

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

ЗАТВЕРДЖЕНО:
завідувач кафедри геодезії
_____ Рябчій В.В.
(підпис)
“___” грудня 2017 р.

ЗАВДАННЯ
на магістерську роботу

студенту 193м-16-1
(група)

Костогриз А.І.
(прізвище та ініціали)

Тема дипломної роботи “Особливості вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності в Україні ” затверджена наказом ректора ДВНЗ “НГУ” від 05.12.2017 № 1997-л

Розділ	Зміст	Термін виконання
1 Аналіз нормативно-правових актів України щодо вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності	Проаналізувати чинне законодавство України, публікації провідних фахівців та закордонний досвід стосовно питань пов'язаних із вилученням земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності	від 01.11.2017 до 22.11.2017
2 Правові та процедурні особливості і проблеми вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності	Проаналізувати правові та процедурні особливості і проблеми вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності. Запропонувати вирішення проблем	від 22.11.2017 до 10.12.2017
3 Геодезичні роботи під час вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності	Проаналізувати геодезичні роботи під час вилучення земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності. Зробити висновки.	від 10.12.2017 до 24.12.2017
4 Розробка математичної моделі визначення компенсаційних виплат під час вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності	Розробити математичну модель визначення компенсаційних виплат під час вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності	від 24.12.2017 до 15.01.2018

Завдання видав

_____ (підпис)

Рябчій В.В.

_____ (прізвище, ініціали)

Завдання прийняв до виконання

_____ (підпис)

Костогриз А.І.

_____ (прізвище, ініціали)

Дата видачі завдання: 16.10.2017 р.

Термін подання дипломної роботи до ЕК 15.01.2018 р.

РЕФЕРАТ

Пояснювальна записка: 85 с., 1 рис., 10 табл., 3 додатки, 25 джерел.

Об'єктом дослідження магістерської роботи є земельні ділянки України, які підлягають вилученню для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності.

Мета магістерської роботи полягає у дослідженні засад вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності.

У вступі висвітлені актуальність, мета та завдання, методи дослідження, наукова новизна та практичне значення одержаних результатів дипломної роботи.

У першому розділі проаналізовано чинне законодавство України, наукові роботи вітчизняних фахівців та закордонний досвід стосовно питань пов'язаних з особливостями вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності.

У другому розділі проаналізовано процедуру вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності. Встановлені недоліки, висвітлено порівняння процедури відведення з іншими країнами, запропоновані пропозиції щодо усунення встановлених проблем.

У третьому розділі розглянуто геодезичні роботи під час вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності.

У четвертому розділі розроблена математична модель визначення компенсаційних виплат під час вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та для мотивів суспільної необхідності.

ВИЛУЧЕННЯ ДІЛЯНОК, СУСПІЛЬНА ПОТРЕБА, СУСПІЛЬНА НЕОБХІДНІСТЬ, ГРОШОВА ОЦІНКА, КОМПЕНСАЦІЙНІ ВИПЛАТИ, ВИКУП ДІЛЯНОК, ВІДЧУЖЕННЯ ДІЛЯНОК

ЗМІСТ

	С.
1 АНАЛІЗ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ УКРАЇНИ ЩОДО ВИЛУЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ ТА З МОТИВІВ СУСПІЛЬНОЇ НЕОБХІДНОСТІ.....	10
1.1 Аналіз норм Конституції України.....	10
1.2 Аналіз норм Цивільного кодексу.....	11
1.3 Аналіз норм Земельного кодексу України.....	13
1.4 Аналіз законів України.....	17
1.4.1 Аналіз Закону України “Про відчуження земельних ділянок, інших об’єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності”.....	17
1.4.2 Аналіз закону України “Про іпотеку”.....	20
1.4.3 Аналіз закону України “Про землеустрій”.....	21
1.4.4 Аналіз закону України “Про охорону навколишнього природного середовища”.....	22
1.4.5 Аналіз закону України “Про охорону земель”.....	23
1.4.6 Аналіз закону України “Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність”.....	23
1.4.7 Аналіз закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”.....	24
1.5 Аналіз постанов Кабінету Міністрів України.....	25
1.6 Аналіз наказів Держгеокадастру України та інших відомств.....	27
1.7 Аналіз наукових вітчизняних і закордонних публікацій.....	28
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ.....	32
2 ПРАВОВІ ТА ПРОЦЕДУРНІ ОСОБЛИВОСТІ І ПРОБЛЕМИ ВИЛУЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ ТА З МОТИВІВ СУСПІЛЬНОЇ НЕОБХІДНОСТІ.....	34

2.1 Аналіз процедури вилучення земельних ділянок.....	34
2.2 Порівняння процедури вилучення земельних ділянок в Україні та в інших країнах.....	37
2.3 Пропозиції щодо усунення встановлених проблем.....	40
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ.....	42
3 ГЕОДЕЗИЧНІ РОБОТИ ПІД ЧАС ВИЛУЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ ТА З МОТИВІВ СУСПІЛЬНОЇ НЕОБХІДНОСТІ.....	43
3.1 Топографічне знімання.....	44
3.1.1 Побудова планово-висотної основи.....	44
3.1.2 Тахеометричне знімання.....	46
3.2 Винесення меж земельної ділянки на місцевість.....	47
3.2.1 Побудова планової основи.....	47
3.2.2 Виконання розрахунків для винесення меж земельної ділянки на місцевість.....	48
3.2.3 Винесення меж земельної ділянки на місцевість.....	48
3.3 Встановлення меж земельної ділянки.....	49
3.3.1 Визначення координат вершин кутів поворотів меж земельної ділянки.....	49
3.3.2 Математичне опрацювання результатів геодезичних вимірів.....	50
3.3.3 Обчислення координат, площі та інших метричних даних.....	50
3.4 Техніка безпеки під час виконання польових геодезичних та камеральних робіт.....	51
3.5 Попередній розрахунок точності визначення площі вилученої земельної ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності.....	55
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ.....	60
4 РОЗРОБКА МАТЕМАТИЧНОЇ МОДЕЛІ ВИЗНАЧЕННЯ КОМПЕНСАЦІЙНИХ ВИПЛАТ ПІД ЧАС ВИЛУЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ	

ДІЛЯНОК ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ ТА 3 МОТИВІВ СУСПІЛЬНОЇ НЕОБХІДНОСТІ.....	58
4.1 Аналіз факторів, що впливають на виплату компенсацій.....	61
4.2 Визначення впливу факторів на розмір відшкодування.....	63
4.3 Розробка математичної моделі визначення компенсаційних виплат..	70
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ.....	76
ВИСНОВКИ ДО МАГІСТЕРСЬКОЇ РОБОТИ.....	77
ПЕРЕЛІК ПОСИЛАНЬ.....	80
Додаток А. Відомість матеріалів дипломної роботи.....	83
Додаток Б. Відзив керівника кваліфікаційної роботи.....	84
Додаток В. Рецензія.....	85

ВСТУП

Актуальність теми полягає у тому, що людина і суспільство не можуть існувати без землі та інших природних ресурсів. Саме вони є основою задоволення матеріальних та інших потреб людини і суспільства.

Держава, зважаючи на виключно важливе значення землі у всіх сферах економіки країни та проголошуючи її основним національним багатством, запроваджує при цьому імперативний принцип особливої охорони цього найважливішого компонента біосфери.

З метою забезпечення реалізації балансу суспільних, громадських і приватних інтересів у процесі реформування земельних відносин у чинному законодавстві України, визначаються основні засади та загальний порядок припинення права власності на земельні ділянки для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності. За своїм змістом правовідносини з викупу земельних ділянок для суспільних потреб відрізняються від врегульованих нормами права суспільних відносин, що виникають при відчуженні земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності.

Мета роботи полягає в удосконаленні засад вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності.

Виходячи із поставленої мети необхідно вирішити такі завдання:

- проаналізувати нормативно-правові акти України, що регулюють питання вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності в Україні, проаналізувати наукові публікації у сфері вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності в Україні та в інших країнах;
- виявити правові та процедурні невідповідності та недоліки під час вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності;

- визначити геодезичні роботи під час вилучення земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності;

- розробити математичну модель визначення компенсаційних виплат під час вилучення земель

них ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності, рекомендації щодо удосконалення системи компенсаційних виплат під час вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності;

Об'єктом дослідження є процедура вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності.

Предметом дослідження є процедура вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності в Україні.

Для досягнення поставленої мети в роботі використані загальнонаукові методи: дослідження, порівняння, аналіз, розрахунково-аналітичні, графічні методи, класифікація даних з метою їх систематизації.

Наукова новизна полягає у:

- детальному аналізі чинних нормативно-правових актів України та процедури під час вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності, запропоновані зміни до нормативно-правових актів України стосовно вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності;

- вдосконалено систему визначення компенсаційних виплат під час вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності;

- на основі усесторонніх досліджень виведено новий алгоритм визначення компенсаційних виплат під час вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності.

Практичне значення одержаних результатів полягає в розширенні наукових знань про таке специфічне питання, як компенсаційні виплати під час вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів

суспільної необхідності. Результати досліджень можуть бути використані при розробці та вдосконаленні законодавчого та нормативно-правового регулювання питання визначення компенсаційних виплат під час вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності.

Апробація результатів дослідження. Основні положення і результати досліджень, викладених у роботі, доповідалися й одержали позитивну оцінку на наукових конференціях, а саме:

- IV-V науково-технічна конференція студентів, аспірантів і молодих учених “Молодь: наука та інновації”, (Дніпро, 2016, 2017 рр.);
- VIII науково-технічна конференція “Наукова Весна” (Дніпро, 2017 р.).

1 АНАЛІЗ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ УКРАЇНИ СТОСОВНО ВИЛУЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ ТА З МОТИВІВ СУСПІЛЬНОЇ НЕОБХІДНОСТІ

1.1 Аналіз норм Конституції України

Право приватної власності – це сукупність правових норм, які закріплюють право людини володіти, користуватися і розпоряджатися належним їй майном, іншими матеріальними благами і результатами інтелектуальної діяльності.

Конституція України [1] забезпечує гарантію права приватної власності, яке проголошується непорушним. Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності громадян і створених ними недержавних юридичних осіб.

Відповідно до статті 41 [1] примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Примусове відчуження таких об'єктів з наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану.

1.2 Аналіз норм Цивільного кодексу України

Правове регулювання викупу земельних ділянок для суспільних потреб у даний час здійснюється декількома статтями Цивільного кодексу України [2].

В статті 350 [2] назва якої – викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, приватної власності для суспільних потреб чи їх примусове відчуження з мотивів суспільної необхідності зазначається, що викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, приватної власності для суспільних потреб чи їх примусове відчуження з мотивів суспільної необхідності здійснюються в порядку, встановленому законом.

Стаття 351 [2] містить інформацію про припинення права власності на нерухоме майно у зв'язку з викупом для суспільних потреб чи примусовим відчуженням з мотивів суспільної необхідності земельної ділянки, на якій воно розміщене. Відповідно до цієї статті право власності на житловий будинок, інші будівлі, споруди, багаторічні насадження може бути припинене за згодою власника у разі викупу земельної ділянки, на якій вони розміщені, для суспільних потреб чи за рішенням суду в разі її примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності з обов'язковим попереднім і повним відшкодуванням їх вартості.

Особа, право власності якої підлягає припиненню, має право вимагати надання їй в межах території, на яку поширюються повноваження відповідного органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади, іншої земельної ділянки, вартість якої враховується при визначенні викупної ціни.

У разі якщо власник земельної ділянки, що підлягає примусовому відчуженню з мотивів суспільної необхідності, є власником житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, що на ній

розміщені, вимога про примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності розглядається разом із вимогою про припинення права власності на такі об'єкти.

У разі якщо власник земельної ділянки, що підлягає примусовому відчуженню з мотивів суспільної необхідності, не є власником житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, що на ній розміщені, питання про відчуження розглядається з кожним власником окремо.

До набрання законної сили рішенням суду про примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності власник має право на власний розсуд розпоряджатися житловим будинком, іншими будівлями, спорудами, багаторічними насадженнями, що розміщені на такій земельній ділянці.

Власник земельної ділянки в разі її відчуження на користь іншої особи зобов'язаний попередити таку особу про рішення, прийняте органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування про викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, для суспільних потреб, та в десятиденний строк повідомити орган, що прийняв таке рішення, про відчуження земельної ділянки на користь іншої особи. Рішення про викуп земельної ділянки для суспільних потреб зберігає свою чинність для нового власника земельної ділянки.

Припинення права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб регламентується статтею 412 [2].

Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб припиняється у разі:

- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;
- спливу строку, на який було надано право користування;
- викупу земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю.

1.3 Аналіз норм Земельного кодексу України

Стаття 146 Земельного кодексу України [3] визначає органи державної влади та місцевого самоврядування, які мають право приймати рішення про викуп земельних ділянок права приватної власності, містить перелік суспільних потреб, а також закріплює загальні правові засади щодо порядку викупу земельних ділянок.

Викуп земельних ділянок – закріплений у нормах чинного законодавства України комплекс організаційно-правових, фінансових та інших дій органів державної влади і місцевого самоврядування, спрямованих на примусове припинення права приватної власності на земельні ділянки з метою наступного використання таких ділянок виключно для задоволення суспільних потреб, передбачених законом.

Викупу може підлягати вся земельна ділянка або її частина, що належать на праві приватної власності громадянину чи юридичній особі. Якщо в суспільних інтересах чи з мотивів суспільної необхідності має бути викуплена лише частина земельної ділянки, а решта площі цієї ділянки не відповідає потребам раціонального використання землі згідно з її цільовим призначенням, власник земельної ділянки може вимагати викупу всієї земельної ділянки.

Викуп земельних ділянок права приватної власності має здійснюватися за згодою власника, якщо останній не заперечує проти запропонованої йому викупної вартості земельної ділянки. У разі незгоди власника земельної ділянки це питання вирішується в судовому порядку.

У разі здійснення викупу земельних ділянок уповноважені органи зобов'язані:

- у встановленому Земельним Кодексом України [3] порядку, повідомити власника земельної ділянки про необхідність викупу земельної ділянки для суспільних потреб;

- визначити у встановленому законом порядку викупну вартість земельної ділянки;
- повідомити власника земельної ділянки про її викупну вартість;
- прийняти рішення про викуп земельної ділянки;
- укласти з власником договір купівлі-продажу земельної ділянки;
- відшкодувати викупну вартість земельної ділянки у порядку, передбаченому законом, рішенням суду чи договором;
- у випадках, передбачених законом, прийняти рішення про реституцію земельної ділянки власнику земельної ділянки;
- використовувати земельну ділянку для суспільних потреб, вказаних у рішенні про викуп.

Власника земельної ділянки не пізніше ніж за один рік до майбутнього викупу має письмово попередити орган, який приймає рішення про викуп ділянки. Не пізніше одного місяця після одержання повідомлення власник земельної ділянки має надіслати до відповідного органу державної влади чи місцевого самоврядування відповідь про згоду на проведення переговорів щодо умов відшкодування вартості земельної ділянки.

У разі примусового викупу земельної ділянки вартість такої ділянки чи її частини встановлюється відповідно до грошової та експертної оцінки земель, яка проводиться у встановленому законом порядку.

Якщо власник не згоден із запропонованою йому викупною вартістю земельної ділянки, уповноважені органи приймають рішення про примусовий викуп земельної ділянки для суспільних потреб і звертаються із заявою до суду про припинення права власності на земельну ділянку чи її частину у зв'язку з викупом земельної ділянки.

Рішення суду про примусовий викуп земельної ділянки є підставою для припинення права власності у зв'язку з викупом її для суспільних потреб. У рішенні суду обов'язково мають бути визначені сума викупної вартості та передбачені чинним законодавством України інші форми компенсації вартості земельної ділянки, з якими погоджується власник такої ділянки.

Рішення суду щодо суми викувної вартості підлягає виплаті власникові земельної ділянки у строки, передбачені для виконання судового рішення.

Примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності регламентується статтею 147 [3].

Порядок погодження питань, пов'язаних з викупом земельних ділянок, врегульований статтею 151 [3].

Юридичні особи, зацікавлені у викупі земельних ділянок, що перебувають у власності громадян чи юридичних осіб, для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності, зобов'язані до початку проведення проектних робіт погодити з власниками землі, крім викупу земельних ділянок з підстав, що допускають можливість їх примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності, і органами державної влади, Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим або органами місцевого самоврядування, згідно з їх повноваженнями, місце розташування об'єкта, розмір земельної ділянки та умови її викупу з урахуванням комплексного розвитку території, який би забезпечував нормальне функціонування на цій ділянці і прилеглих територіях усіх об'єктів та умови проживання населення і охорону довкілля.

Погодження матеріалів місць розташування об'єктів на особливо цінних землях, а також земельних ділянок для розміщення та обслуговування будівель і споруд дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних організацій провадиться Верховною Радою України.

Погодження питань, пов'язаних з викупом земельних ділянок, крім тих, що передбачені частиною другою цієї статті, провадиться відповідно Кабінетом Міністрів України, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, місцевими державними адміністраціями, міськими, селищними, сільськими радами згідно з їх повноваженнями щодо викупу цих ділянок.

У разі викупу земельних ділянок під об'єкти містобудування, розміщення яких визначено містобудівною або землевпорядною

документацією (генеральні плани населених пунктів, проекти детального планування, інша містобудівна документація, техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень, проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів тощо), погодження місця розташування об'єкта не проводиться.

Юридичні особи, зацікавлені у викупі земельних ділянок, звертаються з клопотанням про погодження місця розташування об'єкта до відповідної сільської, селищної, міської, районної, обласної ради, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевої державної адміністрації. Клопотання щодо погодження місця розташування об'єкта за рахунок земель, викуп яких провадиться Кабінетом Міністрів України та Верховною Радою Автономної Республіки Крим, подається відповідно до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій.

Якщо викуп земельних ділянок провадиться за погодженням з Верховною Радою України, відповідні органи державної влади, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим або органи місцевого самоврядування готують свої висновки і подають матеріали погодження місця розташування об'єкта до Кабінету Міністрів України, який розглядає ці матеріали і подає їх до Верховної Ради України для прийняття відповідного рішення.

Якщо викуп земельних ділянок здійснюється Верховною Радою Автономної Республіки Крим, матеріали погодження місця розташування об'єкта подаються до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, яка розглядає ці матеріали і в місячний строк подає свої пропозиції до Верховної Ради Автономної Республіки Крим.

Після отримання висновків, зазначених у частині восьмій цієї статті, про погодження місця розташування об'єкта та рішення Верховної Ради України (у разі необхідності) відповідний орган державної влади, Верховна

Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим або орган місцевого самоврядування згідно із своїми повноваженнями у двотижневий строк розглядає матеріали погодження місця розташування об'єкта та надає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або мотивоване рішення про відмову.

1.4 Аналіз Законів України

1.4.1 Закон України “Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності”

Закон України “Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності” [4] визначає правові, організаційні та фінансові засади регулювання суспільних відносин, що виникають у процесі відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності.

Стаття 1 [4] містить визначення таких термінів:

- викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна для суспільних потреб;
- викупна ціна;

- відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності;
- примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності;
- суспільна необхідність;
- суспільна потреба.

Викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб регламентує стаття 7 [4].

Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування відповідно до своїх повноважень та в порядку, визначених [4], мають право викупу земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для таких суспільних потреб:

- забезпечення національної безпеки і оборони;
- будівництво, капітальний ремонт, реконструкція та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, нафто-, газо- та водопроводів, ліній електропередачі, зв'язку, аеропортів, морських портів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації;
- розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій в Україні згідно з міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України;
- розміщення та обслуговування об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин;
- будівництво захисних гідротехнічних споруд;
- будівництво та обслуговування нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, необхідних для їх експлуатації, споруд для підземного зберігання нафти, газу та інших речовин і матеріалів, захоронення шкідливих речовин і відходів виробництва;

- створення міських парків, будівництво дошкільних навчальних закладів, майданчиків відпочинку, стадіонів та кладовищ;
- розташування об'єктів природно-заповідного фонду.

У разі прийняття рішення про викуп чи примусове відчуження частини земельної ділянки для суспільних потреб виділення такої частини в окрему земельну ділянку здійснюється за відповідною технічною документацією із землеустрою, підставою для розроблення якої є нотаріально посвідчена згода власника земельної ділянки на поділ земельної ділянки чи рішення суду.

Права власника земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, щодо яких прийнято рішення про викуп для суспільних потреб зазначаються в статті 13 [4]. Відповідно до цієї статті власник земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, щодо яких органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування прийнято рішення про викуп для суспільних потреб, до переходу права власності на таку земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені, до держави чи територіальної громади має право володіти, користуватися та розпоряджатися цими об'єктами на власний розсуд, отримувати доходи та здійснювати витрати, пов'язані з використанням земельної ділянки за цільовим призначенням.

Згідно із [4], примусове відчуження з мотивів суспільної необхідності може бути застосоване тоді, коли згоди із власником за процедурою відчуження для суспільних потреб не досягнуто. Тоді відповідний орган може звернутися до суду. Відповідно до частини 4 статті 16 [4] рішення суду про примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, разом із документами, що підтверджують попередню та повну сплату колишньому власнику викупної ціни або державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, надане замість відчуженого, є підставою для державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на зазначені об'єкти.

1.4.2 Закон України “Про іпотеку”

Відповідно до 1 статті Закону України “Про іпотеку” [5] нерухоме майно (нерухомість) це – земельні ділянки, а також об’єкти, розташовані на земельній ділянці і невід’ємно пов’язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Застава повітряних та морських суден, суден внутрішнього плавання, космічних об’єктів, майнових прав на нерухомість, будівництво якої не завершено, регулюється за правилами [5].

Іпотека це – вид забезпечення виконання зобов’язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов’язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку [5].

Стаття 51 [5] регламентує наслідки вилучення (викупу) предмета іпотека для державних чи суспільних потреб. У разі, коли предмет іпотеки вилучено (викуплено) для державних чи суспільних потреб відповідно до [5], іпотекодержатель має право вимагати від боржника дострокового виконання основного зобов’язання, а у разі його невиконання – право на першочергове задоволення своїх вимог за рахунок коштів, що підлягають виплаті іпотекодавцю, або за рахунок іншого майна, що набувається іпотекодавцем у зв’язку з вилученням (викупом) відповідного нерухомого майна.

1.4.3 Закон України “Про землеустрій”

Закон України “Про землеустрій” [6] визначає правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою і спрямований на регулювання відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами із забезпечення сталого розвитку землекористування.

Відповідно до статті 1 [6] проект землеустрою – сукупність економічних, проектних і технічних документів щодо обґрунтування заходів з використання та охорони земель, які передбачається здійснити за таким проектом.

Стаття 26 [6] регламентує замовників і розробників документації із землеустрою. Відповідно до цієї статті замовниками документації із землеустрою можуть бути органи державної влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, землевласники і землекористувачі.

Розробниками документації із землеустрою можуть бути:

- 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, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою.

1.4.4 Закон України “Про охорону навколишнього природного середовища”

Охорона навколишнього природного середовища, раціональне використання природних ресурсів, забезпечення екологічної безпеки життєдіяльності людини – невід’ємна умова сталого економічного та соціального розвитку України.

З цією метою Україна здійснює на своїй території екологічну політику, спрямовану на збереження безпечного для існування живої і неживої природи навколишнього середовища, захисту життя і здоров’я населення від негативного впливу, зумовленого забрудненням навколишнього природного середовища, досягнення гармонійної взаємодії суспільства і природи, охорону, раціональне використання і відтворення природних ресурсів.

Закон України “Про охорону навколишнього природного середовища” [7] визначає правові, економічні та соціальні основи організації охорони навколишнього природного середовища в інтересах нинішнього і майбутніх поколінь.

Завданням законодавства про охорону навколишнього природного середовища є регулювання відносин у галузі охорони, використання і відтворення природних ресурсів, забезпечення екологічної безпеки, запобігання і ліквідації негативного впливу господарської та іншої діяльності на навколишнє природне середовище, збереження природних ресурсів, генетичного фонду живої природи, ландшафтів та інших природних комплексів, унікальних територій та природних об’єктів, пов’язаних з історико-культурною спадщиною.

1.4.5 Закон України “Про охорону земель”

Закон України “Про охорону земель” [8] визначає правові, економічні та соціальні основи охорони земель з метою забезпечення їх раціонального використання, відтворення та підвищення родючості ґрунтів, інших корисних властивостей землі, збереження екологічних функцій ґрунтового покриву та охорони довкілля.

Охорона земель – система правових, організаційних, економічних, технологічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісового фонду, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

1.4.6 Закон України “Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність”

Закон України “Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність” [9] містить інформацію про особливий вид землевпорядних дій підготовчого характеру, його метою є збирання інформації, необхідної для здійснення запланованих заходів. Зокрема, топографо-геодезичні та картографічні роботи проводяться з метою створення і своєчасного поновлення планово-картографічної основи при здійсненні землеустрою, а ґрунтові, геоботанічні та інші обстеження земель – з метою отримання інформації про якісний стан

земель, а також для виявлення земель, що зазнають впливу водної та вітрової ерозії, підтоплення, радіоактивного та хімічного забруднення, інших негативних явищ.

1.4.7 Закон України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”

Закон України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” [10] регулює відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, і спрямований на забезпечення визнання та захисту державою таких прав.

Відповідно до статті 1, дія [9] поширюється на відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, розміщене на території України, та обтяжень таких прав.

Державна реєстрація речових прав на об’єкт незавершеного будівництва та їх обтяжень проводиться у порядку, визначеному цим Законом, з урахуванням особливостей правового статусу такого об’єкта.

В пункті 6 другої статті [10] зазначено, що будь-які правочини щодо нерухомого майна (відчуження, управління, іпотека тощо) вчиняються, якщо право власності чи інше речове право на таке майно зареєстровано згідно з вимогами [10].

1.5 Аналіз Постанов Кабінету Міністрів України

Типовий договір про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України [11] містить інформацію, яким чином та між ким складається Типовий договір про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Також у цьому договорі розглядаються:

- предмет договору;
- вартість робіт і порядок її обчислення;
- порядок приймання і передачі робіт;
- строк виконання робіт;
- відповідальність сторін;
- припинення дії договору;
- порядок вирішення спорів;
- конфіденційність договору;
- строк дії договору та інші умови;
- реквізити сторін (замовника та виконавця).

До типового договору ще додається додаток, у якому вказується “завдання” на виконання робіт, “підстава” для виконання роботи, “характеристика об’єкта”, “вихідні дані” (матеріали вибору місця розташування об’єкта, розмір земельної ділянки, викопіювання (фрагмент) з планово-картографічних матеріалів, наявні обмеження, земельні сервітути, умови надання земельної ділянки). Також, до типового договору додається “календарний план” виконання робіт, у якому вказано “етап”, “строки” виконання та вартість робіт. Також складається “протокол” погодження договірної ціни і кошторис на виконання робіт.

Постанова Кабінету Міністрів України “Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення

(крім земель населених пунктів)” [13] визначає процедуру та методику проведення нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів).

Постанова Кабінету Міністрів України “Про затвердження Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно” [12] визначає процедуру ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) проводиться з метою визначення розміру земельного податку, державного мита в разі міни, успадкування та дарування земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також під час розроблення показників та механізму економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Постанова Кабінету Міністрів України “Про експертну грошову оцінку земельних ділянок” [14] затверджує методику експертної грошової оцінки земельних ділянок. Методика регламентує проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок усіх категорій земель під час укладання цивільно-правових угод та переоцінки основних фондів для бухгалтерського обліку згідно із законодавством.

Постанова Кабінету Міністрів України “Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам” [15] затверджує Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам. Власникам землі та землекористувачам відшкодовуються збитки, заподіяні вилученням (викупом) та тимчасовим зайняттям земельних ділянок, встановленням обмежень щодо їх використання, погіршенням якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей земельних ділянок або приведенням їх у непридатний для

використання стан та неодержанням доходів у зв'язку з тимчасовим невикористанням земельних ділянок.

1.6 Аналіз Наказів Держгеокадастру України та інших відомств

Наказ Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України “Про затвердження інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98)” [16] зазначає, що дана інструкція обов'язкова для всіх суб'єктів підприємницької діяльності, незалежно від форм власності, які виконують топографічні знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500. В інструкції викладені нормативні вимоги до виконання повного комплексу робіт великомасштабних топографічних знімань.

Наказ Державного Комітету України із земельних ресурсів “Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками” [18] визначає механізм встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками. Встановлення (відновлення) меж земельної ділянки здійснюється з метою визначення в натурі (на місцевості) метричних даних земельної ділянки, у тому числі місцеположення поворотних точок її меж та їх закріплення межовими знаками.

Наказ Державного Комітету по земельним ресурсам України “Про затвердження Методики проведення державної експертизи землепорядної документації” [17], включає перевірку наявності та повноти необхідних документів і матеріалів щодо об'єктів державної експертизи та їх реєстрацію,

аналітичне опрацювання документів чи матеріалів, а в разі необхідності – проведення обстежень у натурі (на місцевості).

Наказ Державного Комітету України із земельних ресурсів “Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель” [19] надає можливість виявити код та цільове призначення земельної ділянки. Код та цільове призначення земель застосовуються для забезпечення обліку земельних ділянок за видами цільового призначення у державному земельному кадастрі.

1.7 Аналіз наукових вітчизняних і закордонних публікацій

Автор Мартин Андрій, доктор економічних робіт, в своїй статті “Проблеми організаційно-правового механізму викупу земельних ділянок для суспільних потреб” [20], аналізує процедуру викупу земельних ділянок для суспільних потреб.

Автор зазначає, що викуп земельних ділянок для суспільних потреб слід розглядати окремо від придбання в інтересах держави або територіальних громад земельних ділянок, що вже продаються на ринку, або реалізації органами місцевого самоврядування переважного права на купівлю земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Викуп земельної ділянки, що перебуває у приватній власності, на думку автора, має розглядатись як послідовність взаємопов’язаних дій органу державної влади або органу місцевого самоврядування за місцем розташування земельної ділянки. Узагальнюючи положення [2] та [3] автор наводить орієнтовну процедуру викупу земельних ділянок для суспільних потреб.

Андрій Мартин вважає, що деякі суспільні потреби, реалізація яких “не прив’язана” до конкретної ділянки, зокрема придбання ділянок для

розміщення органів влади, окремих ділянок оборони, об'єктів загального користування населення, більш доцільно проводити методом запиту цінових пропозицій, коли орган влади або місцевого самоврядування, що здійснює викуп, обирає земельну ділянку із широкого переліку, виходячи із найменшої викупної ціни, що пропонується її власником. Такий підхід дозволить істотно економити бюджетні кошти за рахунок запровадження змагальності серед потенційних продавців ділянок.

Проаналізована наукова публікація закордонного автора Jessica Allina-Pisano, назва якої – “Sub Rosa Resistance and the Politics of Economic Reform: Land Redistribution in Post-Soviet Ukraine” [21] розглядає питання перешкод на шляху економічних реформ в переходу України до ринкової економіки. Існуючі пояснення невдач реформ в посткомуністичній державі привілеїв суб'єктами суспільного життя. Також в статті розглядається практика примусового викупу в різних країнах та регіонах світу.

Примусовий викуп у Німеччині регулює Федеральний будівельний комплекс. Конституція Німеччини вимагає, що експропріація здійснювалась винятково у випадках коли є потреба створення “загального благополуччя”. За загальним благополуччям експропріація здійснюється у випадках, коли мета експропріації прямо передбачена законом, який визначає вид і розміри відшкодування (компенсації), а також, коли відсутні всі інші засоби досягнення мети з меншим ступенем втручання у приватне життя.

У Швеції застосовуються два методи примусового викупу:

- експропріація, здійснювана земельним судом;
- експропріація, здійснювана для спеціальних цілей кадастровим землевпорядником.

В обох випадках дозвіл на експропріацію надає уряд. Другий метод швидший та гнучкіший.

На Тайвані застосовується один метод оцінки нерухомості для цілей оподаткування й для цілей експропріації. Але податкова оцінка виявляється набагато нижчою від ринкової вартості нерухомості. Спеціальне право, яке

надає місцевому комітету оцінювачів підвищувати оцінку земельної ділянки, яка підлягає примусовому викупу в недалекому майбутньому, веде до того, що за окремі ділянки була сплачена компенсація, що набагато перевищувала ринкову вартість, в той час як за інші була сплачена компенсація, що була суттєво нижчою від ринкової вартості.

Інститут примусового викупу існує в кожній країні, і водночас спостерігається велике небажання його застосовувати. Тому в багатьох випадках сторони вирішують все під час переговорів. Однак є випадки, коли примусовий викуп залишається єдиним способом вирішення складної ситуації у сфері землекористування.

Андрієм Мартином алізується процедура викупу земельних ділянок для суспільних потреб України та вказує на складність економіко-правового механізму примусового позбавлення права власності на землю. Надзвичайною задачею автор вважає, що необхідне кардинальне удосконалення порядку викупу земельних ділянок для суспільних потреб, а також відповідне узгодження між усією нормативно-правовою базою України.

Закордонний автор статті [21] аналізує та наводить приклади примусового викупу земельних ділянок в різних країнах світу. Автор вважає, що найбільш проблем у сфері викупи (експропріації) пов'язано з компенсацією. Адже відсутні міжнародні стандарти щодо визначення оптимальної суми, а також не існує ніяких асоціацій чи конференцій, які б могли дебатувати проблеми примусового викупу та відшкодування.

Також Коваленко Тетяна розглядає примусове відчуження об'єктів права приватної власності у своїй статті під назвою “Примусове відчуження земельних ділянок” [22]. Автор зазначає, що примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток із мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Примусове відчуження з мотивів суспільної необхідності можливе лише земельних

ділянок, які перебувають у приватній власності фізичних чи юридичних осіб. Таке відчуження є підставою припинення права приватної власності на землю та виникнення права комунальної чи державної власності на відчужену земельну ділянку. Підставою для примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності є неотримання згоди власника земельної ділянки на її викуп для суспільних потреб.

Примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності здійснюється виключно на компенсаційних засадах та на підставі рішення суду.

У разі примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності припиняється дія обмежень (обтяжень) прав на такі об'єкти, що унеможливають їх використання для таких потреб. Особи, на користь яких були встановлені обмеження (обтяження) прав на відчужену земельну ділянку, мають право вимагати відшкодування збитків або встановлення обмежень (обтяжень) прав для користувача відчуженого об'єкта у встановленому законом порядку.

Якщо ж потреба у використанні земельної ділянки, примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності, відпала, орган, який прийняв рішення про викуп цих об'єктів, протягом місяця із дня, коли йому стало відомо чи повинно було стати відомо про це, приймає відповідне рішення. Примусово відчужена земельна ділянка (її частина) може бути викуплена попереднім власником згідно з його заявою (клопотанням) та за ціною, встановленою на час повернення таких об'єктів у власність, у порядку, визначеному законом.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ

З метою забезпечення реалізації балансу суспільних, громадських і приватних інтересів у процесі реформування земельних відносин у чинному законодавстві України визначаються основні засади та загальний порядок припинення права власності на земельні ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності. За своїм змістом правовідносини з викупу земельних ділянок для суспільних потреб відрізняються від врегульованих нормами права суспільних відносин, що виникають при відчуженні земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності.

Незалежно від суспільних інтересів, державні органи влади зобов'язані відшкодувати компенсацію, яка визначається як справедлива ринкова вартість землі. Проте існують значні відмінності у визначенні компенсації, оскільки справедлива ринкова вартість відчужуваного об'єкта дає змогу відшкодувати землевласникові лише частину економічних витрат, яких він зазнає в результаті викупу або примусового відчуження. Суттєвим є також втрати власника, якого відчужується земельна ділянка, якщо поблизу розміщені землі, вартість земельної ділянки зростає в результаті поліпшення території. Проаналізувавши нормативно-правові акти України, можна зробити висновок, що у питанні надання земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності існують проблеми, які не вирішуються існуючими нормативно правовими актами. Незалежно від суспільних інтересів, державні органи влади зобов'язані відшкодувати компенсацію, яка визначається як справедлива ринкова вартість землі. Проте існують значні відмінності у визначенні компенсації, оскільки справедлива ринкова вартість відчужуваного об'єкта дає змогу відшкодувати землевласникові лише частину економічних витрат, яких він зазнає в результаті викупу або примусового відчуження. Так, компенсаційні виплати

не передбачають таких видів відшкодування, як втрата особистого майна, витрати на переїзд тощо. Суттєвим є також передбачення рівня інфляції під час визначення вартості відшкодувань на майбутні періоди.

2 ПРАВОВІ ТА ПРОЦЕДУРНІ ОСОБЛИВОСТІ І ПРОБЛЕМИ ВИЛУЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ ТА З МОТИВІВ СУСПІЛЬНОЇ НЕОБХІДНОСТІ

2.1 Аналіз процедури відведення земельної ділянки

Суспільні потреби – це потреби у земельних відносинах для задоволення інтересів держави чи територіальної громади. Таким чином, суспільна потреба є підставою примусового припинення права власності на земельну ділянку, що реалізується через такий інститут, як викуп земельних ділянок.

Наміри суспільної потреби (суспільного інтересу) для цілей примусового викупу мають визначатися:

- типом землекористування (сільське, міське);
- видом користувача, на користь якого здійснюється викуп (державний або приватний);
- вигодою для територіальної громади;
- заснованими на попередньо затверджених схемах чи планах використання й охорони земель;
- чіткими часовими межами.

Примусовий викуп земельної ділянки ініціюється реалізацією певної інвестиції. Ініціатива може надходити як від самого органу, який має право здійснювати викуп земельної ділянки для суспільних потреб згідно положеннями [2], так і від юридичної особи державної чи комунальної власності.

Перелік суспільної необхідності, для яких здійснюється викуп наведено в таблиці 2.1.

Таблиця 2.1 – Перелік суспільної необхідності

Об'єкт	Визначення суспільної необхідності
Будівлі і споруди органів державної влади та органів місцевого самоврядування	Для розміщення державної влади чи органів місцевого самоврядування: право викупу земельних ділянок для розміщення органів державної влади належить відповідним органам державної виконавчої влади, а для розміщення органів місцевого самоврядування – органам місцевого самоврядування
Будівлі, споруди та інші виробничі об'єкти державної й комунальної власності	Для розміщення державних чи комунальних підприємств, на яких передбачається виробництво товарів
Об'єкти природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	Для розміщення об'єктів природно-заповідного фонду чи іншого природоохоронного призначення
Об'єкти оборони та національної безпеки	Для розміщення об'єктів оборони та національної безпеки
Лінійні об'єкти та об'єкти транспортної й енергетичної інфраструктури	Для розміщення доріг, газопроводів, водопроводів, ліній електропередач, аеропортів, нафто- та газових терміналів, електростанцій
Дипломатичні та прирівняні до них представництва іноземних держав та міжнародних організацій	Для розміщення підприємств, які визначенні міжнародним дипломатичним правом, зокрема Віденською конвенцією про дипломатичні зносини 1961 року і Віденською конвенцією про консульські зносини 1963 року
Міські парки, майданчики відпочинку та інші об'єкти загального користування, необхідних для обслуговування населення	Для розміщення об'єктів загального користування населення. Ними можуть бути різноманітні рекреаційні зони

Суспільна потреба та суспільна необхідність хоча і тотожні поняття, але різні за змістом. До суспільних потреб належить примусовий викуп земельних ділянок під розміщення об'єктів, які мають суспільну цінність для громадян. А суспільна необхідність виникає тільки у разі введення

військового або надзвичайного стану і за суттю форс-мажорними обставинами припинення права приватної власності на землю. Крім того, відрізняється й процедура викупу і вилучення земельних ділянок.

Процедура викупу земельних ділянок складається з таких елементів:

- обґрунтування суспільної потреби;
- одержання згоди на викуп земельної ділянки;
- прийняття рішення суду про викуп земельної ділянки (при потребі);
- вибір місця розташування земельної ділянки;
- погодження клопотання про вибір місця розташування ділянки;
- погодження матеріалів викупу деяких земельних ділянок;
- прийняття рішення про затвердження матеріалі вибору земельної ділянки;
- визначення суспільної потреби;
- письмове попередження власника земельної ділянки про викуп;
- визначення бюджетних призначень на підготовку до викупу;
- формування земельної ділянки, що підлягає викупу (при потребі);
- визначення ринкової вартості земельної ділянки;
- рецензування звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки;
- визначення збитків власника землі;
- підготовка пропозицій щодо надання іншої земельної ділянки;
- погодження викупної ціни земельної ділянки;
- прийняття рішення суду про викуп земельної ділянки (при потребі);
- визначення бюджетних призначень на викуп земельної ділянки;
- прийняття рішень про викуп земельної ділянки для суспільних потреб;
- укладання цивільно-правової угоди;
- виготовлення правовстановлюючих документів;
- реєстрація прав на земельну ділянку;
- позитивна відповідальність (при потребі);
- інформування населення про викуп земельних ділянок.

В цілому, процедура викупу земельних ділянок для суспільних потреб є дуже складною та суперечливою, що потребує внесення змін до цивільного

та земельно законодавства. Перш за все, необхідно розділити питання вилучення та викупу земельних ділянок, врегулювавши їх окремими порядками.

2.2 Порівняння процедури вилучення земельних ділянок в Україні та в інших країнах

В Іспанії вилучення земельної ділянки можливе, тільки якщо того вимагають громадська доцільність або соціальні інтереси, у Швеції – важливі суспільні інтереси, в Італії – загальні інтереси, в Португалії – суспільні інтереси, в США – в суспільно-корисних цілях.

Однією з країн, в якій питання вилучення вважається найбільш врегульованим, є Німеччина. Там експропріація передбачається або на федеральному рівні (регулюється Будівельним кодексом), або на земельному рівні, наприклад, для будівництва доріг або захисту пам'яток. Конституція вимагає, аби експропріація здійснювалася виключно у випадках, коли її потребує загальне благополуччя. Правило про загальне благополуччя передбачає, що експропріація здійснюється у випадках, коли мета експропріації прямо передбачена законом, який визначає вид і розміри відшкодування (компенсації), і тільки в тих випадках, коли відсутні усі інші можливості досягнення мети з меншим ступенем втручання у приватне життя.

У Фінляндії використовують практику примусового придбання частини ділянки, якої не вистачає. Ця процедура спрямована на забезпечення реалізації детальних планів землекористування для цілей забудови у тих випадках, коли реальний розподіл нерухомості і власності не відповідає

плану. Фінські традиції експропріації надають особам, які не є публічними органами влади, право примусової покупки долі земельної ділянки (що перебуває у спільній власності) або частини земельної ділянки (частини, що не вистачає). В усіх випадках експропріації вимоги щодо громадської потреби та повної компенсації мають виконуватися.

У Швеції для регулювання питань стосовно примусового викупу земельних ділянок існує біля 20 законодавчих актів (законів), кожний з яких більш детально розглядає певну сферу правових відносин та розглядає конкретні цілі, для яких проводиться викуп земельних ділянок для суспільних потреб, так наприклад:

- базові положення щодо примусового викупу розглянуто у законі “Про експропріацію”;
- питання щодо змін у розподілі земель між власниками врегульовані законом “Про формування нерухомості”;
- відносини у сфері будівництва та розвитку територій, пов’язані із реалізацією проектів викупу земельної власності для суспільних потреб, детально врегульовані законами “Про планування та будівництво” та “Про спільний земельний розвиток”;
- складні питання у сфері формування та забезпечення інфраструктури на територіях реалізації проектів викупу врегульовані цілою низкою законодавчих актів: “Про планування та будівництво”, “Про дороги”, “Про будівництво залізниць”, “Про сервітути для комунальних споруд”, “Про спільні засоби обслуговування (споруди)”;
- відносини у сфері використання природних ресурсів врегульовані Кодексом “Про навколишнє середовище”, законом “Про водні підприємства (спеціальні положення)”, законом “Про корисні копалини”.

До однієї із суттєвих відмінностей застосування українського закону від шведського законодавства є те, що в Україні примусовий викуп земельних ділянок для суспільних потреб розглядається як окрема процедура, яка може бути ініційована у будь який час і не пов’язана із

проектуванням, розробкою та реалізацією генеральних планів населених пунктів, планів зонування територій і детальних планів територій. В той же час в Швеції примусовий викуп земельних ділянок відбувається частіше за все на етапі проектування детального плану розвитку території і рідше на етапі впровадження такого плану. Отже у Шведському законодавстві, примусовий викуп є одним із етапів планування розвитку території. Цей підхід дозволяє комплексно вирішувати ключові питання облаштування та розвитку територій населеного пункту, перерозподіл земель для задоволення потреб населення і бізнесу, формування та розвиток інфраструктури.

В Швеції, на відміну від України, на першому етапі (планування та прийняття рішення) здійснюється економічна оцінка запланованого проекту, і в випадку його економічної неефективності – даний проект не буде проваджуватися. На другому етапі, окрім повідомлення усіх зацікавлених власників земельних ділянок щодо мети відчуження, процедури та важливих дат, проводяться публічні зустрічі та обговорення, які дають можливість власникам дізнатися більше про проект, висловити свої думки щодо проекту та уявлення про компенсацію. Наступні три етапи (оцінка та переговори відносно компенсації, угода купівлі-продажу і оплата компенсації, вступ у право власності) такі самі, як і в Україні. Далі йде додатковий етап Оскарження, де власники мають можливість оскаржити примусове відчуження, в тому числі рішення про відчуження, процедуру відчуження та суму запропонованої компенсації. І останній етап, як і в Україні, – повернення.

В Швеції компенсація вираховується як ринкова вартість земельної ділянки. При цьому до ринкової вартості додається надбавка у розмірі 25 відсотків від ринкової вартості земельної ділянки. Ця надбавка враховує погіршення навколишнього середовища, яке відбулося при проведенні запланованого проекту. В деяких випадках суміжним власникам земельних ділянок також виплачується компенсація за погіршення навколишнього середовища. Також в Швеції широко використовується спосіб компенсації

“розділення доходу”. Він використовується для випадків, коли земельна ділянка купується у одного приватного власника іншим приватним власником (на відміну від України, де купувати має право тільки органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування). При цьому покупець має значний доход. Сутність цього способу “розділення доходу” полягає у поділі доходу, що отримує покупець, між покупцем та продавцем. Існує багато методів такого поділу, і в багатьох випадках сума компенсації складає значно більшу суму компенсації, ніж ринкова вартість або зниження ринкової вартості земельної ділянки, що викуповується.

2.3 Пропозиції щодо усунення встановлених недоліків та проблем

В Україні відсутні чіткі процедурні правила підготовки, ухвалення рішення про викуп та примусове відчуження земельних ділянок. Існуючі законодавчі норми визначають право державних органів влади або органів місцевого самоврядування в загальних положеннях, що може призвести до значних втрат, особливо від майбутнього відчуження сільськогосподарських земель. У чинних правових положеннях щодо викупу та примусового відчуження земельних ділянок існує декілька проблемних аспектів стосовно оцінки компенсації, а саме:

- нерегульованість норм щодо визначення вартості земельних ділянок і нерухомого майна, збитків, заданих їхнім власникам у разі примусового відчуження;
- відсутність чіткого визначення суб'єктів оцінки компенсації, невизначеність механізмів планування та виділення коштів, необхідних для викупу або відшкодування вартості відчужуваних земельних ділянок.

Положення стосовно визначення компенсації на основі лише ринкової вартості земельних ділянок створює суттєві проблеми в нашій державі, оскільки ринок земель перебуває на стадії становлення, а на купівлю-продаж сільськогосподарських земель право приватної власності накладено мораторій. Навіть для земель несільського господарського призначення, які є об'єктом купівлі-продажу, не завжди можливо визначити ринкову вартість через недосконалість ринку земель, що перешкоджає встановленню задовільного рівня компенсації.

Найбільш великою проблемою та недоліком в українському законодавстві стосовно надання земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності пов'язано з компенсацією. Розвиток та удосконалення нормативно-правової бази щодо відчуження земельних ділянок права приватної власності з метою суспільної необхідності в Україні повинен бути спрямований насамперед на повне відшкодування власникам належної компенсації, визначення викупної вартості за відчужену земельну ділянку як ринкової вартості (або надання еквівалентної заміни, за відсутності ринку земель), а також встановлення мінімальних термінів виплати компенсації.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ

Проаналізувавши процедуру вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності та порівнявши з іншими країнами можна зробити висновок, що під час відчуження земельних ділянок має бути справедлива грошова компенсація, та відшкодування. Для забезпечення досягнення цієї мети необхідно внести відповідні зміни до [4], відшкодування заданих збитків повинен регулювати закон, або порядок “Про визначення розміру заданих збитків власникам земельних ділянок при вилученні (викупі) земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності”. А також при розробленні та затвердженні такого закону обов’язково скористатись закордонним досвідом, бо за кордоном дане питання давно врегульоване і має чіткий механізм щодо компенсаційних виплат.

Аналізуючи законодавство Швеції стосовно цього питання, необхідно підкреслити, що викуп земельних ділянок для суспільних потреб регулюється не одним нормативно-правовим актом, а це питання освідчено у різноманітних законах та кодексах, також у Швеції до основних виплат додається 25%, що, безумовно, вирішує багато проблем при виплатах відшкодувань.

3 ГЕОДЕЗИЧНІ РОБОТИ ПІД ЧАС ВИЛУЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ ТА З МОТИВІВ СУСПІЛЬНОЇ НЕОБХІДНОСТІ

Під час розробленні проекту землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки, геодезичні роботи являють собою комплекс робіт направлених на встановлення (відновлення) меж земельних ділянок, визначення координат кутів повороту меж земельних ділянок, розрахунок всіх метричних даних, а також винос меж земельних ділянок в натуру (на місцевість).

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

Комплекс робіт із встановлення меж земельної ділянки на місцевості включає: підготовчі роботи, топографо-геодезичні та роботи із землеустрою, камеральні роботи, складання і оформлення матеріалів технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в на місцевості, а також встановлення меж земельної ділянки на місцевості та закріплення їх межовими знаками.

3.1 Топографічне знімання

3.1.1 Побудова планово-висотного обґрунтування

Топографічне знімання – це комплекс геодезичних робіт, виконуваних на місцевості для побудови топографічних планів.

Зніманню й відображенню на топографічних планах підлягають всі елементи ситуації місцевості. Це можуть бути об'єкти забудови, благоустрою, підземних і наземних комунікацій, а також рельєф місцевості. Для виконання топографо-геодезичних робіт на об'єкті (закріплення межових знаків, визначення меж і площ земельної ділянки) створюється планово-висотне обґрунтування. Інструкцією [Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98)], регламентується створення планово-висотного обґрунтування.

Існує декілька способів створення планово-висотної основи – за допомогою супутникової радіонавігаційних систем та за допомогою прокладання тахеометричних, теодолітних і нівелірних ходів.

Супутникова радіонавігаційна система забезпечує високоточне визначення координат об'єктів в будь-якій точці земної поверхні, в будь-який момент часу, за будь-яких погодних умов, а також точне визначення часу. GNSS-вимірювання мають безліч переваг в порівнянні з іншими методами визначення координат місцевості, тому GNSS-знімання отримало широке розповсюдження.

Серед переваг даного способу визначення координат виділяються:

- швидке отримання результатів, іноді навіть в режимі реального часу;
- можливість визначення координат у світлий і темний час доби;

- можливість експлуатації в складних метеорологічних умовах (однак багато в чому залежить від конкретної моделі застосовуваної супутникової системи);
- при виконанні геодезичних робіт за допомогою GNSS-знімання не потребується взаємна видимість між точками;
- координати точок отримуються в єдиній системі;
- дані з GNSS-приймача можуть бути легко експортовані в різні інформаційні системи;
- значно спрощується методика вимірювань, значною мірою автоматизується процес виробництва геодезичних робіт. Це дозволяє уникнути багатьох помилок, пов'язаних з людським чинником.

На точність GNSS-вимірювань впливають наступні фактори:

- кількість та розташування супутників;
- наявність перешкод на шляху сигналу;
- віддаленість від бази.

Планово-висотна основа для знімання створюється в декілька етапів:

- підготовчий етап;
- безпосередньо вимірювання;
- математичне опрацювання результатів вимірів.

Прокладання тахеометричних, теодолітних і нівелірних ходів з обов'язковою прив'язкою до пунктів геодезичної мережі згущення. Це актуально, якщо кількість та розташування супутників не дозволяють виконати GNSS-знімання.

Знімальну геодезичну мережу створюють з метою згущення геодезичної планової та висотної основи до щільності, що забезпечує виконання топографічного знімання. Знімальну мережу розвивають від пунктів Державних геодезичних мереж, розрядних мереж згущення і технічного нівелювання.

Пункти знімальної мережі визначають прокладанням теодолітних ходів, прямими, оберненими та комбінованими засічками.

3.1.2 Тахеометричне знімання

Тахеометричне знімання є найбільш розповсюдженим видом наземних топографічних знімачь, які виконуються при інвентаризації земель, складання проектів відведення земельних ділянок, створенні державного земельного кадастру.

Висока продуктивність тахеометричних знімачь забезпечується тим, що усі виміри, необхідні для визначення просторових координат характерних точок місцевості виконують комплексно з використанням одного геодезичного приладу – тахеометра.

Точність вимірювання сучасними тахеометрами складає 5-6 кутових секунд. Для більшої точності кутових вимірів слід враховувати діапазон компенсації впливу кутів нахилу вертикальних та горизонтальних осей. При виконанні тахеометричного знімання за допомогою сучасного електронного тахеометра необхідно вести лише абрис. Журнал польових вимірювань ведеться автоматично в програмному забезпеченні тахеометру.

При виконанні тахеометричного знімання потрібно контролювати стабільність орієнтування приладу, результати перевірки записувати у журнал або реєструвати у термінал цифрових даних електронного тахеометру.

Після побудови планово-висотного обґрунтування та виконання тахеометричного знімання виконується математична обробка результатів вимірювань, яка передбачає такі процеси:

- польові обчислення, включаючи контрольні;
- камеральну обробку і урівнювальні обчислення.

3.2 Винесення меж земельної ділянки на місцевість

3.2.1 Побудова планового обґрунтування

Планове геодезичне обґрунтування створюється для передачі координат від вихідних пунктів планових мереж на ділянку топографічного знімання. У подальшому, пункти знімального обґрунтування, можуть використовуватися для перенесення на місцевість проектів споруд різного призначення. Пункти знімального обґрунтування закріплюють постійними знаками на забудованій території – центрами, закладеними в ґрунт, в кути капітальних будівель, і стрижнями з головкою – в асфальтове покриття. На незабудованій території, як правило, застосовуються тимчасові знаки – дерев'яні стовпи, кілки, металеві трубки.

Граничні похибки положення пунктів планової знімальної мережі (у тому числі розпізнавальних знаків) відносно пунктів державної геодезичної мережі та геодезичних мереж згущення не повинні перевищувати на відкритій місцевості та на забудованій території 0,0002 метра у масштабі плану і 0,0003 метра – на місцевості, що закрита деревами та чагарниками [17].

3.2.2 Виконання розрахунків для виносу меж земельної ділянки на місцевість

Для виносу меж земельної ділянки на місцевість, необхідно визначити координати кутів повороту меж земельної ділянки. Розрахунок координат, можливо виконати на топографічному плані або карті, але слід зауважити, що розрахунок координат по карті буде більш грубіше ніж на плані, через точність масштабу.

3.2.3 Винос меж земельної ділянки на місцевість

Після виконання розрахунків виконується винос меж земельної ділянки в натуру (на місцевість).

Винесення в натуру меж земельної ділянки – це закріплення поворотних точок ділянки на місцевості за допомогою межових знаків. При виносі меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) всіх поворотних точок, здійснюється геодезичними методами з прив'язкою не менше двох характерних закріплених поворотних точок до пунктів державної геодезичної мережі та до твердих точок на місцевості.

3.3 Встановлення меж земельної ділянки

3.3.1 Визначення координат вершин кутів поворотів меж земельної ділянки

Після виносу меж земельної ділянки на місцевість, необхідно виконати координування кутів поворотів меж земельної ділянки. Існують наступні методи координування кутів повороту:

- полярний спосіб;
- метод лінійної засічки;
- метод кутової засічки;
- спосіб обходу;
- спосіб перпендикулярів;
- спосіб створів.

З точки зору надійності вимірів доцільно використовувати полярний спосіб знімання з двох точок. При полярному способі кут та довжину до точки потрібно вимірювати з двох пунктів планової основи для отримання надлишкових вимірів, які дозволять зробити контрольні обчислення та проконтролювати винос точки на місцевість. При полярному способі кути вимірюються з точністю 30 кутових секунд.

При координуванні кутів поворотів меж і межових знаків, повинен бути незалежний подвійний контроль визначення з двох пунктів геодезичної основи.

3.3.2 Математична обробка геодезичних вимірювань

Після координування кутів повороту меж земельної ділянки потрібно виконати розрахунки результатів польових вимірів. Результати виконаних розрахунків не повинні перевищувати допустимих значень похибок. Середня квадратична похибка визначення координат кутів поворотів меж і межових знаків не повинна перевищувати значень зазначених в [Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98)].

3.3.3 Обчислення координат, площі та інших метричних даних

Згідно з навчальним посібником “Землепорядні вишукування у містах” [21] метричні дані земельної ділянки – це такі дані (кількісні показники, параметри), які визначають і характеризують просторове положення земельної ділянки на місцевості. До таких даних належать: координати точок кутів поворотів межі земельної ділянки та їх середні квадратичні похибки, довжини сторін (відстані між точками кутів поворотів межі) та їх середні квадратичні похибки, периметр та його середня квадратична похибка, площа та її середня квадратична і відносна похибки.

3.4 Техніка безпеки під час виконання польових геодезичних та камеральних робіт

Знаючи правила з охорони праці і техніці безпеки, можливо якісно, уважно та обачніше виконувати ряд землевпорядних робіт. Гарантована безпека умов праці є головною частиною правильної організації праці на виробництві.

Геодезичні роботи виконують у різних умовах: на територіях міст і промислових об'єктів, у лісових і важкодоступних місцях, на ділянках залізничних й автомобільних доріг. Для попередження нещасних випадків і травм у цих умовах всі роботи повинні виконуватися з дотриманням спеціальних правил й інструкцій з техніки безпеки. З метою ознайомлення всіх без винятку працюючих із цими правилами проводяться спеціальні інструктажі. Всі працівники мають дотримуватися трудової та виробничої дисципліни. Для допуску працівників до роботи в полі необхідно їм пройти обов'язкову медичну перевірку. Перед виконанням польових робіт повинен проводитись інструктаж, особи, які не пройшли на робочому місці інструктаж з техніки безпеки, до виконання робіт не допускаються.

Польові роботи, повинні виконуватись відповідно до вимог з техніки безпеки керуючись технічними інструкціями та правилами. Тому перед виїздом на місцевість керівник повинен забезпечити бригаду транспортом і матеріалами, які являються найважливішими під час організації безпечних умов роботи. Недотримання правил охорони праці і не вірне використання приладів може призвести до пошкоджень та зниженню якості робіт.

Керівник бригади зобов'язаний повторити навчання робочих правилам безпечної роботи у випадках:

- зміни фізико-географічних умов проведення робіт;

- отримання в процесі виробництва нової техніки та запровадження нової технології робіт;
- встановлення грубих порушень правил безпечного ведення робіт, що привели або можуть призвести до тяжких наслідків;
- появи нового процесу або виду робіт, правилам безпечного виконання яких раніше працівники не навчались;
- введення вищестоячими організаціями нових правил по безпечному виконанню робіт або у випадках отримання особливих вказівок та розпоряджень.

Виконавець вишукувальних робіт повинен мати при собі аптечку з медикаментами та іншими засобами для надання першої медичної допомоги потерпілому.

При польових землепорядних роботах необхідно дотримуватися таких вимог:

- заборонено наближатися ближче 2 метрів до бровок обривистих берегів річок та ярів;
- спускатися у яри і підійматися по обривистих берегах річок;
- роботи проводити у суху погоду при добрій видимості, в найбільш жаркі дні слід переривати роботу та переносити її на ранок або вечір;
- в період дощів усі роботи припинити;
- при наближенні грози припинити роботу і перечекати її в укритті, при грому всі металеві речі скласти на відстані від місця розташування людей;
- при роботі з інструментами на дорогах повинні бути виставлені огорожувальні знаки.

Для попередження нещасного випадку вздовж ліній електропередач встановлені охоронні зони, в яких можна проводити польові роботи, а також дозволяється проїзд машин висотою від землі не більше 4,5 метрів і тільки з попереднім повідомленням служби електроліній. Також забороняється залишати без нагляду геодезичні інструменти і обладнання, рейки, віхи, штативи переносити на плечах забороняється. Забороняється залишати без

нагляду на дорозі або тротуарі не забиті в рівень землі труби, штирі. Застосовувати штирі довжиною 0,15 метрів, для закріплення пунктів теодолітного ходу на заасфальтованій частині забороняється.

При виконанні камеральних робіт також необхідно дотримуватись правил техніки безпеки. В сучасних умовах для виконання даного виду робіт широко застосовуються персональні комп'ютери, які в свою чергу потребують відповідних знань та умінь в його експлуатації.

Розпочинаючи працювати на персональному комп'ютері, необхідно пам'ятати, що це дуже складна апаратура, яка потребує акуратного й обережного ставлення до неї, високої самодисципліни на всіх етапах її експлуатації. Напруга живлення персонального комп'ютера (220 вольт) є небезпечною для життя людини. Тому, незважаючи на те що в конструкції комп'ютера передбачена достатня ізоляція від струмопровідних ділянок, необхідно знати та чітко виконувати ряд правил техніки безпеки. До роботи з персональним комп'ютером допускаються працівники, з якими проведений вступний інструктаж та первинний інструктаж (на робочому місці) з питань охорони праці, техніки безпеки, пожежної безпеки та зроблений запис про їх проведення у спеціальному журналі інструктажів. При виявленні в обладнанні персонального комп'ютера ознак несправності (іскріння, пробоїв, підвищення температури, запаху гару, ознак горіння) необхідно негайно припинити роботи, відключити усе обладнання від електромережі і терміново повідомити про це відповідних посадових осіб, спеціалістів. Стіни приміщень для роботи з персональним комп'ютером мають бути пофарбовані чи обклеєні шпалерами пастельних кольорів з коефіцієнтом відбиття 40-60%. У випадках, коли такі приміщення зорієнтовані на південь, вікна повинні обладнуватися сонцезахисними пристроями (жалюзі, штори і тому подібне). У приміщеннях для роботи з персональними комп'ютерами необхідно проводити щоденне вологе прибирання та регулярне провітрювання протягом робочого дня. Видалення пилу з екрану необхідно проводити не рідше одного разу на день.

З метою уникнення перевантаження організму робочий день користувача персональним комп'ютером повинен проходити у раціональному режимі праці та відпочинку, який передбачає дотримання регламентованих перерв, їх активне проведення, систематичне проведення виробничої гімнастики, рівномірний розподіл завдань. Загальний час роботи з персональним комп'ютером не повинен перевищувати 50% тривалості робочого дня. Якщо виконання роботи пов'язане тільки з використанням комп'ютера, то при неможливості зміни діяльності необхідно робити перерви або паузи.

Для робіт, які виконуються з великим навантаженням, слід робити 10-15 хвилинну перерву через кожну годину, для мало інтенсивної роботи такі перерви слід робити через 2 години. Форми та зміст перерв можуть бути різними: виконання альтернативних допоміжних робіт, які не вимагають великого напруження. На початку перерв пропонується виконувати гімнастику для очей, під час однієї з перерв рекомендується проведення загальної гімнастики. Гімнастика повинна бути спрямована на корекцію вимушеної пози, покращення кровообігу, часткову компенсацію дефіциту рухливої активності. Виконання фізичних вправ з нормативним навантаженням протягом робочого дня рекомендується індивідуально, залежно від відчуття втоми. Наслідками регулярної роботи з комп'ютером можуть бути:

- захворювання органів зору (60% користувачів);
- хвороби серцево-судинної системи (20%).

3.5 Попередній розрахунок точності визначення площі вилученої земельної ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності

Визначення координат та площі земельної ділянки є одним з найважливіших видів геодезичних робіт.

Для попереднього розрахунку точності визначення площі земельної ділянки вибрана ділянка місцевості на топографічному плані М 1:500 (рисунок 3.1.). Прийmemo цю земельну ділянку за ділянку, яка підлягає вилученню для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності. За допомогою програмного продукту «ГІС Панорама» визначимо координати кутів поворотів меж земельної ділянки. Мінімальна відстань між межовими знаками в поворотних точках меж земельної ділянки не менше ніж 1 м, відповідно до інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками [18].

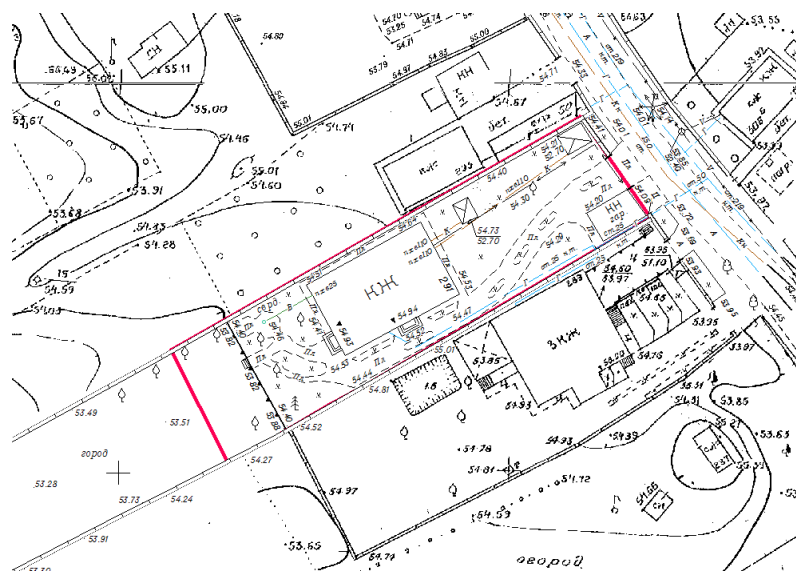


Рисунок 3.1 – Земельна ділянка

Координати кутів поворотів меж земельної ділянки наведені в таблиці 3.1.

Таблиця 3.1 – Координати кутів поворотів меж земельної ділянки

Назва кута повороту	Координати, м	
	X, м	Y, м
1	6663,966	2300,051
2	6651,008	2309,160
3	6628,877	2272,156
4	6626,448	2267,792
5	6622,520	2261,142
6	6619,226	2254,807
7	6633,560	2247,407
8	6638,056	2255,250
9	6657,708	2289,280

Площу земельної ділянки визначено за формулою 3.1.

$$S = \frac{1}{2} \sum X_i (Y_{i+1} - Y_{i-1}), \quad (3.1)$$

де X та Y – координати кутів поворотів меж земельної ділянки, м.

Площа земельної ділянки дорівнює 1000 м².

Геодезичні вимірювання виконувались GPS-приймачем South S82-V. Координати базової станції DNMU X = 5360015,755 м, Y = 5267769,516 м.

Координування кутів поворотів меж земельної ділянки виконувалось GPS-приймачем в режимі “кінематика”.

Середня квадратична похибка (Далі – СКП) визначення положення кута повороту в кінематичному режимі розраховано за формулою:

$$m_{ti} = 0.005 + 0.002 \times L,$$

де L – відстань від базової станції до кута повороту, м.

Вибрана ділянка місцевості знаходиться в межах населеного пункту, який є обласним центром. Згідно інструкції [18], середньоквадратична похибка місцезнаходження межового знака відносно найближчих пунктів державної геодезичної мережі, геодезичних мереж згущення, міських геодезичних мереж не повинна перевищувати 0,1 м. Значення похибок m_t при обчисленні складає 0,022 м.

Результати розрахунків наведено в таблиці 5.2.

Таблиця 5.2 – Координати кутів поворотів межі земельної ділянки та їх середні квадратичні похибки при першому випадку

Назва пункту	Координати, м		Середні квадратичні похибки, м
	X	Y	
1	6663,966	2300,051	0,022
2	6651,008	2309,160	0,022
3	6628,877	2272,156	0,022
4	6626,448	2267,792	0,022
5	6622,520	2261,142	0,022
6	6619,226	2254,807	0,022
7	6633,560	2247,407	0,022
8	6638,056	2255,250	0,022
9	6657,708	2289,280	0,022

СКП визначення площі земельної ділянки визначено за формулою номер:

$$m'_s = \frac{1}{2\sqrt{2}} \sqrt{\sum (m_{ii} \times D_{(i+1)-(i-1)})^2} \quad (3.2)$$

де D – діагональ між вершинами кутів поворотів $(i+1)$ і $(i-1)$, м.

Завдяки проведеним розрахункам одержали значення СКП визначення площі земельної ділянки m_s :

$$m_s = 0,816 \text{ м}^2$$

Але на точність визначення положення кутів поворотів та площі земельної ділянки, визначених таким чином, впливає лише відстань від базової станції до кутів поворотів. Допустимо, що положення базової станції визначалось тривалим спостереженням GPS-приймача в статичному режимі, таким чином одержано СКП положення пункту 0.020 м.

Тоді СКП межового знака визначається за формулою:

$$m_{m.z.} = \sqrt{m_{ii}^2 + m_b^2} \quad (3.3)$$

де m_b – СКП положення базової станції, мм.

Одержані значення $m_{m.z}$ рівняються 0.022 м та не перевищують допустимого показника відповідно до інструкції [18].

СКП визначення площі земельної ділянки буде дорівнювати:

$$m_s'' = \frac{1}{2\sqrt{2}} \sqrt{\sum (m_{mz} \times D_i)^2} \quad (3.4)$$

Одержали значення СКП визначення площі земельної ділянки з врахуванням похибки визначення положення базової станції:

$$m_s = 1,104 \text{ метри.}$$

Але положення пунктів державної геодезичної мережі теж має похибку. Середня квадратична похибка визначення координат пунктів в УСК-2000 для першого класу мережі становить 0,003 метри, другого – 0,020 метрів, третього – 0,032 метри і четвертого – 0,032 метри. Тож, з врахуванням похибки четвертого класу СКП визначення положення межового знака буде визначатись за формулою:

$$m'_{m.z.} = \sqrt{m_{ti}^2 + m_b^2 + m_{dgm}^2} \quad (3.5)$$

Значення $m_{m.z}$ рівняється 0,022 метри та не перевищують допустимого показника відповідно до інструкції [18].

Одержали значення СКП визначення площі земельної ділянки з урахуванням похибки положення базової станції та визначення координат пунктів державної геодезичної мережі:

$$m_s = 1,619 \text{ метрів.}$$

Значення одержаних даних зведено в таблицю 3.3.

Таблиця 3.3 – Результати розрахунків СКП

СКП	З врахуванням відстаней від базової станції	З врахуванням СКП базової станції	З врахуванням СКП державної геодезичної мережі
$m_{m,z}$, М	0,022	0,030	0,044
m_s , М	0,816	1,104	1,619

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ

Геодезичні роботи, які повинні виконуватись при вилученні або викупі земельних ділянок для суспільних робіт чи з мотивів суспільної необхідності - це ті ж самі геодезичні роботи, які виконуються при відведенні земельних ділянок у власність або користування, а саме виконується встановлення меж земельних ділянок. Тому, необхідним етапом для розроблення будь якої документації із землеустрою, є виконання геодезичних робіт.

В результаті аналізу нормативно-правових актів, було виявлено, що законодавчо не наведений порядок та зміст геодезичних робіт при встановленні меж земельної ділянки, тому в вище наведеному розділі геодезичні роботи поділені на основні етапи, а саме:

- топографічне знімання;
- винесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість);
- встановлення меж земельної ділянки.

Встановлення меж земельної ділянки здійснюється з метою визначення в натурі (на місцевості) метричних даних земельної ділянки, у тому числі місцеположення поворотних точок її меж та їх закріплення межовими знаками.

Комплекс робіт із встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) включає підготовчі роботи, топографо-геодезичні, картографічні роботи та роботи із землеустрою, камеральні роботи, складання і оформлення матеріалів технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), а також встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками.

4 РОЗРОБКА МАТЕМАТИЧНОЇ МОДЕЛІ ВИЗНАЧЕННЯ КОМПЕНСАЦІЙНИХ ВИПЛАТ ПІД ЧАС ВИЛУЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ ТА З МОТИВІВ СУСПІЛЬНОЇ НЕОБХІДНОСТІ

Питання співвідношення прав конкретної особи та суспільних інтересів не втрачає своєї актуальності, і особливо гостро постає у випадках, коли з метою забезпечення публічних потреб, держава вдається до обмеження прав окремого індивіда. Адже Конституція України [1] та Земельний Кодекс [2] чітко закріпивши гарантії права приватної власності, зокрема і на земельну ділянку, водночас передбачили можливість відчуження об'єктів такого права для суспільних потреб.

Законодавство України передбачає можливість викупу земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, які на ній розміщені, для задоволення суспільних потреб. Такий викуп має здійснюватись виключно у добровільному порядку на підставі договору купівлі-продажу чи міни.

Закордоном існує інститут примусового викупу, але питання стосовно справедливої компенсації та захисту законних прав людини на приватну власність гостро стоять і в зарубіжних країнах.

4.1 Аналіз факторів, що впливають на виплати компенсацій

Згідно з [4], статтею 5, вартість земельної ділянки, що відчужується або

передається у власність замість відчуженої, визначається на підставі її експертної грошової оцінки, проведеної відповідно до закону.

Відповідно до Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам [15], власникам землі та землекористувачам відшкодовуються збитки, заподіяні вилученням (викупом) та тимчасовим зайняттям земельних ділянок, встановленням обмежень щодо їх використання, погіршенням якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей земельних ділянок або приведенням їх у непридатний для використання стан та неодержанням доходів у зв'язку з тимчасовим невикористанням земельних ділянок. Розміри збитків визначаються комісіями, створеними Київською та Севастопольською міськими, районними державними адміністраціями, виконавчими комітетами міських (міст обласного значення) рад.

Відшкодуванню підлягають:

- вартість житлових будинків, виробничих та інших будівель і споруд, включаючи незавершене будівництво;
- вартість лісових і деревно-чагарникових насаджень;
- вартість водних джерел (колодязів, ставків, водоймищ, свердловин), зрошувальних і осушувальних систем, протиерозійних і протиселевих споруд;
- понесені витрати на поліпшення якості земель за період використання земельних ділянок з урахуванням економічних показників, на незавершене сільськогосподарське виробництво (оранка, внесення добрив, посів, інші види робіт), на розвідувальні та проектні роботи;
- інші збитки власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, включаючи і неодержані доходи, якщо вони обґрунтовані.

Неодержаний доход – це доход, який міг би одержати власник землі, землекористувач, у тому числі орендар, із земельної ділянки, який він не одержав внаслідок її вилучення (викупу) або тимчасового зайняття, обмеження прав, погіршення якості землі або приведення її у непридатність

для використання за цільовим призначенням у результаті негативного впливу, спричиненого діяльністю підприємств, установ, організацій та громадян.

Розміри збитків визначаються в повному обсязі відповідно до реальної вартості майна на момент заподіяння збитків, проведених витрат на поліпшення якості земель (з урахуванням ринкової або відновної вартості).

Необхідно розробити розрахунки (або алгоритм), щодо визначення розмірів відшкодування при вилученні (викупі) земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності.

4.2 Визначення впливу факторів на розмір відшкодування

Визначення нормативної грошової оцінки одного квадратного метра земельної ділянки населених пунктів, згідно з Порядком проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» здійснюється за такою формулою:

$$Ц_n = \frac{B \times H_n}{H_k} \times K_\phi \times K_m, \quad (4.1)$$

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

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

H_n – норма прибутку (6%);

H_k – норма капіталізації (3%);

K_ϕ – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки;

K_m – коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (K_ϕ), встановлюється на підставі Класифікації видів цільового

призначення земель. Коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки (K_M), обумовлюється трьома групами ренто утворювальних факторів регіонального, зонального та локального характеру і обчислюється за формулою:

$$K_M = K_{M1} \times K_{M2} \times K_{M3}, \quad (4.2)$$

де K_{M1} – регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення;

K_{M2} – зональний коефіцієнт, який характеризує містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони);

K_{M3} – локальний коефіцієнт, який враховує місце розташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони.

Для обчислення K_{M3} враховуються локальні фактори, при цьому добуток пофакторних оцінок не має бути нижче 0,50 і вище 1,50.

Коефіцієнти цільового призначення K_ϕ , беруться з таблиці 4.1.

Таблиця 4.1 – Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки (K_ϕ)

Категорії земель	Коефіцієнт
землі сільськогосподарського призначення	0,5-2,5
землі житлової громадської забудови	0,5-2,5
землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	0,5
землі оздоровчого призначення	0,5
землі рекреаційного призначення	0,5
землі історико-культурного призначення	0,5
землі лісгосподарського призначення	0,5-1,0
землі водного фонду	0,65-1,2

Продовження таблиці 4.1.

Категорії земель	Коефіцієнти
землі промисловості	0,65-1,2
транспорту	0,5-2,5
зв'язку	0,5-1,2
енергетики	0,65-0,5
оборони	0,5
та іншого призначення (землі запасу, резервного фонду та загального користування)	0,1-0,5

При розрахунках компенсацій необхідно враховувати локальні фактори (табл. 4.2).

Таблиця 4.2 – Локальні фактори

Групи локальних факторів	Локальні фактори	Коефіцієнти локальних факторів
Функціонально-планувальні фактори	Місцезнаходження земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до громадських центрів	1,04-1,2
	У зоні магістралей підвищеного містоформувального значення	1,05-1,2
	У зоні пішохідної доступності швидкісного міського та зовнішнього пасажирського транспорту	1,04-1,15

Продовження таблиці 4.2

Групи локальних факторів	Локальні фактори	Коефіцієнти локальних факторів
	У зоні пішохідної доступності до національних природних, регіональних ландшафтних, зоологічних та дендрологічних парків, парків - пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, біосферних та природних заповідників, пам'яток природи, курортів, парків, лісопарків, лісів, зелених зон, пляжів	1,04-1,15
	У приреєвковій зоні (ділянка, розташована або примикає до смуги відведення, має під'їзну залізничну колію)	1,04-1,10
Інженерно-інфраструктурні фактори	Земельна ділянка, що примикає до вулиці без твердого покриття	0,90-0,95
	Земельна ділянка, що примикає до вулиці із твердим покриттям	1,00
	Не забезпечена централізованим водопостачанням	0,90-0,95
	Забезпечена централізованим водопостачанням	1,00

Продовження таблиці 4.2

Групи локальних факторів	Локальні фактори	Коефіцієнти локальних факторів
	Не забезпечена централізованим водовідведенням	0,90-0,95
	Забезпечена централізованим водовідведенням	1,00
	Не забезпечена централізованим тепlopостачанням	0,90-0,95
	Забезпечена централізованим тепlopостачанням	1,00
	Не забезпечена централізованим газопостачанням	0,90-0,95
	Забезпечена централізованим газопостачанням	1,00
Інженерно-геологічні фактори	Місцезнаходження земельної ділянки в межах території, що має схил поверхні понад 20 %	0,85-0,90
	На ґрунтах з несучою спроможністю менше 1,0 кг/см кв. при потужності понад два метри	0,85-0,95
	У зоні залягання ґрунтових вод менше 3 м	0,90-0,95
	У зоні затоплення паводком понад 4 % забезпеченості (шар затоплення понад два метри)	0,90-0,95

Продовження таблиці 4.2

Групи локальних факторів	Локальні фактори	Коефіцієнти локальних факторів
	У зоні значної заболоченості з ґрунтовим живленням, що важко осушується	0,90-0,95
	У зоні небезпечних геологічних процесів (зсуви, карст, яружна ерозія - яри понад 10 м, штучні підземні виробки - катакомби, підроблювані території, провали та значні тріщини у земній корі, у тому числі з виходом метану на поверхню)	0,75-0,90
	На штучно створених територіях	1,02-1,07
Історико-культурні фактори	Місцезнаходження земельної ділянки в межах заповідної зони	1,08-1,20
	У зоні регулювання забудови	1,07-1,11
	У зоні історичного ландшафту, що охороняється	1,06-1,12
	На території пам'ятки культурної спадщини та у її зонах охорони	1,06-1,12
Природно-ландшафтні фактори	Місцезнаходження земельної ділянки в межах території природоохоронного призначення (національних природних, регіональних ландшафтних, зоологічних та дендрологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, біосферних та природних заповідників, пам'яток природи)	1,07-1,11

Продовження таблиці 4.2

Групи локальних факторів	Локальні фактори	Коефіцієнти локальних факторів
	У межах території оздоровчого призначення (курортів та округів санітарної охорони)	1,06-1,10
	У межах території рекреаційного призначення	1,05-1,09
Санітарно-гігієнічні фактори	Місцезнаходження земельної ділянки у санітарно-захисній зоні	0,80-0,96
	Місцезнаходження земельної ділянки у водоохоронній зоні	1,02-1,05
	Місцезнаходження земельної ділянки у зоні обмеження забудови за ступенем забруднення атмосферного повітря	0,80-0,95
	Місцезнаходження земельної ділянки у зоні обмеження забудови за рівнем напруження електромагнітного поля	0,90-0,95
	Місцезнаходження земельної ділянки у зоні перевищення припустимого рівня шуму від залізниці, автодоріг, електропідстанцій та аеродромів	0,90-0,97
	Місцезнаходження земельної ділянки в ареалі забруднення ґрунтів (важкі метали), на територіях, зайнятих породними відвалами і териконами	0,9

4.3 Розробка математичної моделі визначення компенсаційних виплат

Проаналізувавши локальні фактори, наведені у таблиці 4.2, можна зауважити, що деякі дані таблиці втратили актуальність. Також зауважимо, що коефіцієнти деяких локальних факторів мають незначний інтервал, але який суттєво впливає на компенсаційні виплати під час вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності. З урахуванням сучасних вимог деякі локальні фактори і коефіцієнти були деталізовані та були одержані більш реальні показники.

Таблиця 4.3 – Функціонально-планувальні локальні фактори

Функціонально-планувальні локальні фактори	Коефіцієнти локальних факторів
Місцезнаходження земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до громадських центрів:	1,04-1,2
- до 30 хвилин	1,2
- 0,5-1 година	1,1
- 1-2 години	1,04
У зоні магістралей підвищеного місто формувального значення:	1,05-1,2
- для промислових об'єктів	1,05
- для жилої забудови та громадської забудови	1,2
У зоні пішохідної доступності швидкісного міського та зовнішнього пасажирського транспорту:	1,04-1,15
- до 10 хвилин	1,15
- 10-20 хвилин	1,1

Продовження таблиці 4.3

Функціонально-планувальні локальні фактори	Коефіцієнти локальних факторів
- 20-30 хвилин	1,04
У зоні пішохідної доступності до національних природних, регіональних ландшафтних, зоологічних та дендрологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, біосферних та природних заповідників, пам'яток природи, курортів, парків, лісопарків, лісів, зелених зон, пляжів:	1,04-1,15
До 10 хвилин	1,15
- 10-20 хвилин	1,1
- 20-30 хвилин	1,04
У прирейдковій зоні (ділянка, розташована або примикає до смуги відведення, має під'їзну залізничну колію)	1,04-1,10
- для земель житлової забудови	1,04
- для земель промисловості	1,10

Проаналізувавши інженерно-інфраструктурний фактор (табл.4.2), можна зауважити, що зменшуючі коефіцієнти локальних факторів, вказані з прибільшенням, потребують заміни на більш реальні коефіцієнти. Тому пропонується для парних рядків значення коефіцієнта 0,9, оскільки, якщо для земельної ділянки, яка буде відповідати усім п'яти від'ємним показникам, загальне значення показника буде дорівнювати тільки 0,8, що не є коректним. А при 0,9, – отримаємо 0,6, що є більш коректним.

Таблиця 4.4 – Інженерно-інфраструктурні локальні фактори

Інженерно-інфраструктурні локальні фактори	Коефіцієнти локальних факторів
Земельна ділянка, що примикає до вулиці без твердого покриття	0,90
Земельна ділянка, що примикає до вулиці із твердим покриттям	1,00
Не забезпечена централізованим водопостачанням	0,90
Забезпечена централізованим водопостачанням	1,00
Не забезпечена централізованим водовідведенням	0,90
Забезпечена централізованим водовідведенням	1,00
Не забезпечена централізованим теплопостачанням	0,90
Забезпечена централізованим теплопостачанням	1,00
Не забезпечена централізованим газопостачанням	0,90

Розміри відшкодування при вилученні (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, також повинні залежати від факторів, наведених в таблиці 4.5. Добуток пофакторних оцінок не має бути нижче 0,50 і вище 1,50.

Деталізувавши фактори впливу на вартість земельної ділянки, отримаємо дуже важливий фактор – просторовий.

Компенсаційні виплати, безпосередньо, залежать від кількісних ознак, що характеризують земельну ділянку (площа, глибина побудов, форма ділянки). Також важливим фактором, який впливає на компенсаційні виплати є місце розташування земельної ділянки – просторовий фактор. Під абсолютним місцерозташуванням розуміється положення земельної ділянки по відношенню до основних фізико-географічних та адміністративно-

територіальних меж (населений пункт, берег річки та інше). Під відносним місце розташуванням розуміється положення земельної ділянки по відношенню до центрів економічного тяжіння, які значно підвищують економічну оцінку території (наприклад ділянка призначена для розміщення торгового центру, знаходиться на окраїні, але біля вокзалу), обмеження які плануються.

Другий фактор можливо поділити ще на три фактори, а саме:

- користувач суміжної земельної ділянки (сусід);
- розташування в кварталі, а саме – чи знаходиться земельна ділянка біля краю цього кварталу, в його середині або в його кутку, це в свою чергу впливає на вартість. Якщо, наприклад, на земельній ділянці розташований магазин, який знаходиться на кутку кварталу, то його буде видно з декількох сторін, а це в свою чергу, приверне багато покупців. Кожен з вище наведених факторів має свій коефіцієнт, за допомогою яких можливо виконати розрахунки відшкодувань (компенсацій) при вилученні (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності.

Таблиця 4.5 – Фактори, які впливають на розміри відшкодування

Просторовий фактор	Коефіцієнти локальних факторів
Користувачі суміжних земельних ділянок:	0,8-1,2
- позитивні (магазин біля офісних приміщень)	1-1,2
- негативні (житлова забудова біля вокзалу)	0,8-1
Розташування у кадастровому кварталі	0,8-1,2
в середині кадастрового кварталу:	
- житлова забудова	1,2
- громадська забудова	0,8
на червоній лінії кадастрового кварталу:	

Продовження таблиці 4.5

Просторовий фактор	Коефіцієнти локальних факторів
- житлова забудова	1,0
- громадська забудова	1,1
на перетині червоних ліній кадастрового кварталу:	
- житлова забудова	0,8
- громадська забудова	1,2

З цього маємо формулу:

$$K_{\text{п}} = K_{\text{п1}} \times K_{\text{п2}}, \quad (4.3)$$

де $K_{\text{п}}$ – просторовий фактор;

$K_{\text{п1}}$ – користувачі суміжної земельної ділянки;

$K_{\text{п2}}$ – розташування у кадастровому кварталі.

В результаті попередніх досліджень, визначення нормативної грошової оцінки одного квадратного метра земельної ділянки населених пунктів, з урахуванням формули (4.1), згідно з “Порядком проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів”, необхідно здійснити за такою формулою:

$$Ц_{\text{н}} = \frac{B \times H_{\text{п}}}{H_{\text{к}}} \times K_{\text{ф}} \times K_{\text{м}} \times K_{\text{п}}, \quad (4.4)$$

де $K_{\text{п}}$ – коефіцієнт, який характеризує просторове положення земельної ділянки.

Для перевірки виконаних дій були проведені розрахунки за відомим методом та запропонованим.

Таблиця 4.6 – Обчислення вартості земельної ділянки з урахуванням просторового фактору

№ земельної ділянки	1	2	3	4	5
Площа земельної ділянки, м ²	800	850	900	950	1000
Вартість земельної ділянки (з урахуванням попередніх коефіцієнтів), грн.	2200 000	2400 000	3200 000	3000 000	3300 000
Просторовий коефіцієнт, K_p	1,20	1,08	1,03	1,02	0,90
Вартість земельної ділянки з урахуванням просторового коефіцієнта, грн.	2640 000	2592 000	3296 000	3060 000	2970 000

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ

Проаналізувавши Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам [15] та інші нормативно правові акти України стосовно даної теми, можливо зробити висновок, що не один нормативно-правовий акт не визначає алгоритму відшкодування збитків заданих землевласнику або землекористувачеві у разі вилучення (викупу) земельної ділянки для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності.

При розрахунках відшкодування збитків заданих землевласнику, або землекористувачеві у разі вилучення (викупу) земельної ділянки для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності, необхідно використовувати коефіцієнти, що використовуються при розрахунках нормативно грошової оцінки земельної ділянки, а саме в “Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів”. Застосовуючи багатофакторний аналіз була побудована модель визначення компенсаційної вартості.

ВИСНОВКИ ДО МАГІСТЕРСЬКОЇ РОБОТИ

Проаналізувавши нормативно-правові акти стосовно вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та для мотивів суспільної необхідності, та закордонний досвід щодо цієї теми були виявлені правові невідповідності та недоліки під час вилучення земельних ділянок. У питанні надання земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності існують проблеми, які не вирішуються існуючими нормативно правовими актами. Незалежно від суспільних інтересів, державні органи влади зобов'язані відшкодувати компенсацію, яка визначається як справедлива ринкова вартість землі. Проте існують значні відмінності у визначенні компенсації, оскільки справедлива ринкова вартість відчужуваного об'єкта дає змогу відшкодувати землевласникові лише частину економічних витрат, яких він зазнає в результаті викупу або примусового відчуження. Так, компенсаційні виплати не передбачають таких видів відшкодування, як втрата особистого майна, витрати на переїзд та інше. Для забезпечення досягнення цієї мети запропоновано внести відповідні зміни до частини першої ст. 14 Закону України "Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності", а саме – відшкодування заданих збитків повинен регулювати закон, або порядок "Про визначення розміру заданих збитків власникам земельних ділянок під час вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності". А також при розробленні та затвердженні такого закону обов'язково скористатись закордонним досвідом, бо за кордоном дане питання давно врегульоване і має чіткий механізм щодо компенсаційних виплат.

Аналізуючи законодавство Швеції стосовно цього питання, необхідно підкреслити, що викуп земельних ділянок для суспільних потреб регулюється

не одним нормативно-правовим актом, а це питання освідчено у різноманітних законах та кодексах, також у Швеції до основних виплат додається 25%, що, безумовно, вирішує багато проблем при виплатах відшкодувань. Суттєвим є також передбачення рівня інфляції під час визначення вартості відшкодувань на майбутні періоди. Результати досліджень можуть бути використані під час розроблення та удосконалення нормативно-правового регулювання питання визначення компенсаційних виплат у разі вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності. Також при виконанні роботи була удосконалена математична модель визначення компенсаційної вартості та пропонується для практичного визначення компенсаційних виплат під час вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та для мотивів суспільної необхідності.

ПЕРЕЛІК ПОСИЛАНЬ

- 1 Конституція України : офіц. текст від 28.06.1996 № 254к/96-, прийнятий Верховною Радою України : із змінами від від 30.09.2016 [Електронний ресурс]. – Спосіб доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80?info=1>
- 2 Цивільний кодекс : офіц. текст від 16.01.2003 № 435-IV, прийнятий Верховною Радою України : із змінами від 06.01.2018 [Електронний ресурс]. – Спосіб доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
- 3 Земельний кодекс України : офіц. текст від від 17.11.2009 № 1559-VI, прийнятий Верховною Радою України : із змінами від від 09.12.2015 [Електронний ресурс]. – Спосіб доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
- 4 Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» : офіц. текст від 25.06.1991 № 1264-XII, прийнятий Верховною Радою України : із змінами від 18.12.2017р. [Електронний ресурс]. – Спосіб доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1559-17>
- 5 Закон України «Про Іпотеку» : офіц. текст від 05.06.2003 № 898-IV, прийнятий Верховною Радою України : із змінами від від 19.10.2016. [Електронний ресурс]. – Спосіб доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/898-15>
- 6 Закон України «Про землеустрій» : офіц. текст від 22.05.2003, прийнятий Верховною Радою України : із змінами від 10.06.2017. [Електронний ресурс]. – Спосіб доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/858-15>
- 7 Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища» : офіц. текст від 25.06.1991 № 1264-XII, прийнятий Верховною Радою України : із змінами від 18.12.2017р. [Електронний ресурс]. – Спосіб доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1264-12>
- 8 Закон України «Про охорону земель» : офіц. текст від 19.06.2003, прийнятий Верховною Радою України : із змінами від від 18.12.2017р. [Електронний ресурс]. – Спосіб доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/962-15>

- 9 Закон України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» : офіц. текст від 23.12.1998 № 353-XIV, прийнятий Верховною Радою України : із змінами від від 27.07.2013р. [Електронний ресурс]. – Спосіб доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/353-14>
- 10 Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» : офіц. текст від 01.07.2004 № 1952-IV, прийнятий Верховною Радою України : із змінами від 04.06.2017р. [Електронний ресурс]. – Спосіб доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>
- 11 Постанова Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки: офіц. текст від від 04.03.2004 р., прийнятий Кабінетом Міністрів України [Електронний ресурс]. – Спосіб доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/266-2004-п>
- 12 Постанова про затвердження Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затверджений постановою Кабінету Міністрів України : офіц. текст від 25.12.2015 № 1127 [Електронний ресурс]. – Спосіб доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF>
- 13 Постанова про затвердження нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затверджений Міністерством аграрної політики та продовольства України: офіц. текст від 22.08.2013 № 508: [Електронний ресурс]. – Спосіб доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13>
- 14 Експертна грошова оцінка земель, затверджені постановою Кабінету Міністрів України : офіц. текст від від 11.10.2002 № 1531 : із змінами від 10.12.2011 [Електронний ресурс]. – Спосіб доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF>
- 15 Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам затверджені постановою Кабінету Міністрів України : офіц. текст від 19 квітня 1993 р. N 284: із змінами від 29.11.2017 [Електронний ресурс]. – Спосіб доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/284-93-%D0%BF>
- 16 Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98) : офіц. текст від 09.04.1998 № 56, затверджений наказом Укргеодезкартографії: із змінами від 28.09.1999р. [Електронний ресурс]. – Спосіб доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98>
- 17 Про затвердження Методики проведення державної експертизи земельпорядної документації , затверджене наказом Державного комітета України по Земельним Ресурсам : офіц. текст від 21 грудня 2004 № 391 :із

змінами від 08.07.2016 [Електронний ресурс]. – Спосіб доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1618-04>

18 Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками : офіц. текст від 18.05.2010 № 376, затверджений наказом Держкомзему : із змінами від 23.08.2012р. [Електронний ресурс]. – Спосіб доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10>

19 Затвердження Класифікації видів цільового призначення земель, затверджений наказом Державного комітету України із земельних ресурсів: офіц. текст 01.11.2010 р. за № 1011/18306 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10>

20 Мартин А. Г. Проблеми організаційно-правового механізму викупу земельних ділянок для суспільних потреб / А.Г. Мартин / Земельна спілка України. – 2011. [Електронний ресурс]. – Спосіб доступу: <https://zsu.org.ua/andrij-martin/69-2011-01-12-16-01-54>

21 Jessica A. Sub Rosa Resistance and the Politics of Economic Reform: Land Redistribution in Post-Soviet Ukraine [Електронний ресурс]. – Спосіб доступу: <https://www.cambridge.org/core/journals/world-politics>

22 Коваленко Т. Примусове відчуження земельних ділянок / Т. Коваленко / Агробізнес сьогодні. – 2011. – 212 с. [Електронний ресурс]. – Спосіб доступу: <http://agro-business.com.ua/agro/u-pravovomu-poli/item/1796-prymusove-vidchuzhennia-zemelnykh-dilianok.html>

23 Рябчій В.А., Рябчій В.В. Землевпорядні вишукування у містах / В.А. Рябчій, В.В. Рябчій / навчальний посібник; Нац. гірн. ун-т. – Д.: НГУ, 2014. – 165 с.

24 Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів: офіц. текст від 25.11.2016 № 489, затверджений наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України [Електронний ресурс]. – Спосіб доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16>

Додаток А

Відомість матеріалів дипломної роботи

- 1) Пояснювальна записка дипломної роботи на 85 сторінках.
- 2) Демонстраційний матеріал – презентація – на оптичному носіїві – на диску CD-R № 1.

Додаток Б

ВІДЗИВ

на дипломну роботу магістра на тему:

“Особливості вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності в Україні”

студента групи 193м-16-1 Костогриз Анастасії Ігорівни

Мета магістерської роботи – удосконалення засад вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності.

Обрана тема актуальна через те, що в Україні відсутні чіткі правила визначення компенсаційних виплат під час вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності.

Тема магістерської роботи безпосередньо пов’язана з діяльністю.

Виходячи із поставленої мети необхідно було вирішити такі завдання:

- виявити правові та процедурні невідповідності та недоліки під час вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності;
- визначити геодезичні роботи під час вилучення земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності;
- розробити математичну модель визначення компенсаційних виплат під час вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності.

Практичне значення одержаних результатів полягає в розширенні наукових знань про таке специфічне питання, як компенсаційні виплати під час вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності. Результати досліджень можуть бути використані при розробці та вдосконаленні законодавчого та нормативно-правового регулювання питання визначення компенсаційних виплат під час вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності.

Ступінь самостійності виконання магістерської роботи задовільна.
Магістерська робота в цілому заслуговує оцінку “відмінно”

Додаток В

РЕЦЕНЗІЯ

на магістерську роботу на тему:

"Особливості вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності в Україні"

студента групи 193м-16-1 Костогриз Анастасії Ігорівни

Метою даної дипломної роботи є вивчення правових аспектів вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності, аналіз нормативно-правових актів України для виявлення правових та процедурних особливостей, недоліків та проблем цього питання, також розроблення рекомендацій щодо вдосконалення системи вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності та усунення виявлених недоліків.

Під час виконання дипломної роботи Костогриз А.І. опрацювала значну кількість наукового і навчально-методичного матеріалу, на високому теоретичному і методологічному рівні виконала дослідження особливостей вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності.

Тема дипломної роботи розкрита повною мірою у відповідності до нормативно-правових актів України щодо вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності в Україні. Оцінюючи в цілому дипломну роботу Костогриз Анастасії Ігорівни, слід зазначити, що робота відповідає всім необхідним вимогам і заслуговує оцінку – “відмінно”.

Сертифікований

інженер-землевпорядник

(підпис)

Собінова Г.С.