожної окремої земельної ділянки. В 3.1 було зазначено, що геодезичні роботи можуть виконуватися тільки супутниковими приймачами або з використанням електронних тахеометрів і наведено обов'язкові умови, які повинні бути виконані для кожного з вищезазначених способів. У якості земельної ділянки, для якої розраховувалися середні квадратичні похибки положення вершин кутів поворотів меж земельної ділянки було обрано земельну ділянку, яка може належати і до земель водного фонду і до земель рекреаційного призначення. Варто зазначити, що

така земельна ділянка може мати значну рослинність у вигляді високих дерев або очерет на своїй території, що може перешкоджати прийому супутникового сигналу приймачами.

Для розрахунків було запроектовано межі озера Карпенкове в межах Амур-Нижньодніпровського району та знімальну основу, яка призначена для того, щоб з її пунктів виконувати координування вершин кутів поворотів меж земельної ділянки. Координати пунктів знімальної основи наведені в таблиці 3.1.

Таблиця 3.1 – Координати пунктів знімальної основи

№ ВКП і пунктів знімальної основи	X, м	Y, м
пп1	3002,050	2022,250
пп2	3083,550	2021,750
t1	3098,000	2005,350
t2	3118,250	2010,000
t3	3110,950	2030,500

Розрахована площа запроектованої земельної ділянки складає 58613 м².

Першим етапом був розрахунок, з якою точністю будуть отримані результати геодезичних вимірів із використанням тільки супутникових приймачів. Було визначено, що виконуваною роботою буде кінематична зйомка за допомогою супутникового приймача Trimble R4. В технічних характеристиках приладу вказано, що середня квадратична похибка вимірювання в плані в режимі роботи кінематики складає 8 мм + 1 мм/км. Враховуючи той факт, що похибки положення пунктів мають властивість накопичуватися, було визначено, з яких складових будуть складатися середні квадратичні похибки положення вершин кутів поворотів для наведеної вище земельної ділянки.

Оскільки положення вершин кутів поворотів меж земельної ділянки визначаються відносно пунктів Державної геодезичної мережі, то було враховано середню квадратичну похибку положення пунктів Державної геодезичної мережі, яка складає 32 мм.

У режимі кінематики під час супутникових вимірювань, один з супутникових приймачів повинен стояти на пункті з відомими координатами, такий пункт називається базовою станцією і також має свою середню квадратичну похибку положення, яка складає 14 мм.

Звичайно, також потрібно враховувати точність, з якою будуть виконуватися вимірювання супутниковим приймачем, ці дані наведені вище. Тоді формула розрахунку середньої квадратичної похибки положення вершини кута повороту межі земельної ділянки виглядатиме:

$$m_{t_i} = \sqrt{m_{\text{ДГМ}}^2 + m_{\text{б.ст.}}^2 + m_i^2},$$

де m_{t_i} – середня квадратична похибка положення вершини кута повороту межі земельної ділянки;

$m_{\text{ДГМ}}$ – середня квадратична похибка положення пункту Державної геодезичної мережі;

$m_{\text{б.ст.}}$ – середня квадратична похибка положення базової станції;

m_i – середня квадратична похибка вимірювання в плані в режимі роботи кінематики супутникового приймача Trimble R4.

За результатами розрахунків було визначено, що середня квадратична похибка положення вершин кутів поворотів меж земельної ділянки варіюється у межах 35,8-38,5 мм, похибка площі складає 7,2 м² і відносна похибка складає $\frac{1}{8140}$.

Другим етапом був розрахунок, з якою точністю будуть отримані результати геодезичних вимірів у разі прокладання теодолітного ходу від пунктів полігонометрії 2 розряду з використанням електронного тахеометру. Було прийнято, що геодезичні роботи будуть виконуватися електронним тахеометром Trimble 3305 DR з технічними характеристиками:

- кутова точність – 5'';
- точність вимірювання відстаней – 3 мм + 2 мм/км.

Для визначення, з якою точністю будуть отримані координати пунктів знімальної основи і вершин кутів поворотів меж земельної ділянки, виходячи з

характеристик приладу, було використано програмний комплекс «Топоград». Було розраховано, з якими середніми квадратичними похибками будуть отримані координати пунктів знімальної основи, ці дані наведені в таблиці 3.2.

Таблиця 3.2 – Відомість обчислення середніх квадратичних похибок, з якими визначатимуться положення пунктів знімальної основи

Назва пункту	Координати		Середня квадратична похибка, м
	X, м	Y, м	
t1	3098,000	2005,350	0,0015
t2	3118,250	2010,000	0,0021
t3	3110,950	2030,500	0,0017

Так само, як і під час супутникових вимірювань, під час розрахунку середніх квадратичних похибок положення вершин кутів поворотів меж земельної ділянки, окрім середніх квадратичних похибок, з якими визначено координати пунктів знімальної мережі і вершин кутів поворотів меж земельної ділянки, необхідно враховувати також середні квадратичні похибки положення пунктів полігонометрії 2 розряду і середню квадратичну похибку за центрування приладу.

Враховуючи вищенаведене, формула обчислення середньої квадратичної похибки положення пунктів знімальної основи виглядає:

$$m_{t_1-t_3} = \sqrt{m_{\text{табл.}}^2 + m_{\text{ц}}^2 + m_{\text{пп}}^2},$$

де $m_{t_1-t_3}$ – середні квадратичні похибки положення пунктів знімальної основи;

$m_{\text{табл.}}$ – середні квадратичні похибки, з якими отримані координати пунктів знімальної основи;

$m_{\text{ц}}$ – середня квадратична похибка центрування електронного тахеометру;

$m_{\text{пп}}$ – середня квадратична похибка положення пунктів полігонометрії 2 розряду.

Оскільки пункти полігонометрії 2 розряду є нижчими за точністю ніж пункти Державної геодезичної мережі другого класу, середня квадратична похибка положення яких складає 32 мм, то було прийнято, що середня квадратична похибка положення пунктів полігонометрії 2 розряду складатиме $32\sqrt{2}$ мм.

Відповідно до пункту 5.1.16 [12] центрування приладів та марок виконують з точністю 3 мм.

За результатами розрахунків були отримані середні квадратичні похибки положення пунктів знімальної основи:

$$m_{t_1} = 45,3 \text{ мм.}$$

$$m_{t_2} = 45,4 \text{ мм.}$$

$$m_{t_3} = 45,4 \text{ мм.}$$

Враховуючи наведене вище, формула для обчислення середніх квадратичних похибок положення вершин кутів поворотів меж земельної ділянки виглядатиме:

$$m_i = \sqrt{m_{\text{табл.}}^2 + m_{\text{ц}}^2 + m_{t_1-t_3}^2},$$

де m_i – середні квадратичні похибки положення вершин кутів поворотів меж земельної ділянки;

$m_{\text{табл.}}$ – середні квадратичні похибки, з якими були визначені координати вершин кутів поворотів меж земельної ділянки.

Після обчислень були отримані середні квадратичні похибки положення вершин кутів поворотів меж земельної ділянки, вони корелюються в межах 45,6-46,5 мм, похибка площі складає 9,3 м² і відносна похибка складає $\frac{1}{6300}$.

Проаналізувавши результати обчислень, можна сказати, що більш точно буде визначено положення вершин кутів поворотів меж земельної ділянки у разі виконання геодезичної роботи за допомогою супутникового приймача Trimble R4. Тому, у разі можливості на території даної земельної ділянки супутниковому приймачу безперешкодно постійно отримувати сигнал, геодезичні роботи краще виконувати за допомогою цього приладу.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ

Проаналізувавши геодезичні роботи, які виконуються під час формування земельних ділянок, можна сказати, що законодавством врегульовано такі роботи, але не повною мірою. В нормативно-правових актах визначено вимоги до виконуваної геодезичної роботи, вимоги до точності, з якою повинні бути отримані результати геодезичних робіт. Також серед позитивного варто виділити, що в нормативно-правових актах наведено маркування для геодезичних приладів, за допомогою якого можна визначити, яку роботу можна виконати за допомогою даного приладу, а також наведено в загальному вигляді порядок роботи з деякими геодезичними приладами. Головною проблемою є те, що не визначено, які результати геодезичних робіт повинні бути в складі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та в складі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Розрахунок середніх квадратичних похибок планового положення вершин кутів поворотів меж земельної ділянки показав, що більш точно положення вершин кутів поворотів меж земельної ділянки буде визначено у разі виконання геодезичної роботи за допомогою супутникового обладнання. Це пов'язано з тим, що у разі виконання геодезичної роботи за допомогою тільки супутникового обладнання середня квадратична похибка положення вершини кута повороту межі земельної ділянки складається з меншої кількості складових, ніж у разі, коли геодезичні вимірювання виконуються за допомогою електронного тахеометру.

4 ОСОБЛИВОСТІ РОЗРАХУНКУ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

4.1 Аналіз порядку виконання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів

Земля як природний ресурс, засіб виробництва, а також базис для розміщення населення є платною. Для здійснення деяких цивільно-правових угод щодо земельних ділянок, а також сплати фізичними або юридичними особами земельного податку або орендної плати за землю, необхідно знати її вартість, яка називається нормативною грошовою оцінкою земельних ділянок. Відповідно до статті 1 Закону України «Про оцінку земель» [13] нормативна грошова оцінка земельних ділянок – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами. Згідно з статтею 5 [13] призначенням нормативної грошової оцінки земельних ділянок є визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкуванні спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкуванні ними за законом, так і випадків спадкуванні ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкуванні власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель. Звичайно, що розмір вищезазначених величин змінюється у відповідності до періодичності проведення нормативної грошової оцінки, а саме, в статті 18 [13] визначено, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться:

– розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення – не рідше ніж один раз на 5-7 років;

– розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення – не рідше ніж один раз на 5-7 років, а несільськогосподарського призначення – не рідше ніж один раз на 7-10 років.

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів виконується на підставі рішення органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, тобто саме ці органи державної влади, в більшості випадків, виступають замовниками виконання нормативної грошової оцінки земель. Хоча, звичайно, вищезазначена оцінка може виконуватися на підставі договорів, укладених заінтересованими особами, це все визначено в статті 15 [13]. Під заінтересованими особами, визначеними в законодавстві, слід розуміти землевласників і землекористувачів.

За результатами виконання нормативної грошової оцінки земель складається технічна документація, відповідно до статті 20 [13]. Склад технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів наведено в стандарті Державного комітету України із земельних ресурсів «Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» [14]. Так, відповідно до підпунктів 3.2.1, 3.2.2 пункту 3.2 [14] у складі технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міст із чисельністю населення 50 тис. осіб і більше розробляються:

- пояснювальна записка;
- графічні матеріали.

Пояснювальна записка містить такі структурні елементи та розділи:

- обкладинка;
- титульний аркуш;
- склад проекту;
- зміст;
- вступ;
- перелік умовних позначень, символів, одиниць, скорочень і термінів;
- розділ 1 – характеристика сучасного стану міста;
- розділ 2 – правова та нормативно-методична база грошової оцінки земель;

- розділ 3 – визначення середньої (базової) вартості земель міста;
- розділ 4 – економіко-планувальне зонування території та визначення зональних коефіцієнтів;
- розділ 5 – визначення зон прояву локальних факторів та значень локальних коефіцієнтів;
- розділ 6 – грошова оцінка земель різного функціонального використання;
- розділ 7 – приклади розрахунку нормативної грошової оцінки окремих земельних ділянок;
- розділ 8 – основні техніко-економічні показники;
- додатки.

Варто зазначити, що в [14] визначено, яка інформація повинна бути відображена в кожному розділі, а також наведено велику кількість шаблонів для багатьох документів, яким останні повинні відповідати.

Розробниками технічної документації з нормативної грошової оцінки земель є ті ж самі фізичні і юридичні особи, що виконують розробку проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та наведені в 2.1.

Варто зазначити, що технічна документація з нормативної грошової оцінки земель підлягає обов'язковій державній експертизі. Відповідно до статті 1 Закону України «Про державну експертизу землепорядної документації» [15] державна експертиза землепорядної документації (далі – державна експертиза) – це діяльність, метою якої є дослідження, перевірка, аналіз та оцінка об'єктів експертизи на предмет їх відповідності вимогам законодавства, встановленим стандартам, нормам і правилам, а також підготовка обґрунтованих висновків для прийняття рішень щодо об'єктів експертизи.

У разі позитивного висновку державної експертизи щодо технічної документації з нормативної грошової оцінки, така документація підлягає затвердженню. Відповідно до статті 23 [13] технічна документація з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою. Протягом місяця з дня надходження технічної документації з бонітування ґрунтів,

економічної оцінки земель, нормативної грошової оцінки відповідна сільська, селищна, міська рада розглядає та приймає рішення про затвердження або відмову в затвердженні такої технічної документації. Підставою для відмови у затвердженні технічної документації з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель, нормативної грошової оцінки земельних ділянок може бути лише її невідповідність вимогам законів та прийнятих відповідно до закону нормативно-правових актів або розташування земель чи земельних ділянок на території іншої територіальної громади. Рішення про відмову в затвердженні технічної документації з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель, нормативної грошової оцінки земельних ділянок має містити посилання на конкретні норми законів та прийнятих відповідно до закону нормативно-правових актів, яким суперечить відповідна технічна документація.

Проаналізувавши [13] та Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [16], варто зазначити, що інформація про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки міститься у витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель. Для отримання такого витягу, зацікавлена особа повинна оформити заяву до територіального органу Держгеокадастру або центру надання адміністративних послуг. Зразки заяви та витягу із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки наведені в додатках 8, 9 [16].

Варто зазначити, для міста Дніпро, технічна документація з нормативної грошової оцінки була затверджена рішенням міської ради [17], але власне самої технічної документації з нормативної грошової оцінки земель у відкритому доступі не має.

4.2 Розрахунок та аналіз вартості квадратного метра землі в межах міста Дніпро в залежності від цільового призначення

Як було зазначено в 4.1, на основі нормативної грошової оцінки до держави надходять кошти за використання земельних ділянок землевласниками і землекористувачами. Одним з важливих факторів, які впливають на розмір вартості земельної ділянки, є одне, чітко визначене цільове призначення. Навіть у той час, коли земельні ділянки можуть належати до декількох категорій цільового призначення, усе одно має бути встановлена тільки одна категорія. В такій ситуації виходить, що земельна ділянка використовується неефективно, а також, що дуже важливо, її вартість, і, як наслідок, податки або орендна плата, можуть бути занижені за рахунок віднесення земельної ділянки до іншої «більш дешевої, за нормативною грошовою оцінкою» категорії земель. Наприклад, можна розібрати ситуацію, коли земельна ділянка може належати до земель рекреаційного призначення і до земель водного фонду. З цією метою було обрано озеро Карпенкове, яке розташоване в межах Амур-Нижньодніпровського району міста Дніпро. Враховуючи той факт, що набувач права на земельну ділянку у клопотанні про дозвіл на розробку документації із землеустрою сам зазначає бажане цільове призначення земельної ділянки, а вже орган державної влади дає дозвіл або ні на розробку такої документації, можна розглядати вищенаведену ситуацію з боку набувача права на земельну ділянку. Перш за все, варто зауважити, що землі водного фонду, відповідно до законодавства, також можуть використовуватися з рекреаційною метою, але на це майбутній землекористувач, у більшості випадків, не зверне увагу. Другим фактором є те, що землі водного фонду, на відміну від земель рекреаційного призначення, не можуть бути забудовані, що може бути недоліком для набувача права на земельну ділянку. Третьою важливою особливістю є те, що розмір податків або орендної плати для земельної ділянки з однаковою площею, але різними цільовими призначеннями буде різний.

Для визначення, на скільки відрізняється вартість, в залежності від категорії цільового призначення, одного квадратного метра землі в межах міста Дніпро було використано [16], в якому наведені формули та порядок обчислень для вищезазначеної оцінки.

Відповідно до [16] розрахунок нормативної грошової оцінки виконується за формулою:

$$Цн = \frac{В \cdot Нп}{Нк} \cdot Кф \cdot Км,$$

де Цн – нормативна грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки (у гривнях);

В – витрати на освоєння та облаштування території з розрахунку на квадратний метр (у гривнях);

Нп – норма прибутку (6%);

Нк – норма капіталізації (3%);

Кф – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки;

Км – коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

Коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки (Км), обумовлюється трьома групами рентоутворювальних факторів регіонального, зонального та локального характеру і обчислюється за формулою:

$$Км = Км_1 \cdot Км_2 \cdot Км_3,$$

де Км₁ – регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення;

Км₂ – зональний коефіцієнт, який характеризує містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони);

Км₃ – локальний коефіцієнт, який враховує місце розташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони.

Середня (базова) вартість одного квадратного метра земель населеного пункту залежно від регіональних факторів місця розташування (Ц_{нм}) визначається за формулою:

$$\text{Ц}_{\text{нм}} = \frac{\text{В} \cdot \text{Нп}}{\text{Нк}} \cdot \text{К}_{\text{м1}}.$$

Значення коефіцієнта К_{м1} є добутком коефіцієнтів, які враховують:

- чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населених пунктів, їх господарські функції;
- місця розташування населених пунктів у приміській зоні великих міст;
- віднесення населених пунктів до курортних;
- місця розташування населених пунктів на території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи.

Значення цих коефіцієнтів наведені в [16].

Вартість одного квадратного метра земель населених пунктів за економіко-планувальними зонами розраховується за формулою:

$$\text{Ц}_{\text{нз}} = \text{Ц}_{\text{нм}} \cdot \text{К}_{\text{м2}},$$

де Ц_{нз} – середня для економіко-планувальної зони вартість одного квадратного метра земель (у гривнях).

Значення коефіцієнта К_{м2} визначається як добуток пофакторних оцінок з урахуванням вагової характеристики кожного з факторів. Числові значення пофакторних оцінок приймаються в межах граничних значень коефіцієнтів К_{м2} для груп населених пунктів із різною чисельністю населення з урахуванням нормативно-технічної документації та експертної оцінки.

Вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання (Ц_н) визначається з урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей місця її розташування в межах економіко-планувальної зони за формулою:

$$\text{Ц}_{\text{н}} = \text{Ц}_{\text{нз}} \cdot \text{К}_{\text{ф}} \cdot \text{К}_{\text{м3}}.$$

Значення коефіцієнта $K_{м3}$ визначається щодо кожного населеного пункту, виходячи з його особливостей. Для обчислення $K_{м3}$ враховуються локальні фактори, наведені в додатку 7 [16], при цьому добуток пофакторних оцінок не має бути нижче 0,50 і вище 1,50.

За даними офіційного веб-сайту Держгеокадастру [18] середня базова вартість квадратного метра земель міста Дніпро, станом на 1 жовтня 2019 року складає: $Ц_{нм} = 306,35$ грн/м². Використовуючи відомості [16] та інформацію, наведену в [18], було розраховано вартість квадратного метра земель в межах різних, за адміністративним поділом, районів міста Дніпро для категорій цільового призначення, які найчастіше у межах цих районів зустрічаються. Варто зауважити, що у якості зональних коефіцієнтів $K_{м2}$ було розраховано середні коефіцієнти для кожного району з урахуванням значень цих коефіцієнтів для кожної економіко-планувальної зони у межах районів міста Дніпро. Розрахунок було виконано таким чином, оскільки даних про площу кожної економіко-планувальної зони у межах міста Дніпро, для розрахунку середньозважених зональних коефіцієнтів, у відкритому доступі не має.

Результати розрахунків наведено в таблиці 4.1.

Таблиця 4.1 – Розрахунок вартості квадратного метра землі у межах міста Дніпро в залежності від цільового призначення

Райони міста Дніпро	Категорії цільового призначення	$K_{м2_{ср}}$	$Ц_{нз}$, грн	$K_{м3}$	$K_{ф}$	Вартість квадратного метра земельної ділянки, грн
1	2	3	4	5	6	7
Амур- Нижньодніпровський	землі житлової та громадської забудови	2,05	628,40	1,15	1,0	722,66
	землі рекреаційного призначення			1,32	0,5	415,53

Продовження таблиці 4.1

1	2	3	4	5	6	7
Амур- Нижнядніпровський	землі лісогосподарського призначення	2,05	628,40	1,32	1,0	831,06
	землі водного фонду			1,39	0,5	436,31
	землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення			1,10	1,2	832,50
	землі енергетики			1,09	0,65	446,24
Шевченківський	землі житлової та громадської забудови	2,40	736,42	1,15	1,0	846,88
	землі рекреаційного призначення			1,32	0,5	486,96
	землі водного фонду			1,39	0,5	511,30
	землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення			1,10	1,2	975,61
	землі енергетики			1,09	0,65	522,95
Соборний	землі житлової та громадської забудови	2,41	739,14	1,15	1,0	850,01
	землі рекреаційного призначення			1,32	0,5	488,76
	землі історико-культурного призначення			1,15	0,5	425,00
	землі водного фонду			1,39	0,5	513,19

Продовження таблиці 4.1

1	2	3	4	5	6	7
Соборний	землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	2,41	739,14	1,10	1,2	979,21
	землі енергетики			1,09	0,65	524,88
Індустріальний	землі житлової та громадської забудови	2,01	615,38	1,15	1,0	707,69
	землі рекреаційного призначення			1,32	0,5	406,92
	землі водного фонду			1,39	0,5	427,27
	землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення			1,10	1,2	815,26
	землі енергетики			1,09	0,65	437,00
Центральний	землі житлової та громадської забудови	3,61	1106,94	1,15	1,0	1272,99
	землі рекреаційного призначення			1,32	0,5	731,97
	землі історико- культурного призначення			1,15	0,5	636,49
	землі водного фонду			1,39	0,5	768,56
	землі енергетики			1,09	0,65	786,07
Чечелівський	землі житлової та громадської забудови	2,43	745,35	1,15	1,0	857,15
	землі рекреаційного призначення			1,32	0,5	492,86
	землі водного фонду			1,39	0,5	517,50

Продовження таблиці 4.1

1	2	3	4	5	6	7
Чечелівський	землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	2,43	745,35	1,10	1,2	987,44
	землі енергетики			1,09	0,65	529,29
Новокодацький	землі житлової та громадської забудови	1,90	582,46	1,15	1,0	669,83
	землі рекреаційного призначення			1,32	0,5	385,15
	землі лісогосподарського призначення			1,32	1,0	770,31
	землі водного фонду			1,39	0,5	404,41
	землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення			1,10	1,2	771,65
	землі енергетики			1,09	0,65	413,62
Самарський	землі житлової та громадської забудови	1,12	342,09	1,15	1,0	393,40
	землі рекреаційного призначення			1,32	0,5	226,21
	землі лісогосподарського призначення			1,32	1,0	452,42
	землі водного фонду			1,39	0,5	237,52

Закінчення таблиці 4.1

1	2	3	4	5	6	7
Самарський	землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	1,12	342,09	1,10	1,2	453,20
	землі енергетики			1,09	0,65	242,93

Враховуючи той факт, що в Україні для однієї земельної ділянки можливо мати тільки одну категорію за цільовим призначенням та один вид використання в межах цієї категорії, незважаючи на те, що деякі земельні ділянки можуть відноситися до двох і більше категорій земель, виходить так, що вартість однієї і тієї самої земельної ділянки може сильно варіюватися в залежності від того, яке, з декількох можливих цільових призначень встановлено для цієї земельної ділянки.

Аналіз даних таблиці 4.1 показав, що земельна ділянка рекреаційного призначення матиме меншу вартість, ніж земельна ділянка водного фонду. На прикладі озера Карпенкове було розглянуто, на скільки відрізнятиметься розмір орендної плати, яку повинен платити землекористувач, у разі віднесення земельної ділянки до земель рекреаційного призначення, а не до земель водного фонду. Площа озера Карпенкове складає 58613 м². У разі віднесення земельної ділянки озера Карпенкове до земель рекреаційного призначення, вартість такої земельної ділянки складатиме майже 24,4 млн. грн, а у разі віднесення до земель водного фонду: 25,6 млн. грн. Враховуючи той факт, що розмір орендної плати не може бути меншим за розмір земельного податку, для якого встановлено, що його розмір не може бути більшим за 3% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, то ставку для розміру орендної плати було прийнято 3% від нормативної грошової оцінки. Знаючи дані, наведені вище, можна розрахувати розмір орендної плати у разі віднесення земельної ділянки до кожної з двох наведених вище категорій цільового призначення. У разі віднесення земельної ділянки до земель рекреаційного призначення, розмір її річної орендної плати складатиме 732 тис.

грн, а у разі віднесення земельної ділянки до земель водного фонду: 768 тис. грн. Виходить, що у разі віднесення цієї земельної ділянки до земель рекреаційного призначення, а не до земель водного фонду, місцевий бюджет за рік може не отримати додатково майже 34 тис. грн.

Тоді виходить, що зацікавлена особа, у разі набуття права на земельну ділянку, віднесену до земель рекреації, яка у той самий час може бути віднесена до земель водного фонду, отримує наступні переваги:

- таку земельну ділянку можна буде забудувати, що для земель водного фонду заборонено;

- нормативна грошова оцінка такої земельної ділянки і, як наслідок, податок або орендна плата щодо неї, будуть менші, ніж у разі, коли така земельна ділянка була б віднесена до земель водного фонду.

Така ситуація призводить до того, що «за менші гроші можна отримати більше» та «більше використати властивості землі».

Вищенаведене стосувалося земель водного фонду, але якщо розглянути землі лісогосподарського призначення, то взагалі виходить, що вартість квадратного метра земельної ділянки, віднесеної до земель лісогосподарського призначення, у два рази більша за вартість квадратного метра цієї ж земельної ділянки, віднесеної до земель рекреаційного призначення. Це є недопустимим, оскільки до місцевих бюджетів, за допомогою нинішньої системи законодавства, не надходить велика частина коштів. До того ж, виходить, що такі земельні ділянки використовуються неефективно.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ

В загальному вигляді, порядок розрахунку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів інформативно відображено у нормативно-правових актах України. Головним недоліком варто виокремити, що жоден нормативно-правовий акт України не містить в повному обсязі необхідну інформацію. Так, загальну інформацію про процедуру розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів містить [13], інформацію про виконавців такої роботи – [5], про склад вищенаведеної технічної документації – [14]. Також варто зазначити, що [14] є у відкритому доступі, але під час пошуку цього документу можуть виникнути труднощі. Наприклад, веб-сайт Головного управління Держгеокадастру у Дніпропетровській області [19] не містить посилання на цей стандарт, а веб-сайт Головного управління Держгеокадастру у місті Києві [20] містить посилання, але перейти за ним неможливо. Хоча, звичайно, у більшості випадків, землевласників і землекористувачів цікавить тільки вартість їхніх окремих земельних ділянок, процедура отримання такої інформації та зразки необхідних документів в нормативно-правових актах України наведені, тому для землевласників і землекористувачів вищенаведені недоліки, мабуть, не завдають великої шкоди.

Великим недоліком законодавства є неможливість ситуації, коли одна земельна ділянка має декілька видів використання у межах однієї або декількох категорій цільового призначення. Окрім неефективного використання такої земельної ділянки, в 4.2 було наведено, що до місцевих бюджетів не надходять значні кошти від землевласників і землекористувачів за використання таких земельних ділянок. Враховуючи вищенаведене, пропонується на законодавчому рівні ввести можливість належності однієї земельної ділянки до декількох видів використання, а також під час розрахунку її вартості враховувати належність окремої частини цієї земельної ділянки до іншого виду використання.

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

Було виконано аналіз нормативно-правових актів України та наукових публікацій щодо категорій земель, розглянуто процедури відведення земельних ділянок та зміни цільового призначення земельних ділянок, зазначено склад та порядок виконання геодезичних робіт, як невід'ємної частини робіт із землеустрою під час відведення земельних ділянок, охарактеризовано та розраховано вартість земельної ділянки міста Дніпро, яка може належати до декількох категорій за цільовим призначенням, визначено коло проблем, пов'язаних з розрізненням по відношенню однієї до одної категорій цільового призначення земель. Для кожної з вищенаведених складових роботи було наведено негативні та позитивні аспекти, які прямо або опосередковано впливають на всіх суб'єктів земельних відносин, а саме, органи державної влади, виконавців геодезичних робіт і розробників документації із землеустрою, землевласників і землекористувачів.

Для усунення недоліків, пов'язаних з встановленням цільового призначення деяких земельних ділянок пропонується:

- привести до узгодженості нормативно-правові акти України та доповнити їх таким чином, щоб у кожному вищезазначеному документі було посилення на інші нормативно-правові акти України, в яких міститься додаткова інформація з приводу необхідної інформації;

- на законодавчому рівні визначити та навести склад матеріалів геодезичних робіт у складі проектів землеустрою. За основу для цього складу можна взяти перелік документів, які вимагаються у якості матеріалів геодезичних вишукувань органами державної влади для погодження та затвердження документації із землеустрою;

- в нормативно-правових актах України визначити можливість для однієї земельної ділянки мати декілька видів використання у межах однієї або декількох категорій цільового призначення. У разі врахування вищенаведеної пропозиції,

необхідно звернути увагу на технічну документацію щодо поділу та об'єднання земельних ділянок, а саме, необхідно прибрати одну з умов для об'єднання земельних ділянок, яка стосується того, що об'єднання земельних ділянок можливе тільки у разі однакового цільового призначення обох ділянок;

– для земельних ділянок, які мають декілька цільових призначень, окремо розраховувати вартість кожної частини земельної ділянки, яка належить до іншої категорії земель.

ПЕРЕЛІК ПОСИЛАНЬ

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III (Електрон. Ресурс) / Спосіб доступу: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
2. Закон України «Про використання земель оборони» від 27.11.2003 № 1345-IV (Електрон. Ресурс) / Спосіб доступу: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1345-15>.
3. Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI (Електрон. Ресурс) / Спосіб доступу: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>.
4. Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 (Електрон. Ресурс) / Спосіб доступу: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF>.
5. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV (Електрон. Ресурс) / Спосіб доступу: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>.
6. Класифікація видів цільового призначення земель, затверджена наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 № 548 (Електрон. Ресурс) / Спосіб доступу: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10>.
7. Мірошниченко А.М. Проблемні правові питання поділу земель на категорії / А.М. Мірошниченко. – Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2005. – № 12. – С. 42–51.
8. Полтавець А.М. Проблеми формування режиму територій, які використовують із рекреаційною метою / А.М. Полтавець. – Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. – 2013. – № 3. – С. 68–79.
9. Закон України «Про природно-заповідний фонд України» від 16.06.1992 № 2456-XII (Електрон. Ресурс) / Спосіб доступу: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-12>.

10. Типовий договір про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 04.03.2004 № 266 (Електрон. Ресурс) / Спосіб доступу: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/266-2004-%D0%BF>.

11. Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затверджена наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 № 376 (Електрон. Ресурс) / Спосіб доступу: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10>.

12. Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500, затверджена наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України від 09.04.1998 № 56 (Електрон. Ресурс) / Спосіб доступу: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/en/z0393-98>.

13. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 № 1378-IV <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.

14. СОУ ДКЗР 00032632-012:2009. Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затверджений наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 24.06.2009 № 335. Видання офіційне. – Київ, 2009. – 91 с.

15. Закон України «Про державну експертизу землепорядної документації» від 17.06.2004 № 1808-IV (Електрон. Ресурс) / Спосіб доступу: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1808-15>.

16. Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затверджений наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.11.2016 № 489 (Електрон. Ресурс) / Спосіб доступу: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16>.

17. Нормативна грошова оцінка земель міста Дніпропетровська, затверджена рішенням міської ради від 15.07.2015 № 4/65 із змінами, внесеними рішенням міської ради від 27.04.2016 №5/7.

18. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру [Електрон. ресурс] / Спосіб доступу: URL: <https://land.gov.ua/icat/otsinka-zemel/>. Дата звернення: 07.11.2019.

19. Офіційний сайт Головного управління Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру у Дніпропетровській області [Електрон. ресурс] / Спосіб доступу: URL: <http://dnipropetrovska.land.gov.ua/info/dostup-do-publichnoi-informatsii/>. Дата звернення: 08.11.2019.

20. Офіційний сайт Головного управління Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру у місті Києві [Електрон. ресурс] / Спосіб доступу: URL: <http://kyiv.land.gov.ua/info/zakonodavchi-ta-normatyvno-pravovi-akty-z-otsinky-zemel/>. Дата звернення: 08.11.2019.

21. Бендюженко Б.В. Про визначення категорій земель для деяких земельних ділянок: матеріали VI Всеукраїнської науково-технічної конференції студентів, аспірантів і молодих вчених «Молодь: наука та інновації 2018» (м. Дніпро 15-16 листопада 2018 року). – Дніпро: НТУ «ДП», 2018. – 6-4 – 6-5 с.

22. Бендюженко Б.В. Про землі житлової та громадської забудови і енергетики: матеріали X Ювілейної Всеукраїнської науково-технічної конференції студентів, аспірантів і молодих вчених «Наукова весна» (м. Дніпро 25 – 26 квітня 2019 року). – Дніпро: НТУ «ДП», 2019. – 6-2 – 6-3 с.

Додаток А

Відомість матеріалів кваліфікаційної роботи

1. Пояснювальна записка кваліфікаційної роботи на 76 сторінках.
2. Демонстраційний матеріал (презентація) на оптичному носієві – диск CD-R.
3. Результати перевірки кваліфікаційної роботи на текстові запозичення.

Додаток Б

ВІДЗИВ

**на кваліфікаційну роботу магістра на тему:
«Визначення категорій земель за основним цільовим призначенням
земельних ділянок, що можуть належати до декількох категорій»
студента групи 193м-18-1 Бендюженка Богдана Валерійовича**

Актуальність теми кваліфікаційної роботи зумовлена швидкоплинним розвитком населених пунктів, яке за собою несе збільшення кількості населення і, як наслідок, формування все більшої кількості земельних ділянок, що передбачає встановлення раціонального цільового призначення для кожної з них.

У тексті кваліфікаційної роботи визначено наукову новизну дослідження, наведено можливість практичного застосування одержаних результатів, а також виконано розрахунки на конкретних прикладах, які підтверджують існування недоліків у процедурах встановлення і зміни цільового призначення земельних ділянок та обґрунтовують запропоновані заходи з їх усунення.

Загалом кваліфікаційна робота написана грамотною діловою мовою з виконанням умов послідовності і лаконічності тексту. Зміст дипломної роботи повністю розкриває тему та відповідає поставленим завданням.

Кваліфікаційна робота Бендюженка Б.В. на тему «Визначення категорій земель за основним цільовим призначенням земельних ділянок, що можуть належати до декількох категорій» відповідає вимогам, які ставляться до кваліфікаційних робіт за спеціальністю 193 Геодезія та землеустрій і заслуговує оцінку «відмінно».

Керівник кваліфікаційної роботи,
завідувач кафедри геодезії

Рябчій В.В.

Додаток В

РЕЦЕНЗІЯ

**на кваліфікаційну роботу магістра на тему:
«Визначення категорій земель за основним цільовим призначенням
земельних ділянок, що можуть належати до декількох категорій»
студента групи 193м-18-1 Бендюженка Богдана Валерійовича**

Актуальність теми кваліфікаційної роботи обумовлена недостатньою розрізненістю деяких категорій земель між собою, що тягне за собою ситуації, коли неможливо чітко визначити для окремої земельної ділянки один вид використання.

Кваліфікаційна робота містить глибокий аналіз діючих нормативно-правових актів України та наукових публікацій відповідно до теми кваліфікаційної роботи. На основі проаналізованих нормативно-правових актів України наведено та охарактеризовано діючі процедури встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок, виконано розрахунки, які доводять наявність та необхідність усунення недоліків в процедурах встановлення та зміни цільового призначення, а також запропоновано заходи, які дозволять їх знівелювати.

У тексті кваліфікаційної роботи розкрито всі поставлені завдання і одержані результати досліджень відповідають поставленій меті. Текст дипломної роботи оформлено відповідно до вимог, його складено чітко і зрозуміло.

Кваліфікаційна робота Бендюженка Б.В. на тему «Визначення категорій земель за основним цільовим призначенням земельних ділянок, що можуть належати до декількох категорій» задовольняє вимоги, які пред'являються до кваліфікаційних робіт на здобуття ступеню «Магістр» за спеціальністю 193 Геодезія та землеустрій та заслуговує оцінку «відмінно».

Сертифікований

інженер-землевпорядник

(підпис)

М.П.

Чепелева К.В.

Додаток Г

РЕЗУЛЬТАТИ ПЕРЕВІРКИ

**кваліфікаційної роботи магістра на текстові запозичення на тему:
«Визначення категорій земель за основним цільовим призначенням
земельних ділянок, що можуть належати до декількох категорій»**

Skandy



Диплом_Бендюженко.docx
December 19th 2019, 11:15 am

Plagiarized Content

34%

Unique Content

66%

Plagiarised content:

проаналізувати процедуру відведення земельних ділянок визначенням цільового призначення та процедуру зміни цільового призначення земельних ділянок;... Згідно зі статтею 19 землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії:... - землі сільськогосподарського призначення;... - землі житлової та громадської забудови;... - землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;... - землі оздоровчого призначення;... - землі рекреаційного призначення;... - землі історико-культурного призначення;... - землі лісгосподарського призначення;... - землі водного фонду;... - землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення ... Земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати запасі... До таких органів державної влади належать: Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень ... Відмова Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування зміні цільового призначення земельної ділянки або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду... частині статті 20 визначено, що види використання земельної ділянки межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою ... Погодження матеріалів місця розташування об'єкта, що передбачається розмістити на земельній ділянці особливо цінних земель державної чи комунальної власності із зміною її цільового призначення, здійснюється за погодженням Верховною Радою України ... Згідно частиною статті 20 зміна цільового призначення земельних ділянок природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного, лісгосподарського призначення, що перебувають державній чи комунальній власності, здійснюється за погодженням Кабінетом Міністрів України ... - міри ліній по периметру;... - координати поворотних точок меж;... - дані про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі;... - дані про якісний стан земель та про бонітування ґрунтів;... - відомості про інші об'єкти Державного земельного кадастру, до яких територіально (повністю або частково) входить земельна ділянка;... - цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки межах певної категорії земель);... - склад угідь із зазначенням контурів будівель споруд, їх назв;... - відомості про обмеження використанні земельних ділянок;...

Додаток Г

**Декларація академічної доброчесності здобувача вищої освіти
НТУ «Дніпровська політехніка»**

Я Бендюженко Богдан Валерійович, студент 2-го курсу, денної форми навчання, освітньо-кваліфікаційного рівня «магістр», факультету будівництва спеціальності 193 Геодезія та землеустрій, освітньої програми «Геодезія та землеустрій»:

- підтверджую, що написана мною кваліфікаційна робота на тему «Визначення категорій земель за основним цільовим призначенням земельних ділянок, що можуть належати до декількох категорій»;
- відповідає вимогам академічної доброчесності та не містить порушень, що визначені у статті 42 Закону України «Про освіту», зі змістом яких ознайомлений;
- згоден на перевірку моєї роботи на відповідність критеріям академічної доброчесності у будь-який спосіб, у тому числі за допомогою інтернет системи, а також на архівування роботи в базі даних цієї роботи.

20.12.2019

Дата

ПідписБендюженко Б.В.

ПІБ