

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

Факультет будівництва

Кафедра геодезії

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

кваліфікаційної роботи ступеня \_\_\_\_\_ бакалавра  
(бакалавра, магістра)

студентки Пархоменко Єлизавети Віталіївни  
(ПІБ)

академічної групи 193-17-1 ФБ  
(шифр)

спеціальності 193 Геодезія та землеустрій  
(код і назва спеціальності)

за освітньою програмою Геодезія та землеустрій  
(назва освітньої програми)

на тему Аналіз проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії у м. Дніпро  
затверджену наказом ректора НТУ «Дніпровська політехніка»  
від 30.04.2021 р. № 243-с

Керівники	Прізвище, ініціали	Оцінка за шкалою		Підпис
		рейтинговою	інституційною	
кваліфікаційної роботи				
розділів:				
1 Аналіз нормативно-правових актів України щодо обраної теми	Рябчій В.В.			
2 Аналіз проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії	Рябчій В.В.			
3 Геодезичні роботи при розробленні проекту землеустрою	Рябчій В.В.			

Рецензент				
-----------	--	--	--	--

Нормоконтролер	Назаренко К.Р.			
----------------	----------------	--	--	--

Дніпро  
2021

**ЗАТВЕРДЖЕНО:**  
завідувач кафедри геодезії  
Рябчій В.В.  
(підпис) (прізвище, ініціали)

«30» квітня 2021 р.

**ЗАВДАННЯ**  
**на кваліфікаційну роботу**  
**ступеню** бакалавр  
(бакалавра, магістра)

**студентці** Пархоменко Єлизаветі Віталіївни  
(прізвище та ініціали)  
**академічної групи** 193-17-1 ФБ  
(шифр)  
**спеціальності** 193 Геодезія та землеустрій  
(код і назва спеціальності)  
**за освітньою програмою** Геодезія та землеустрій  
(назва освітньої програми)  
**на тему** Аналіз проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії у м. Дніпро  
затверджену наказом ректора НТУ «Дніпровська політехніка» від 30.04.2021 р. № 243-с

Розділ	Зміст	Термін виконання
1 Аналіз нормативно-правових актів України щодо обраної теми	Проаналізувати нормативно-правові акти України, що визначають розроблення даного проекту землеустрою	05.05.2021 – 16.05.2021
2 Аналіз проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії	Проаналізувати зміст та порядок розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії	17.05.2021 – 30.05.2021
3 Геодезичні роботи при розробленні проекту землеустрою	Визначити геодезичні роботи для встановлення меж земельної ділянки на місцевості при розробленні проекту землеустрою.	31.05.2021 – 13.06.2021

**Завдання видано** \_\_\_\_\_ Рябчій В.В.  
(підпис керівника) (прізвище, ініціали)

**Дата видачі** 30.04.2021

**Дата подання до екзаменаційної комісії** 14.06.2021

**Прийнято до виконання** \_\_\_\_\_ Пархоменко Є.В.  
(підпис студента) (прізвище, ініціали)

## РЕФЕРАТ

Пояснювальна записка: 62 с., 1 рисунок, 3 таблиці, 5 додатків, 18 джерел.

Мета кваліфікаційної роботи – проаналізувати проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії у м. Дніпро та визначити процедуру його розроблення.

У вступі наведено актуальність теми, її мета та визначені завдання до виконання роботи.

Перший розділ кваліфікаційної роботи містить аналіз нормативно-правових актів України, які регулюють розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії.

У другому розділі проаналізовано процедуру та зміст проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії.

У третьому розділі наведено порядок виконання геодезичних робіт під час розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та розрахунок точності площі земельної ділянки..

**ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА, ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ, ВІДВЕДЕННЯ  
ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ, ОРЕНДА ЗЕМЛІ.**

## ЗМІСТ

	С.
ВСТУП.....	6
1 АНАЛІЗ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ УКРАЇНИ ЩОДО ОБРАНОЇ ТЕМИ.....	8
1.1 Аналіз норм кодексів України щодо обраної теми.....	8
1.2 Аналіз норм законів України щодо обраної теми.....	11
1.3 Аналіз норм правових актів України щодо обраної теми.....	20
1.4 Аналіз норм нормативно-інструктивних документів України щодо обраної теми.....	23
1.5 Аналіз Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин».....	24
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ .....	25
2 АНАЛІЗ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В ОРЕНДУ ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ, БУДІВНИЦТВА, ЕКСПЛУАТАЦІЇ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД ОБ'ЄКТІВ ПЕРЕДАЧІ ЕЛЕКТРИЧНОЇ ТА ТЕПЛОВОЇ ЕНЕРГІЇ.....	26
2.1 Загальні відомості про земельну ділянку, яка розглядається в даному проекті .....	26
2.2 Аналіз процедури розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, відповідно до нормативно-правових актів України .....	27
2.3 Аналіз фактичної процедури розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки .....	32
2.4 Аналіз змісту проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.	36
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ .....	41
3 ГЕОДЕЗИЧНІ РОБОТИ ПРИ РОЗРОБЛЕННІ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ.	42
3.1 Загальні відомості про геодезичні роботи.....	42

3.2 Геодезичні прилади, які використовувалися під час розроблення проекту землеустрою.....	49
3.3 Розрахунок точності визначення площі земельної ділянки .....	52
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ .....	54
ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ .....	55
ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ .....	56
ДОДАТОК А .....	58
ДОДАТОК Б.....	59
ДОДАТОК В .....	60
ДОДАТОК Г .....	61
ДОДАТОК Ґ .....	62

## ВСТУП

Земля завжди була, є і буде основним національним багатством держави. Якщо порівнювати Україну з іншими країнами, то можна зауважити, що наша земля виділяється своїм потужним земельно-ресурсним потенціалом, який забезпечує її продовольчу безпеку, а також суттєво впливає щодо вирішення її на світовому рівні. Земля є обмеженим природним ресурсом, тому основною задачею є раціональне використання земельних ресурсів та її подальшої охорони.

На сучасному етапі щодо набуття прав на земельні ділянки в Україні, особливої актуальності набуває питання щодо використання земель для розміщення і будівництва об'єктів енергетики, а саме – право оренди та право користування земельними ділянками.

Держава повинна забезпечувати охорону та гарантувати дотримання прав на земельні ділянки. Спільна робота у цьому напрямку дозволить комплексно вирішувати наявні проблеми та призведе до формування сталого землекористування.

Оренда – це можливість реалізації інтересів користувача ефективно використовувати нерухоме майно для здійснення своєї підприємницької діяльності.

Мета кваліфікаційної роботи полягає у аналізі проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії у м. Нікополь Дніпропетровської області та визначення процедури його розроблення.

Завдання які необхідно виконати:

– аналіз нормативно-правових актів України щодо теми кваліфікаційної роботи;

– аналіз процедури розроблення та змісту проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії;

– визначити геодезичні роботи для встановлення меж земельної ділянки на місцевості при розробці проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії.

# 1 АНАЛІЗ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ УКРАЇНИ ЩОДО ОБРАНОЇ ТЕМИ

## 1.1 Аналіз норм кодексів України щодо обраної теми

Земельний кодекс України [1] є основним нормативно-правовим документом, який регулює сучасні земельні правовідносини. Він виступає найважливішим документом в земельному законодавстві.

Відповідно до статті 12 [1], встановлюються права та обмеження міських та селищних рад, а також їх виконавчих органів щодо регулювання у сфері земельних відносин, а саме: надання земельних ділянок земель комунальної власності у власність фізичних та юридичних осіб; передача земельних ділянок у користування із земель комунальної власності; вилучення ділянок із земель комунальної власності.

У статті 23 [1] зазначено, що для земель, не пов'язаних з сільськогосподарським виробництвом (лінії електропередачі, лінії зв'язку, магістральні трубопроводи та інші потреби), виділяються переважно несільськогосподарські угіддя, або угіддя гіршої якості. Насамперед лінії електропередачі і зв'язку та інші комунікації мають проводити вздовж трас, шляхів тощо.

Відповідно до статті 65 [1] земельні ділянки, які надані у встановленому законом порядку організаціям, установам та підприємствам, для виконання землевпорядних робіт визначаються землями транспорту, промисловості, зв'язку, енергетики, оборони, тощо. Для ділянок з таким цільовим призначенням порядок використання передбачається законом.

Стаття 66 [1] передбачає, що землі, на яких розташовані основні, підсобні і допоміжні споруди промислових, транспортних, та інших підприємств, називаються землями промисловості. Державні норми, затверджені в установленому порядку та проектна документація є підставами для визначення



розміру земельної ділянки, яка надається. Землі промисловості можуть бути у державній, приватній та комунальній власності.

Земельні ділянки під електрогенеруючі об'єкти, об'єкти транспортування електроенергії до споживача, належать до земель енергетичної системи згідно із статтею 76 [1]. Підземні та кабельні лінії електропередачі обтяжуються охоронними зонами.

Відповідно до статті 79 [1] простір над та під поверхнею ділянки підпадає під право власності, тобто на висоту і на глибину, на якій знаходиться земельна ділянка, для розташування житлових, виробничих та інших будівель та споруд, діють відповідні обмеження.

Власник земельної ділянки зобов'язаний дотримуватися встановлених правил (добросусідства), а також притримуватися обмежень у використанні, у випадку сервітутів та охоронних зон, відповідно до статті 91 [1]. Також до обов'язків входить зберігання геодезичних знаків, протиерозійних споруд, мереж зрошувальних і осушувальних систем.

Уздовж ліній зв'язку, електропередачі, земель транспорту, навколо промислових об'єктів для нормальних умов роботи, запобігання несправності, а також зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, створюють охоронні зони, згідно до статті 112 [1]. Охоронні зони присутні, якщо на земельній ділянці встановлено обмеження прав землевласників та землекористувачів. Правовий режим земель охоронних зон визначається законодавством України.

Погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки відбувається в порядку, встановленому статтею 181 [1]. Затвердження проекту здійснюють органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування, у яких є повноваження щодо розпорядження земельними ділянками.

Стаття 186<sup>1</sup> [1] визначає, що обов'язковому погодженню з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин підлягають проекти землеустрою будь-яких категорій та форм власності (крім земельних ділянок зони відчуження та зони

безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи). Після отримання оригіналу або копії проекту землеустрою замовник повинен надати виконавцю інформацію щодо погодження або відмови, з обов'язковим посиланням на закони, що регулюють відносини у цій сфері. У разі, якщо у висновку вказана відмова, причиною може бути лише невідповідність її вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівної документації. Коли проект погоджено, перед тим як затвердити інформація щодо даної земельної ділянки вноситься до державного земельного кадастру.

Відповідно до статті 198 [1] для визначення або відновлення меж земельних ділянок виконується відповідний комплекс робіт із землеустрою. Задачі кадастрової зйомки [1]:

- геодезичне встановлення меж земельної ділянки;
- погодження меж земельної ділянки з власниками та землекористувачами суміжних земельних ділянок;
- встановлення меж частин земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання землі; виготовлення кадастрового плану.

Результатом кадастрової зйомки є визначення координат поворотних точок кутів, обмежень, а також меж сусідніх земельних ділянок. Дані, отримані в результаті кадастрового знімання є підставою для складання кадастрового плану земельної ділянки під час розробки будь-якого виду землевпорядної документації.

Обов'язковий платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою називається орендною платою земельної ділянки, відповідно до пункту 14.1.136 статті 14 Податкового кодексу України [2]. Орендна плата може стягуватися з ділянок державної та комунальної власності. У статті 228 [2], також викладені положення щодо орендної плати, пов'язаної з земельними ділянками. У ній йде мова про підстави для нарахування орендної плати за земельну ділянку, платників, об'єкти та розміри орендної плати. Розмір

орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може перевищувати 12% нормативної грошової оцінки.

## 1.2 Аналіз норм законів України щодо обраної теми

Основною задачею Закону України «Про землеустрій» [3] є регулювання відносин, що виникають між юридичними та фізичними особами і органами державної влади та органами місцевого самоврядування із забезпечення сталого розвитку землекористування.

Згідно зі статтею 1 [3] діяльністю в сфері землеустрою називають різноманітну (наукову, технічну, виробничу, управлінську та ін.) діяльності органів державної влади, органів місцевого самоврядування фізичних та фізичних осіб, які здійснюються при землеустрої. Документація із землеустрою представляє собою затверджені в установленому порядку. Графічні і текстові матеріали, які регулюють використання та охорону земель державної, комунальної та приватної власності. Також до проектної документації належать матеріали обстеження і розвідування земель, авторського нагляду за виконанням проектів тощо. Проектом землеустрою називається сукупність нормативно-правової, технічної, економічної документації щодо обґрунтування заходів з використання та охорони земель, які здійснюються протягом 5–10 і більше років.

Відповідно до статті 29 [3], документація із землеустрою складається з текстових і графічних матеріалів, також містить в собі обов'язкові положення, установлені завданням на розробку проекту відповідного виду документації. Розробляється на основі складеного завдання, на розробку відповідного виду документації, яка обов'язково затверджена замовником. Зміст, склад та оформлення різного виду документації встановлюється відповідно до нормативно-технічної документації з питань здійснення землеустрою.

Відповідно до статті 50 [3], при формуванні нових земельних ділянок розробляються проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок. Погодження проектів відбувається в порядку, встановленому в [1]. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки містить в собі:

- завдання на розробку проекту землеустрою;
- пояснювальну записку;
- копію клопотання (заяви) про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у випадках, передбачених законом);
- письмову згоду землевласника (землекористувача), засвідчену нотаріально (у разі викупу (вилучення) земельної ділянки в порядку, встановленому законодавством), або рішення суду;
- матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування (у разі формування земельної ділянки);
- відомості про обчислення площі земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки);
- копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна для об'єктів будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми та значними наслідками, які розташовані на земельній ділянці;
- акт приймання-передачі межових знаків на зберігання (у разі формування земельної ділянки);
- акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності (у разі формування земельної ділянки);
- перелік обмежень у використанні земельних ділянок; вкопійовання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки);

- кадастровий план земельної ділянки;
- матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) (у разі формування земельної ділянки);
- матеріали погодження проекту землеустрою.

Закон України «Про Державний земельний кадастр» [4] регулює економічні, правові та організаційні питання у сфері Державного земельного кадастру.

Відповідно до статті 16 [4], надається визначення кадастрового номеру земельної ділянки. Він є унікальним ідентифікатором у Державному земельному кадастрі. У випадку скасування не може бути присвоєно іншим земельним ділянкам.

Відповідно до статті 24 [4], державна реєстрація земельних ділянок здійснюється таким чином:

- формування ділянки шляхом відкриття Поземельної книги;
- по місцю розташування Державного кадастрового реєстратора центрального органу виконавчої влади, яка здійснює державну політику у даній сфері;
- за заявою замовника, якому за рішенням органу виконавчої влади, органом місцевого самоврядування надається дозвіл на розроблення документації із землеустрою. Це є підставою для формування земельної ділянки при передачі її у власність чи користування із земель державної чи комунальної власності, або уповноваженої нею особи;
- за заявою власника або користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності;
- за заявою органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування.

Протягом чотирнадцяти днів з моменту реєстрації заяви, Державний кадастровий реєстратор повинен її розглянути, та здійснити реєстрацію або надати мотивовану відмову. У результаті здійснення державної реєстрації, земельній ділянці присвоюється кадастровий номер.

Дані про межі обмежень у використанні земель вносять до Державного земельного кадастру безпосередньо до встановлених та прийнятих законами відповідних до них нормативно-правових актів, відповідно до статті 28 [4]. Реєстрація обмежень у використанні може відбуватись на підставі: заяви власника або користувача земельної ділянки, або особи, якій на користь дані обмеження, а також на підставі заяви органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування( при затверджені документації із землеустрою), які є підставою для внесення відомостей про ці обмеження до Державного земельного кадастру.

Відповідно до статті 34 [4], кадастровий план земельної ділянки містить в собі відображення:

- площі земельної ділянки;
- зовнішніх меж земельної ділянки, погоджені із власниками та користувачами суміжних земельних ділянок;
- координати точок повороту земельної ділянки;
- лінійні проміри між точками повороту меж земельної ділянки;
- кадастровий номер земельної ділянки;
- кадастрові номери суміжних земельних ділянок;
- межі земельних угідь; межі частин земельних ділянок, на яких поширюється дія обмежень у використанні;
- контури об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці.

У Законі України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» [5] передбачаються основи надання та використання земельних ділянок для розміщення об'єктів енергетики. Також зазначені правила встановлення та дотримання правового режиму земель спеціальних зон об'єктів енергетики. Такі заходи застосовують для того, щоб забезпечити безперебійне функціонування цих об'єктів та раціонального використання земель. Не менш важливим фактором є забезпечення безпечної життєдіяльності та захисту населення і господарських об'єктів від впливу можливих аварій.

У статті 1 [5], надається визначення терміну землі енергетики. Це земельні ділянки, надані в установленому порядку для розміщення, будівництва та

експлуатації енергогенеруючих підприємств, об'єктів альтернативної енергетики, об'єктів передачі електричної та теплової енергії, виробничих об'єктів, необхідних для експлуатації об'єктів енергетики, у тому числі баз та пунктів. Охоронні зони об'єктів енергетики – це зони вздовж повітряних і кабельних ліній електропередачі, навколо електростанцій, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів та пристроїв і магістральних теплових мереж, споруд альтернативної енергетики тощо для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання ушкодженню, а також для зменшення їх негативного впливу на людей, суміжні землі, природні об'єкти та довкілля.

Згідно зі статтею 2 [5], основними завданнями цього закону є визначення особливостей надання та використання земель під об'єктами енергетики, дотримання правового режиму у відведених зонах, впровадження обмежень щодо господарської діяльності, будівництва, а також забезпечення безпечної ліквідації та запобігання аварій; захист населення та навколишнього середовища від наслідків роботи об'єктів енергетики; визначення обмежень у користуванні в спеціальних зонах об'єктів енергетики; підстави та порядок відшкодування збитків внаслідок обмеження прав на користування, погіршення якості землі.

До земель місцевої (локальної) енергетичної мережі відносять земельні ділянки для передачі електричної енергії від магістральної мережі безпосередньо до споживача, згідно із статтею 10 [5].

Відповідно до статті 18 [5], навколо об'єктів енергетики встановлюються спеціальні зони (охоронні) з метою надійної експлуатації та охорони енергогенеруючих об'єктів і об'єктів передачі електричної та теплової енергії. Земельні ділянки, які містять в собі охоронні зони, не можуть бути вилучені у власників чи користувачів земельних ділянок, а використовуються з обмеженнями. Спеціальні зони можуть бути встановлені на землях будь-якої категорії.

У статті 22 [5] визначено порядок встановлення охоронних зон об'єктів енергетики: охоронні зони уздовж підземних кабельних ліній електропередачі встановлюються у вигляді земельної ділянки, обмеженої вертикальними

площинами, що віддалені по обидва боки від крайніх кабелів лінії на певній відстані залежно від місця розміщення цих ліній.

Відповідно до статті 24 [5], розмір охоронних зон уздовж підземних кабельних ліній електропередачі визначається паралельними прямими по обидва боки ліній від крайніх кабелів.

Згідно зі статтею 25 [5], в проектах землеустрою спеціальні зони об'єктів енергетики відображаються таким чином: на кадастровому плані земельної ділянки (який видається власнику і користувачам) нанесено межі спеціальних зон а також, письмовий перелік обмежень та обтяжень щодо використання земель у цих зонах. У разі необхідності позначаються відповідними попереджувальними знаками в натурі (на місцевості).

У законі України «Про оренду землі» [6] роз'яснюються питання стосовно надання земельної ділянки в оренду.

Стаття 1 [6] дає тлумачення визначенню оренда землі – це строкове платне володіння і користування земельною ділянкою на основі договору, який необхідний орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Згідно статті 4 [6] орендодавцями земельних ділянок, які знаходяться у комунальній власності виступають міські, сільські, селищні, ради в межах повноважень, визначених законом.

Відповідно до статті 5 [6], орендарем земельної ділянки можуть бути фізичні чи юридичні особи, у яких на підставі договору є право володіння і користування.

Статтею 6 [6] встановлюються підстави та порядок набуття права оренди землі.

Основним документом для надання земельної ділянки в оренду виступає договір оренди землі. Згідно статті 13 [6] договір оренди землі це договір, в якому вказано, що орендар отримує земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, за вказану ціну орендодавця, який має використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.



У статті 24 [6] вказані права та обов'язки орендодавця, який має право вимагати від орендаря:

– відповідно до договору оренди використовувати ділянку за цільовим призначенням;

– додержуватися державних стандартів норм і правил, тобто зберігати родючість ґрунтів та дотримуватися екологічної безпеки землекористування;

– дотримуватися режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються;

– своєчасне отримання орендної плати;

В свою чергу орендодавець зобов'язаний [6]:

– передавати ділянку в задовільному стані, який відповідає умовам договору оренди;

– не перешкоджати орендареві в користуванні земельної ділянки;

– забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки;

– попередити орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану самого об'єкта оренди.

У статті 25 [6] вказані права та обов'язки орендаря, який має право:

– на самостійне господарювання земельної ділянки в межах умов договору оренди землі;

– на отримання доходів та продукції;

– на будівництво, за письмовою згодою від орендодавця, водогосподарських споруд та меліоративних систем.

– на зведення за письмовою згодою орендодавця в установленому законодавством порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження;

В свою чергу орендар зобов'язаний [6]:

- виконувати необхідні обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди землі;
- приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, але не раніше державної реєстрації відповідного права оренди;
- дотримуватися режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;
- у п'ятиденний строк після державної реєстрації права оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору відповідному податковому органу.

Згідно зі статтею 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [7], передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам за відсутності плану зонування або детального плану території допускається розміщення лінійних об'єктів транспортної та енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, ліній електропередачі, зв'язку). Тобто, розроблення містобудівної документації для будівництва і обслуговування підземної кабельної лінії 10 кВ не вимагається.

Відносини у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності для забезпечення потреб держави і громадян регулює Закон України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» [8]

Відповідно до статті 4 [8] об'єктами топографо-геодезичної і картографічної діяльності виступає територія України. Суб'єктами топографо-геодезичної і картографічної діяльності, відповідно до статті 5 [8] виступають Кабінет Міністрів України; центральний орган виконавчої влади; Міністерство оборони України та його спеціальні підрозділи; юридичні та фізичні особи, які володіють необхідним технічним та технологічним забезпеченням та у складі яких за основним місцем роботи є сертифікований інженер-геодезист, що є

відповідальним за якість результатів топографо-геодезичних і картографічних робіт.

У статті 17 [8] наведено склад метрологічного забезпечення топографо-геодезичної і картографічної діяльності, який складається з системи стандартів, еталонів та технічних умов. Вони є обов'язковими для виконання і визначають терміни і назви в цій галузі, режим використання приладів під час геодезичних спостережень, методів контролю за якістю геодезичних вимірювань, інші питання, пов'язані з топографо-геодезичною та картографічною діяльністю. Стаття 17-1 [8] вказує на основу використання засобів обчислювальної та інформаційної техніки, тобто на технічне та технологічне забезпечення топографо-геодезичних і картографічних робіт.

Стаття 22 [8] встановлює порядок закріплення геодезичних пунктів на місцевості. Закріплення здійснюється спеціальними інженерними пристроями і спорудами, до яких належать центри та зовнішні знаки триангуляції, GPS-мережі, полігонометрії, в тому числі і настінної, а також нівелірної мережі. Знесення або повторне закладення геодезичних пунктів відбувається лише за погодженням спеціально уповноваженого центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. Геодезичні пункти Державної геодезичної мережі України є державною власністю. Облік геодезичних пунктів здійснює управління державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. Земельні ділянки, на яких розташовані геодезичні пункти, зі смугою землі завширшки один метр уздовж меж геодезичних пунктів є охоронними зонами цих пунктів. Охорона геодезичних пунктів здійснюється у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Закон України «Про метрологію та метрологічну діяльність» [9] регулює відносини, що виникають в процесі провадження діяльності, пов'язаних із забезпеченням єдності вимірювань.

Згідно зі статтею 8 [9] засоби вимірювальної техніки повинні відповідати вимогам щодо точності, відповідних для цих засобів, в установлених умовах експлуатації.

Вимірювальна техніка, що перебуває в експлуатації підлягає періодичній повірці та повірці після ремонту відповідно до статті 17 [9]. Необхідно зазначити, що може відбутися і позачергова, експертна та інспекційна повірка. Порядок подання таких засобів на періодичну повірку, обслуговування, ремонт, а також порядок оплати за періодичну повірку, обслуговування встановлюються Кабінетом Міністрів України. Тривалість проведення повірки не повинна перевищувати 15 робочих днів після сплати за повірку.

Відповідно до статті 27 [9] калібрування та оформлення результатів засобів вимірювальної техніки, відбуваються згідно національних стандартів, гармонізованих з відповідними міжнародними та європейськими стандартами, та документів, прийнятих міжнародними та регіональними організаціями з метрології.

### 1.3 Аналіз норм правових актів України щодо обраної теми

Забезпечення надійної роботи ліній електрозв'язку регулюються відповідно до «Порядку охорони ліній електрозв'язку» [10], затвердженого постановою Кабінету Міністрів України.

Відповідно до пункту 2 [10] на кабельних і повітряних трасах ліній зв'язку встановлюються охоронні зони. Траси підземних кабельних ліній електрозв'язку в містах здійснюється відповідно до технічної документації. Примірник повинен знаходитись у структурному підрозділі з питань містобудування та архітектури місцевого органу виконавчої влади або виконавчого органу місцевої ради.

Відповідно до пункту 10 [10] в межах охоронних зон у власників та користувачів земельних ділянок, землі не вилучаються і можуть використовуватися ними з обмеженнями.

Відповідно до пунктів 11.9 та 11.10 Державних будівельних норм ДБН В.2.3-4-2015 [11], охоронні зони підземних кабельних ліній електропередачі

визначаються земельною ділянкою, обмеженою вертикальними площинами з обох боків, на відстані 1 метра від крайніх кабелів.

Збереження електричних мереж, створення належних умов їх експлуатації та запобігання нещасним випадкам від впливу електричного струму регулюються відповідно до «Правил охорони електричних мереж» [12], затвердженого постановою Кабінету Міністрів України.

Правила [12] використовують у разі проектування, будівництва та експлуатації електричних мереж, а також під час виконання робіт або провадження іншої діяльності поблизу електричних мереж. Підземні і підводні кабельні лінії електропередачі та споруди, трансформаторні підстанції, розподільні пункти і пристрої вважаються електричними мережами, які підлягають охороні. Для того, щоб забезпечити нормальні умови експлуатації електричних мереж, а також забезпечити їх збереження та дотримання вимог техніки безпеки здійснюються такі заходи, як відведення земельних ділянок, встановлення охоронних зон та визначення мінімально допустимих відстаней. У межах охоронних зон землі у їх власників та користувачів не вилучаються, а використовуються з обмеженнями, передбаченими [12].

Механізм та режим охорони геодезичних пунктів визначається відповідно до «Порядку охорони геодезичних пунктів» [13], затверджено постановою Кабінету Міністрів України.

Згідно з пунктом 2 [13] геодезичний пункт це пристрій і (або) споруда для позначення на місцевості точок земної поверхні з відомими координатами і висотами. Завдяки спеціальним інженерним пристроям і спорудам відбувається закріплення геодезичних пунктів на місцевості.

Пункт 6 [13] передбачає заборони в охоронних пунктах, а саме: виконувати різні господарські роботи (складувати матеріали, утримувати худобу, розводити багаття та інше) і завдавати будь-якої шкоди геодезичним пунктам; виконувати роботи, що можуть негативно вплинути на стан геодезичних пунктів.

Основні вимоги щодо внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про його об'єкти регламентується пунктами 66-88

«Порядку ведення Державного земельного кадастру» [14], затвердженого постановою Кабінету Міністрів України.

Державний кадастровий реєстратор розглядає заяву про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру та перевіряє відповідність наданих документів. Заява повинна бути розглянута протягом чотирнадцяти робочих днів з моменту надання. Після перевірки Державний кадастровий реєстратор вносить відомості (зміни до них) до Державного земельного кадастру або приймає рішення про відмову у внесенні таких відомостей. У разі відмови протягом одного робочого дня замовник отримує лист з описом в паперовій формі [14].

У пункті 108 [14] зазначено, що під час державної реєстрації земельної ділянки здійснюється:

- державна реєстрація обмежень у використанні земельної ділянки, що існують на момент державної реєстрації земельної ділянки;
- внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами.

«Типовий договір про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки» [15], затверджений постановою Кабінету Міністрів України є основною складовою при розробці проекту землеустрою є складання типового договору

Договір установлює основні умови та роботи, які будуть проведені при розробці документації із землеустрою та є гарантом для розробників та замовників. До договору додається вхідна документація, необхідна для розроблення проекту землеустрою. В договорі зазначають [15]:

- 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;
- додаткові умови.

Після підписання договору на розроблення проекту землеустрою виготовляється завдання на виконання робіт землеустрою та технічне завдання на виконання геодезичних робіт, в якому вказані вихідні дані про земельну ділянку.

#### 1.4 Аналіз норм нормативно-інструктивних документів України щодо обраної теми

«Класифікація видів цільового призначення земель» [16], затверджена наказом Держкомзему визначає, до якого виду цільового призначення належить земельна ділянка. Класифікація видів цільового призначення земель (КВЦПЗ) розроблена відповідно до [1] та [3]. Забезпечення обліку земельних ділянок за видами цільового призначення у державному земельному кадастрі виконується за кодом та цільовим призначенням. КВЦПЗ визначає поділ земель на окремі види цільового призначення земель. Вони характеризуються власним правовим режимом, екосистемними функціями, типами забудови, типами особливо цінних об'єктів.

Метою визначення в натурі (на місцевості) метричних даних земельної ділянки, у тому числі місцеположення поворотних точок її меж та їх закріплення межовими знаками відповідно до Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками [17]. В пункті 2.1 та 2.2 розділу 2 [17] вказано, що встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється на підставі проекту землеустрою

щодо відведення земельної ділянки. Документація із землеустрою щодо встановлення меж житлової та громадської забудови розробляється у складі генерального плану населеного пункту, проектів розподілу територій і є основою для встановлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості).

«Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98)» [18] обов'язкова для всіх суб'єктів топографо-геодезичної і картографічної діяльності, незалежно від форм власності, які виконують топографічні знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500». Інструкція [18] є одним з нормативних документів для практичного застосування у сфері геодезії та картографії, що визначає порядок створення, технічні вимоги до топографічних планів у масштабах 1:500 – 1:5000. Застосовування топографічних планів масштабу 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500.

### 1.5 Аналіз Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин»



## ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ

Основним завданням земельного законодавства є регулювання земельних відносин з метою забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земель.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки має затверджуватись органами місцевого самоврядування або органом виконавчої влади, які відповідно до повноважень розпоряджаються земельними ділянками.

Право оренди (користування) земельної ділянки гарантується та захищається законодавством так, як і право власності на земельну ділянку. Тобто складання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду в подальшому є фундаментом для укладання договору.

Види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

## 2 АНАЛІЗ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В ОРЕНДУ ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ, БУДІВНИЦТВА, ЕКСПЛУАТАЦІЇ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД ОБ'ЄКТІВ ПЕРЕДАЧІ ЕЛЕКТРИЧНОЇ ТА ТЕПЛОВОЇ ЕНЕРГІЇ

### 2.1 Загальні відомості про земельну ділянку, яка розглядається в даному проекті

Земельна ділянка, що проектується для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії, перебуває в комунальній власності Дніпровської міської ради та передається замовнику в оренду. Ділянка знаходиться м. Дніпро, Центральний район, вул. Володимира Антоновича, 6Т. Площа ділянки складає 0,0144 гектарів. На земельній ділянці розташована трансформаторна підстанція №66, що належить «ДТЕК ДНІПРОВСЬКІ ЕЛЕКТРОМЕРЕЖІ».

Зазначена територія відноситься до земель не наданих у власність або постійне користування в межах населених пунктів, угіддя – землі для виробництва та розподілення електроенергії (код КВЗУ 010.00).

Категорія земель з яких передбачається відведення зазначеної земельної ділянки – землі, які використовуються для технічної інфраструктури, вид земельного угіддя відповідно до переліку угідь згідно з класифікацією видів земельних угідь – група 010.00.

Відповідно до [16] цільове призначення земельної ділянки – 14.02 – землі енергетики (Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії).

В межах зазначеної земельної ділянки розташована трансформаторна підстанція №66, що належить АТ «ДТЕК ДНІПРОВСЬКІ ЕЛЕКТРОМЕРЕЖІ».

## 2.2 Аналіз процедури розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, відповідно до нормативно-правових актів України

Проектом землеустрою щодо відведення земельної ділянки називається землевпорядна документація, що складається у випадку зміни цільового призначення земельних ділянок або формування нових земельних ділянок. Відповідно до [3], проект щодо відведення землі розробляється у випадках:

- відведення земельних ділянок із державної та комунальної власності;
- продажу та оренди земельних ділянок із державної та комунальної власності;
- безкоштовної приватизації земельної ділянки;
- зміни цільового призначення земель;
- формування нової земельної ділянки;
- формування ділянки як об'єкта цивільного права;
- підготовки земельної ділянки до продажу на земельних торгах.

Відповідно до положень статті 50 [3], проект землеустрою містить в собі наступну документацію:

- завдання на розроблення проекту землеустрою;
- пояснювальну записку;
- копію клопотання (заяви) про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі формування та/або зміни цільового призначення земельної ділянки за рахунок земель державної чи комунальної власності);
- рішення Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у випадках, передбачених законом);

– письмову згоду землевласника (землекористувача), засвідчену нотаріально (у разі викупу (вилучення) земельної ділянки в порядку, встановленому законодавством), або рішення суду;

– матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування (у разі формування земельної ділянки);

– відомості про обчислення площі земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки);

– акт приймання-передачі межових знаків на зберігання (у разі формування земельної ділянки);

– акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності (у разі формування земельної ділянки);

– перелік обмежень у використанні земельних ділянок;

– вкопіювання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки);

– кадастровий план земельної ділянки;

– матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) (у разі формування земельної ділянки);

– матеріали погодження проекту землеустрою.

Розроблення проекту щодо відведення земельної ділянки виконується після отримання дозволу відповідного органу місцевого самоврядування або виконавчої влади. Особа, яка зацікавлена в одержанні земельної ділянки, звертається із клопотанням про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо її відведення до органу місцевого самоврядування або відповідного органу виконавчої влади. Заяву (клопотання) заявник може заповнити як самостійно, так і за довіреністю, посвідченою нотаріусом, це може зробити довірення особа.

У клопотанні зазначається орієнтовний розмір земельної ділянки та її цільове призначення, а також надаються графічні матеріали, на яких зазначено

бажане місце розташування та розмір. У місячний строк орган місцевого самоврядування або виконавчої влади повинен розглянути заяву (клопотання) та дати дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, або надати аргументовану відмову.

Отже, підставою розробки проекту відведення землі є заява замовника та дозвіл органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади.

Після отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, замовник звертається до землевпорядної організації з наступним пакетом документів:

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

Фахівець повинен детально проаналізувати надані документи, на предмет відповідності назви організації, підприємства чи установи. Вона повинна бути однаковою на всіх документах. Наступним етапом для розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки є укладення договору на виконання робіт із землеустрою між замовником та землевпорядною організацією, яка має необхідне технічне та технологічне забезпечення, та налічує у штаті щонайменше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників.

Після підписання договору та погодження всіх умов обома сторонами, розпочинається розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Відповідно до статті 28 [3], термін виконання робіт визначається за домовленістю між замовником землевпорядної документації та землевпорядною

організацією, але не повинен перевищувати шести місяців з моменту укладення договору.

Розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки здійснюється на підставі завдання, яке затверджує замовник та погоджує землевпорядна організація. Завдання на розроблення проекту землеустрою є невід'ємною частиною договору на проведення відповідних робіт, який регламентується [13]. В договорі детально зазначаються наступні пункти:

- 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;
- додаткові умови.

Наступним етапом у виконанні робіт є кадастрова зйомка земельної ділянки (визначення координат об'єктів місцевості). Згідно із статтею 198 [1] кадастрова зйомка – це комплекс робіт, що виконують для визначення та відновлення меж земельних ділянок. Виконавець має виконати геодезичні роботи, з метою встановлення межі та закріплення цих меж межовими знаками за необхідності. Кадастрова зйомка складається з:

- геодезичного встановлення меж земельної ділянки;
- погодження меж земельної ділянки з власниками та землекористувачами суміжних земельних ділянок;
- встановлення меж частин земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання землі;
- виготовлення кадастрового плану.

За результатами виконаних польових вимірювань землепорядна організація виготовляє кадастровий план. Відповідно до статті 34 [2] кадастровий план виготовляється на аркуші паперу, на якому чітко видно всі його складові елементи. Відомості про обмеження та обтяження у використанні земельної ділянки та прав на неї відображено на планах меж зон дії обмежень та обтяжень, а також зазначено в акті перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон.

Проект землеустрою має складатися державною мовою в кількості трьох примірників: для замовника; для виконавця; для Державного фонду документації із землеустрою.

Розроблений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки погоджується органом місцевого самоврядування або виконавчої влади у порядку визначеному статтею 186<sup>1</sup> [1].

На етапі погодження необхідно отримати висновки від головного управління Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (за принципом екстериторіальності) та головного архітектурно-планувального управління.

Протягом десяти робочих днів з дня одержання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки центральний орган виконавчої влади повинен безоплатно надати висновок щодо погодження або відмови в погодженні, з обов'язковим посиланням на закони, що регулюють відносини в даній сфері.

Після отримання позитивних висновків щодо погодження проекту землеустрою можна вважати, що процедура розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки завершується.

Для того, щоб зареєструвати земельну ділянку в Державному земельному кадастрі, власник або законний представник подає у відповідний відділ Держгеокадастру наступні документи:

- заяву встановленого зразка;
- погоджений та затверджений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки;

– електронний обмінний XML-файл;

Згідно із статтею 123 [1] відповідний орган місцевого самоврядування або виконавчої влади у двотижневий строк має прийняти рішення про затвердження проекту землеустрою. Результатом Державної реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі є відкриття Поземельної книги та присвоєння земельній ділянці кадастрового номеру.

Після отримання Витягу Державного земельного кадастру про реєстрацію земельної ділянки, замовник повторно звертається до органу місцевого самоврядування для прийняття рішення про затвердження проекту землеустрою та передачу ділянки в оренду.

Надання ділянки в оренду із земель комунальної власності відбувається на підставі рішення органу місцевого самоврядування, тобто орендодавця. До договору на оренду земельної ділянки необхідно надати:

- план або схему земельної ділянки, яка надається в оренду;
- кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів;
- акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Замовник отримує оригінал рішення і укладає із місцевою владою договір оренди.

Для отримання витягу про право власності (користування) на земельну ділянку замовнику необхідно звернутись в реєстраційну службу за місцезнаходженням земельної ділянки. Згідно із статтею 125 [1] право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

### 2.3 Аналіз фактичної процедури розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки



Замовник, юридична особа, звернулася до товариства з обмеженою відповідальністю «Содель», яке діє на підставі Виписки з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців та має у складі працівників за основним місцем роботи двох сертифікованих інженерів-землевпорядників, кваліфікації яких підтверджено завіреними копіями кваліфікаційних сертифікатів інженерів-землевпорядників та має необхідне технічне і технологічне забезпечення, що знаходиться в додатках проекту. Оскільки замовник може оформляти документацію як самостійно, так і за допомогою представника, то АТ «ДТЕК ДНІПРОВСЬКІ ЕЛЕКТРОМЕРЕЖІ» надало довіреність співробітникам зазначеної компанії, які надалі діють в інтересах замовника і мають право складати, підписувати, подавати, отримувати документи, пов'язані з оформленням прав замовника на землю.

Уповноважена особа звертається із клопотанням про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо її відведення до Дніпровської міської ради, яка надала позитивне рішення №324/58 від 24.06.2020 р. Землевпорядній організації було надано наступні документи:

- копію статуту організації, підприємства, установи посвідчена в установленому порядку;
- копію свідоцтва про реєстрацію юридичної особи посвідчена в установленому порядку;
- копію свідоцтва з обласного статистичного управління про внесення до єдиного державного реєстру підприємств та організацій України посвідчена в установленому порядку;
- заяву на виконання необхідних робіт;
- рішення Дніпровської міської ради «Про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою».

На підставі наданих документів укладено договір на виконання робіт. Складено завдання на виконання робіт в якому вказано вид робіт, підстава на виконання робіт, характеристика об'єкту та вихідні матеріали. Завдання затверджується замовником та погоджується із землевпорядною організацією.

Землевпорядні роботи в даному випадку здійснюються на підставі договору на виконання робіт та рішенням Дніпровської міської ради.

Вартість на розроблення проекту землеустрою між замовником та виконавцем є договірною.

В договорі на розроблення проекту землеустрою обов'язково зазначаються наступні умови:

- предмет договору;
- вартість робіт та порядок розрахунків;
- порядок виконання та приймання робіт;
- обов'язки сторін;
- відповідальність сторін;
- порядок розірвання договору;
- термін дії договору
- перелік додатків до договору;
- інші умови договору.

Після укладання договору між замовником і земельпорядною організацією, починається розроблення проекту землеустрою.

Завдання на розроблення проекту землеустрою є невід'ємною частиною договору між замовником та земельпорядною організацією. Типова форма договору затверджена Постановою [15]

За заявою зацікавлених осіб робиться запит для надання Довідки з Державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками, землекористувачами та угіддями. Ця довідка має частину вихідних даних для розроблення проекту відведення земельної ділянки в оренду та може додаватися до його складу.

Інженер-землевпорядник аналізує земельно-кадастрові, статистичні, планово-картографічні та інші матеріали і передає їх на виконання геодезичних робіт.

Наступним кроком є топографо-геодезичні роботи, які виконуються сертифікованим інженером-геодезистом з використанням спеціального приладу

GNSS-приймача і відбуваються у декілька етапів. Підготовчий етап, задачею якого є обстеження місцевості та вивчення даних про фактичний стан місцевості. Після цього сертифікований інженер-геодезист виїжджає на місцевість та виконує кадастрову зйомку, дані якої застосовуються для складання кадастрового плану земельної ділянки під час розробки будь-якого виду землевпорядної документації.

Після завершення польових вимірювань дані, отримані в результаті проведених топографо-геодезичних робіт опрацьовуються для їх подальшого використання.

Погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки відбувається в порядку, встановленому статтями 186 та 186-1 [1]. Здійснює цю процедуру структурний підрозділ районної державної адміністрації у сфері містобудування та архітектури, територіальний орган центральної виконавчої влади що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, а також за необхідністю – з іншими службами. Під час погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у відділі архітектури має бути в наявності містобудівна документація (генеральний план або детальний план території), якою передбачено використання земельної ділянки.

Відповідно до статті 186 [1] довірена особа подає оригінал проекту землеустрою на погодження до відповідного органу виконавчої влади, що регулює питання у сфері земельних відносин. Також необхідно отримати висновок про погодження від Управління містобудування та архітектури у м. Дніпро. Під час погодження проекту архітектурою, земельну ділянку було нанесено на планшети м. Дніпро та побудовані профілі вулиці згідно Генерального плану міста.

Після одержання позитивних висновків усіх органів виконавчої влади в частині погодження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, проект землеустрою разом із електронним документом у вигляді файлу формату XML було подано на державну реєстрацію земельної ділянки, яка відбувалася відповідно до [7] та [14]. Результатом реєстрації земельної ділянки у Державному

земельному кадастрі є присвоєння їй кадастрового номеру та видача Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

Після Державної реєстрації проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки подається до органу місцевого самоврядування – Дніпровської міської ради на затвердження та передачу в оренду земельної ділянки [1].

Укладення договору оренди земельної ділянки із земель державної або комунальної власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування – орендодавця, прийнятого у порядку, передбаченому [1]. Згідно пункту 2 статті 134 [1] набуття права оренди земельної ділянки, на якій розташовані об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб відбувається без проведення аукціонів (земельних торгів).

Договір оренди земельної ділянки укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути нотаріально посвідченим. За основу договору оренди земельної ділянки береться типова форма, яка затверджена Кабінетом Міністрів України [15]

Істотними умовами договору оренди є сама земельна ділянка (її кадастровий номер, місце розташування та розмір), строк, на який передається земельна ділянка в оренду та орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунку, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

Право оренди на земельну ділянку виникає лише з моменту державної реєстрації такого права [1].

#### 2.4 Аналіз змісту проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки

В пояснювальній записці зазначається інформація про виконавця робіт, дані земельної ділянки що відводиться, послідовність проведення робіт,

характеристику сучасного стану використання земель, наявні планово-картографічні, землевпорядні, земельно-кадастрових матеріали і їх придатність для проектування, аналіз проведених інших підготовчих робіт, основні відомості про земельну ділянку, дані Державного земельного кадастру. Пояснювальна записка також містить дані про експлікацію земель, хоча її наявність не вимагається нормативно-правовими актами. Пояснювальна записка визначає кому, для яких цілей та на підставі яких нормативно-правових документів виділяється земельна ділянка.

Завдяки клопотанню замовник робить запит щодо надання дозволу на розроблення проекту землеустрою до органу місцевого самоврядування. У разі позитивного рішення, замовник звертається до землевпорядної організації із заявою з проханням розробити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Заява є підставою складання договору та завдання на виконання робіт.

В завданні на виконанні робіт вказано:

- замовника та його адресу;
- виконавця;
- роботу що виконується – розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для розміщення, будівництва, експлікації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії за адресою м. Дніпро, Центральний район, вул. Володимира Антоновича, 6Т;
- підставу для виконання робіт – рішення Дніпровської міської ради №324/58;
- характеристику об'єкта (місце розташування, форма власності, цільове призначення, площа);
- вихідні дані (площа земельної ділянки – 0,0144 га; вкопійовання з планово-картографічних матеріалів масштабу 1:500, наявні обмеження які будуть встановлені, земельні сервітути які будуть встановлені, умови надання земельної ділянки –в оренду);

– кількість примірників і кому вони передаються (три – замовнику, виконавцю та Державному фонду документації із землеустрою).

Хоча Довідку з державної статистичної звітності відмінили, але досі в проекти землеустрою її додають окремим документом. Метою цього документу є підтвердження юридичного статусу земельної ділянки, вказання площі земельної ділянки та склад угідь з яких відводиться, для ведення кількісного і якісного обліку земель. Довідка з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями видана Управлінням Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру Дніпропетровської області за заявою замовника.

Викопіювання з публічної кадастрової карти це графічний матеріал, на якому вказано бажане розташування земельної ділянки. Викопіювання є незалежним документом та необхідне для відображення інформації, що дає можливість ідентифікувати земельну ділянку.

У кадастровому плані наводиться:

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

Перелік обмежень у використанні затверджено сертифікованим інженером–землевпорядником, який несе відповідальність за якість виконаних робіт. У проекті відсутні обмеження.

Висновок відділу архітектури та містобудівного кадастру Дніпровської міської ради №591/01-10 від 12.12.2019 року вказує на те, що проектна документація розроблена у відповідності до вимог містобудівної документації, генерального і детального плану міста.

Головне управління Державної служби України з питань геодезії, картографії і землеустрою у Волинській області надали висновок №19064, з метою засвідчення підстави надання земельної ділянки, складу, мети та використання земельної ділянки, прав на неї, наявності обмежень та обтяжень.

В складі проекту містяться матеріали польових геодезичних робіт, а саме:

- схема розміщення земельної ділянки;
- журнал польових вимірювань;
- абрис польових вимірювань;
- схема пунктів Державної геодезичної мережі;
- схема прив'язки кутів повороту меж земельної ділянки до пунктів Державної геодезичної мережі.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії містить всю необхідну документацію, зазначену у статті 50 [3]:

- пояснювальну записку;
- завдання на розроблення проекту землеустрою;
- копію клопотання щодо надання дозволу на розроблення проекту землеустрою №15877/1001 від 18.03.2020 р.;
- рішення Дніпровської міської ради про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою № 324/58 від 24.6.2020 р.;
- копії Статутних документів землекористувача;
- копію довіреності на уповноважених осіб;

- довідку з державної статистичної звітності;
- вкопіювання з публічної кадастрової карти;
- відомості про обчислення площі земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки;
- перелік обмежень у використанні земельної ділянки;
- план зон дії обмежень і сервітутів земельної ділянки;
- акт перенесення в натуру меж охоронних зон та сервітутів;
- схему розміщення земельної ділянки;
- журнал польових вимірювань;
- абрис польових вимірювань;
- схему пунктів Державної геодезичної мережі;
- схему прив'язки кутів повороту меж земельної ділянки до пунктів Державної геодезичної мережі;
  - висновок відділу містобудування та архітектури Дніпровської міської ради №19064;
- витяг про державну реєстрацію права;
- акт приймання-передачі межових знаків на зберігання;
- список межових знаків, переданих на зберігання;
- кроки межових знаків;
- виписку координат та висот пунктів Державної геодезичної мережі;
- договір на оренду обладнання;
- свідоцтво про повірку засобів вимірювальної техніки;
- кваліфікаційні сертифікати інженерів-землевпорядників;
- кваліфікаційний сертифікат інженера-геодезиста;
- договір на виконання робіт із землеустрою.



## ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ

Передача земельної ділянки в оренду у випадку формування її меж здійснюється за проектом землеустрою щодо відведення земельної ділянки у порядку встановленому чинним законодавством.

Після аналізу проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, можна стверджувати, що процедура відведення була виконана згідно з чинним законодавством, та проект містить усі документи зазначені статтею 50 [2].

## 3 ГЕОДЕЗИЧНІ РОБОТИ ПРИ РОЗРОБЛЕННІ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

### 3.1 Загальні відомості про геодезичні роботи

Важливою частиною при розробці проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки є геодезичні роботи. Головною метою цих робіт є надання замовнику точної інформації про певні показники земельної ділянки. Основним завданням геодезичних робіт є здобуття достовірних та актуальних матеріалів про ситуацію і рельєф місцевості, а також необхідні при забезпеченні раціонального використання території, ефективної експлуатації об'єктів, будівництві нових об'єктів та ін. Роботи, які повинні виконуватись при відведенні – індивідуальні, та визначені технічним завданням.

Геодезичні роботи містять три основні процеси:

– кадастрова зйомка це комплекс робіт, який спрямовано на визначення та встановлення меж земельної ділянки. Кадастрова зйомка полягає у визначенні координат, точок поворотних кутів, встановленні обмежень та обтяжень щодо використання, меж сусідніх земельних ділянок, контурів будівель та інших даних. Вихідні данні являються основою для розробки землевпорядної документації.

– топографічна зйомка це сукупність робіт щодо створення топографічних карт або планів місцевості. Топографічна зйомка являється найпоширенішим видом геодезичних зйомок. Особливістю даного виду робіт є зберігання масштабу в будь-якій точці на місцевості, а також не враховується кривизна рівневої поверхні. На плані відображається рельєф та розташування всіх об'єктів на ділянці (споруди, комунікації, рослинність). Топографічне знімання дає можливість побудувати цифрову модель місцевості.

– винесення меж здійснюється на підставі затвердженої технічної документації або проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Закріплення меж відбувається завдяки межовим знакам, які мають свій індивідуальний номер та не повторюються.

Існує певні етапи геодезичних робіт:

- підготовчий етап;
- польові роботи;
- камеральні роботи.

Перед тим, як розпочинати геодезичні роботи, необхідно виконати підготовчий етап.

На початку виконання робіт, геодезична організація запрошує у органів архітектури та містобудування топографо-геодезичне та картографічне забезпечення району робіт, зазвичай це графічні матеріали масштабу 1:500. На момент виконання робіт усі графічні матеріали обов'язково повинні бути актуальні.

Підготовчий етап складається з:

- підготовки робочого плану на виконання робіт;
- збирання, вивчення та оцінка забезпечення графічних матеріалів району робіт;
- розроблення завдання на виконання топографо-геодезичних робіт із встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- аналізу наявних матеріалів геодезичних, землевпорядних, облікових, топографічних робіт, що виконувались на даній території;
- аналізу та оцінки наявних матеріалів містобудівної документації, даних про розміри санітарно-захисних, охоронних та захисних зон;
- оформлення договорів та кошторису;
- збір даних про ділянку;
- збір відомостей про землекористувачів, підбір документів, що засвідчують право користування землею юридичного (рішення, постанови) та

довідкового характеру, визначення наявності сторонніх землекористувачів та уточнення їх переліку;

– розроблення можливих варіантів меж земельних ділянок і видів землекористування;

Підставою для виконання геодезичних робіт із встановлення меж є завдання, виготовлення якого відбувається на основі зібраних даних. В завданні має бути вказано:

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

Технічна документація містить графічний додаток планової основи з нанесеними межами земельної ділянки. Уся технічна документація погоджується із представником землекористувача та затверджується підрядником.

Результатом підготовчого етапу є:

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

Польові роботи починаються з рекогностування (обстеження) земельної ділянки. При виконанні польових робіт складається абрис. Це основний польовий матеріал, схематичне зображення елементів ситуації місцевості. Абрис складає сертифікований інженер-геодезист в довільному порядку, олівцем від

руки. Дані про ситуацію, отримані з абрису, потім використовуються при складанні плану.

Якщо в процесі польового обстеження виявлені невідповідності, то в процесі топографо-геодезичних робіт необхідно виконувати зйомку масштабу 1:500 з подальшим корегуванням електронної версії планшетів планової основи.

Місцеположення кутів повороту зовнішніх меж земельної ділянки у разі необхідності детально досліджується на місцевості в присутності представника землекористувача та узгоджується з представниками землекористувачів суміжних земельних ділянок.

Розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії передбачає геодезичне встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) із закріпленням цих меж довгостроковими межовими знаками встановленого зразку.

На сьогодні при виконанні геодезичних робіт для відведення земельної ділянки використовують високоточні прилади, які відповідають вимогам щодо оперативності та високої якості.

Для визначення координат різних об'єктів, які перебувають у різних точках на місцевості використовують геодезичні GNSS-приймачі. Принцип їх роботи полягає в тому, що прилад приймає та аналізує параметри затримок радіосигналів, які випромінюють супутники та перетворює ці данні в координати на місцевості. Завдяки GNSS технології також можна створити знімальну мережу, яка повинна бути прив'язана не менше ніж до трьох пунктів опорної геодезичної мережі або до трьох діючих станцій спостережень GNSS.

Найбільш розповсюдженими на даний час є дві супутникові системи – GPS та ГЛОНАСС. За їх допомогою можна отримати координати будь-якої точки в будь-який момент часу, за будь-яких погодних умов.

GNSS-зйомка отримала широке розповсюдження, оскільки має ряд переваг в порівнянні з традиційною зйомкою. Такими перевагами є те, що:

- при виконанні геодезичних робіт за допомогою GPS – зйомки не потребується взаємного бачення між точками;
- точність визначення координат за допомогою GPS – зйомки мало залежить від погодних умов;
- значно скорочується час проведення деяких робіт;
- координати точок отримуються в єдиній системі;
- дані з GPS – 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.

Але існують фактори, які можуть впливати на точність GPS-вимірювань:

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

Існують наступні режими GPS – зйомок:

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

Зйомка з постобробкою, це коли базова станція записує помилки для кожного супутника в файл комп'ютера. Мобільний приймач також записує дані на комп'ютерний файл. Після закінчення польових робіт ці два файли оброблялись сумісно. В результаті отримується скорегований файл даних мобільного приймача.

Основним режимом збору даних для усіх GPS-зйомок є спостереження базових ліній. Це здійснюється наступним чином. Один з приймачів розміщується на точці з відомими координатами, інший – на точці, просторове положення якої треба визначити. Протягом певного часу, що залежить від виду зйомки, здійснюється спостереження базової лінії. Після чого мобільний

приймач розміщується на наступній точці. Приріст координат між станціями розраховується на математичному еліпсоїді WGS-84, а потім дані трансформуються на модель еліпсоїда, що використовувався в даному випадку, в прийнятну картографічну проекцію.

Для геодезичних робіт використовувалась зйомка у реальному часі, при якій базова станція вираховує та передає помилки для кожного супутника під час збору даних. Ці корективи приймаються мобільним приймачем та використовуються для уточнення місце розташування точки, координати якої визначаються. В результаті на дисплеї приймача відображаються уточнені координати місце розташування точки, які зберігаються у пам'яті приймача та експортуються на персональний комп'ютер.

Координати знімальних точок були визначені за допомогою двочастотного GPS-приймача Leica GS 08plus з програмною системою «Leica Viva» в режимі RTK з використанням мережі «System.NET». У результаті аналізу попередніх даних і польового обстеження місця геодезичних робіт для розвитку планово-висотного знімального обґрунтування методом GPS вибрана станція «NKPL», яка розташована у м. Нікополь.

Роботи приладом під час проведення зйомки проводились в такій послідовності:

- приведення комплектації приладу у робочий стан (встановлення приймача на вежі);
- вмикання приймача;
- встановлення початкових налаштувань приймача;
- проведення ініціалізації;
- виконання вимірювань та ведення абрису спостережень.

Координати поворотних точок меж земельної ділянки визначені в системі УСК-2000.

Після виконання всіх необхідних робіт вихідні дані підлягають математичній обробці.

Процес оброблення результатів вимірів є автоматизованим та потребує мінімального втручання людини, що значною мірою знижує можливість наявності помилок. GPS-вимірювання оброблюються автоматично, за допомогою програмного забезпечення.

Оброблення GPS-вимірів виконувалось за допомогою програмного забезпечення «Digitals» та «TopconTools».

GPS-вимірювання можуть оброблятися і в інших програмних забезпеченнях, але загалом, схема врівноваження у всіх програмних забезпеченнях приблизно однакова.

Після отримання актуальної планової основи виконують проектування меж земельної ділянки – це варіант задуму об'єкту окремої земельної ділянки з визначенням його просторових характеристик та правового режиму, які фіксуються в документації із землеустрою.

Прийняття проектного рішення залежить від чинних нормативно-правових актів та інших вимог.

Практика показала, що в умовах існуючої забудови виникає безліч нюансів, що впливають на формування меж земельної ділянки при проектуванні, а саме наявність:

- проїжджих частин вулиць;
- залізничних колій різного призначення;
- існуючих внутрішньоквартальних та внутрішньодворових проїздів та проходів;
- відмосток, ганків, приямків тощо;
- інженерного обладнання;
- даних Державного земельного кадастру (дані щодо раніше проінвентаризованих суміжних земельних ділянок).

Фахівець обирає найбільш оптимальний варіант положення меж земельної ділянки, враховуючи положення визначеного підземного кабелю, відносно якого відбудовуються розміри охоронної зони. Межі земельної ділянки співпадають з розмірами відбудованої охоронної зони.



Враховуючи допустимі відстані між точками запроєктованої межі, запроєктовану межу замінюють точками кутів поворотів.

Прийняте за проектом рішення переноситься на місцевість і закріплюється межовими знаками.

Винесення меж земельної ділянки на місцевості виконується у такій послідовності:

- введення запроєктованих координат меж земельної ділянки у накопичувач пам'яті приладу;
- в режимі реального часу межові знаки виносяться на місцевості за допомогою GNSS-приймачів;
- положення меж земельної ділянки погоджується з власниками та користувачами суміжних земельних ділянок із укладанням відповідного акту.

### 3.2 Геодезичні прилади, які використовувалися під час розроблення проекту землеустрою

При розробленні проекту землеустрою для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії виконувалася геодезична прив'язка кутів поворотів меж земельної ділянки супутниковим приймачем GNSS-приймачем Leica GS08 plus зображено на рисунку 3.1.



Рисунок 3.1 – GNSS-приймач Leica GS08 plus

GNSS (Global Navigation Satellite System) – це загальна назва для супутникових систем позиціонування навігації, що використовуються для задач геоінформаційних систем і геодезії. В даний час найбільш поширеними є дві діючі системи — ГЛОНАСС та GPS.

Таблиця 3.1 – Технічні характеристики GNSS-приймача Leica GS08 plus

Характеристика	Інформація
Точність 2D (статика)	5 мм + 0.5 ppm
Точність 3D (статика)	10 мм + 0.5 ppm
Точність 2D (RTK)	10 мм + 0.5 ppm (мережеве)
Точність 3D (RTK)	20 мм + 0.5 ppm (мережеве)
Час ініціалізації	6 с
Канали (кількість)	120
Канали (особливості)	до 60 супутників одночасно на двох частотах
Супутникові системи	GPS, Glonass

## Продовження таблиці 3.1

Відстежувані сигнали	GPS: L1, L2, L2C (C/A, P, C Code), Glonass: L1, L2 (C/A, ограниченный P Code)
Технології, які підтримуються	RTK, SmartCheck
Рівень захисту	IP68
Маса	2.70 кг (комплект)
Запис даних	На з'ємну 8 Гб SD-карту контролера. Неопрацьовані дані Leica GNSS и дані RINEX до 5 Гц
Робоча температура	-30° .. +65°C
Температура зберігання	-40° .. +80°C
Розміри	Діаметр и висота антени: 186 мм и 71 мм.
Інтерфейс антени	Кнопка Вкл/Выкл и функціональна кнопка, 3 світлодіода живлення
Інтерфейс контролера	640x480 пікселей (VGA) кольоровий TFT, підсвітка і сенсорна панель. CS10: книжний, 26 клавіш, цифрова. CS15: альбомний, 65 клавіш QWERTY + 12 функціональних клавіш
Внутрішнє живлення	Змінна літій-іонна батарея (2.6 Ач / 7.4 В)
Зовнішнє живлення	Номинальна напруга 12 В постійного струму, діапазон 10.5 - 28 В постійного струму
Порти зв'язку	Універсальний порт USB/живлення, роз'єм Lemo 8-pin, Вбудований порт Bluetooth®
Протоколи обміну даними з RTK	Leica, Leica 4G, CMR, CMR+, RTCM 2.2, 2.3, 3.0, 3.1, 3.2 MSM. NMEA VRS, FKP, iMAX, MAC (RTCM SC 104)
Вбудовані модеми	Підключення за допомогою контролера: 3.75G GSM/UMTS/CDMA, радіомодем
Можливість підключення зовнішніх модемів	Bluetooth GSM/GPRS/UMTS/CDMA

Обробка матеріалів GPS-вимірювань виконано автоматизованою системою «Digitals» та «TopconTools» на персональному комп'ютері. Програма призначена для обробки GPS і ГЛОНАСС вимірювань, а також спільного вирівнювання оброблених даних з тахеометричними і GPS-RTK вимірами. Програма працює в Windows і дозволяє обробляти дані всіх приймачів.

### 3.3 Розрахунок точності визначення площі земельної ділянки

Для розрахунків площі земельної ділянки та середньої квадратичної похибки площі були взяті координати поворотних точок меж земельної ділянки, що відводиться в системі координат СК-63.

Для розрахунку площі земельної ділянки скористуємось формулою Гаусса:

$$S = \frac{1}{2} \left| \sum_{n=1}^i X_i (Y_{i+1} - Y_{i-1}) \right| = \frac{1}{2} \left| \sum_{n=1}^i Y_i (X_{i+1} - X_{i-1}) \right|, \quad (3.1)$$

де  $X_i$ ,  $Y_i$  – абсциси та ординати точок повороту меж земельної ділянки.

У таблицю 3.2 занесені результати обчислення площі.

Таблиця 3.2– Розрахунок площі земельної ділянки

№ ВКП	Координати ВКП, м		Приріст координат, м		Добутки, м <sup>2</sup>	
	X	Y	ΔX	ΔY	X <sub>i</sub> × ΔY	Y <sub>i</sub> × ΔX
1	5360967,26	5265366,101	8,499	5,604	30042860,53	44750346,49
2	5360966,384	5265368,641	-4,401	13,85	74249384,42	-23172887,39
3	5360962,859	5265379,951	-13,052	8,066	43241526,42	-68723739,12
4	5360953,332	5265376,707	-4,974	-16,914	-90675164,66	-26189983,74
5	5360957,885	5265363,037	13,928	-10,606	-56858319,33	73335976,38
1	5360967,26	5265366,101				
					143,69	-143,69

Обчислення середньої квадратичної похибки площі без урахування рельєфу місцевості проводиться за формулою:

$$m_s = \frac{m_t}{2\sqrt{2}} \sqrt{\sum_{i=1}^n D^2}, \quad (3.2)$$

де  $m_t$  – середня квадратична похибка планового положення вершини кута повороту межі земельної ділянки;

$D_i$  – діагональ, що з'єднує точки кутів поворотів  $(i - 1)$  та  $(i + 1)$  межі земельної ділянки, обчислюється за формулою:

$$D_i = \sqrt{(X_{i+1} - X_{i-1})^2 + (Y_{i+1} - Y_{i-1})^2} \quad (3.3)$$

Координати поворотних точок та діагоналей представлені у таблиці 3.3.

Таблиця 3.3 – Розрахунок довжин діагоналей земельної ділянки

Номер точки	Координати, м		Приріст координат, м		Діагональ D, м
	X	Y	$\Delta X$	$\Delta Y$	
1	5360967,26	5265366,101	8,499	5,604	10,18
2	5360966,384	5265368,641	-4,401	13,85	14,53
3	5360962,859	5265379,951	-13,052	8,066	15,34
4	5360953,332	5265376,707	-4,974	-16,914	17,63
5	5360957,885	5265363,037	13,928	-10,606	17,51
1	5360967,26	5265366,101			

Обчислення середньої квадратичної похибки площі проводиться за формулою:

$$m_s = \frac{m_t}{2\sqrt{2}} \sqrt{\sum_{i=1}^n D^2} = \frac{0,1}{2\sqrt{2}} \sqrt{1167,54} = 1,21 \text{ м}^2, \quad (3.4)$$

Обчислимо відносну похибку площі земельної ділянки:

$$\frac{1}{N} = \frac{m_s}{S} = \frac{1,21}{144} = \frac{1}{119} \quad (3.5)$$

## ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ

При виконанні геодезичних робіт з встановлення меж земельної ділянки був застосований двочастотний GPS-приймач Leica GS 08plus, який пройшов державну метрологічну перевірку, зареєстрований в Інспекції державного геодезичного нагляду України і визнаний придатним для виконання робіт.

Прив'язка зйомочного обґрунтування здійснювалась до державної геодезичної мережі.

У процесі зйомки використано режим RTK з використанням мережі «System.NET».

Оброблення результатів GNSS-спостережень здійснювалось у програмі «Digitals» та «TopconTools».

Координати поворотних точок меж земельної ділянки визначені в системі УСК-2000.

## ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

За результатом аналізу нормативно-правових актів України, які регламентують відведення земельної ділянки в оренду, послідовності розробки проекту землеустрою, геодезичних робіт при встановленні меж земельної ділянки в натурі, а також змісту та оформлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії, можна зробити такі висновки:

– чинні нормативно-правові акти повністю забезпечують виконання робіт із землеустрою щодо відведення земельних ділянок;

– розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок це важлива складова земельних відносин;

– геодезичні роботи є невід'ємною складовою робіт при розробленні проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок і зараз для їх виконання використовується широкий спектр сучасного обладнання, яке дозволяє з високою точністю і за незначний час проводити весь комплекс робіт, починаючи від вимірювань на місцевості до отримання їх результатів.

Після аналізу можна висунути наступну пропозицію. Встановити єдиний зразок розробки проекту відведення земельних ділянок. Через те, що в різних організаціях різні проекти, може виникнути ряд непорозумінь або ускладнень. Наприклад, висновок екстериторіальності може бути негативним, бо у кожного експерта свої вимоги.

## ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III : [зі змін., внесеними згідно із Законом № 264-IX від 31.10.2019] [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
2. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI : [зі змін., внесеними згідно із Законом № 591-IX від 29.05.2020] [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>
3. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV : [зі змін. та допов. станом на 16.01.2020] [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>
4. Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI : [зі змін. та допов. станом на 07.06.2020] [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-157>
5. Закон України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» від 09.07.2010 № 2480-VI [зі змін. та допов. станом на 16.01.2020] [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2480-17>
6. Закон України «Про оренду землі» від 06.10.1998 № 161-XIV [зі змін. та допов. станом на 16.01.2020] [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14>
7. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-VI [зі змін. та допов. станом на 16.01.2020] [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>
8. Закон України «Про топографо–геодезичну і картографічну діяльність» від 23.12.1998 № 353-XIV [зі змін. та допов. станом на 16.01.2020] [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/353-14>
9. Закон України «Про метрологію та метрологічну діяльність» від 05.06.2014 № 1314-VII [зі змін. та допов. станом на 16.01.2020] [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1314-18>
10. Порядок охорони ліній електрозв'язку, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 29.01.1996 № 135 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/135-96-п>
11. Державні будівельні норми ДБН В.2.3-4-2015. Автомобільні дороги. Частина І. Проектування. Частина ІІ. Будівництво: набув чинності з 1 квітня 2016 р. / Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України. –



Київ, 2015. – 112 с. (Електронний ресурс) : сайт [minregion.gov.ua](http://minregion.gov.ua) – Режим доступу: [http://www.minregion.gov.ua/wpcontent/uploads/2016/08/DBN-V.2.3-4\\_2015.pdf](http://www.minregion.gov.ua/wpcontent/uploads/2016/08/DBN-V.2.3-4_2015.pdf)

12. Порядок охорони електричних мереж, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 № 209 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/209-97-п>

13. Порядок охорони геодезичних пунктів, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 08.11.2017 № 836 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/836-2017-п>

14. Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п>

15. Типовий договір про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 04.08.2004 №266 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/266-2004-%D0%BF>

16. Класифікація видів цільового призначення земель, затверджена наказом Держкомзему від 23.07.2010 № 548 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/z0133-16>

17. Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості), затверджена наказом Держкомзему від 18.05.2010 № 376 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10>

18. Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500, затверджена наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру від 09.04.1998 №56 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98>

## ДОДАТОК А

### **Відомість матеріалів кваліфікаційної роботи**

1. Пояснювальна записка кваліфікаційної роботи на 70 сторінок.
2. Демонстраційний матеріал (презентація) на оптичному носіїві – диск CD-R.
3. Результати перевірки кваліфікаційної роботи на текстові запозичення.

**ДОДАТОК Б****ВІДГУК**

на кваліфікаційну роботу на тему:

**«Аналіз проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії у м. Дніпро»**  
студентки групи 193-17-1 ФБ Пархоменко Єлизавети Віталіївни

Мета кваліфікаційної роботи – аналіз особливостей встановлення меж земельних ділянок у різних типах населених пунктів.

В кваліфікаційній роботі проаналізовано правову та нормативну базу, що регламентують проведення робіт з розроблення технічної документації щодо встановлення меж земельних ділянок.

Проаналізовані методи виконання геодезичних робіт та результати розрахунку точності визначення площі земельної ділянки, які можуть використовуватися фахівцями із землеустрою під час відведення земельних ділянок.

Загалом кваліфікаційна робота написана грамотною діловою мовою послідовно і лаконічно. Зміст кваліфікаційної роботи повністю розкриває тему і відповідає поставленим завданням.

Кваліфікаційна робота Пархоменко Єлизавети Віталіївни відповідає вимогам, що ставляться до кваліфікаційних робіт бакалавра за спеціальністю 193 Геодезія та землеустрій, освітньої програми «Геодезія та землеустрій» і заслуговує оцінку «добре», а студенту – присвоєння ступеня бакалавр за даною спеціальністю.

Керівник кваліфікаційної роботи,

завідувач кафедри геодезії

\_\_\_\_\_  
(підпис)

В.В. Рябчій  
ПІБ

**ДОДАТОК В****РЕЦЕНЗІЯ**

на кваліфікаційну роботу на тему:

**«Аналіз проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії у м. Дніпро»**  
студентки групи 193-17-1 ФБ Пархоменко Єлизавети Віталіївни

Метою даної кваліфікаційної роботи є аналіз особливостей встановлення меж земельних ділянок у різних типах населених пунктів. Для досягнення мети дослідження автор поставив чіткі задачі.

При виконанні кваліфікаційної роботи автор грамотно та в повному обсязі висвітлив поставлені задачі. Кожний розділ роботи вичерпно розкриває відповідне питання, спираючись на норми чинного законодавства.

Зважаючи на вищевикладене, тема кваліфікаційної роботи Губар Є.В. є актуальною на сьогоднішній день, оскільки в роботі викладена вся інформація стосовно аналізу особливостей встановлення меж земельних ділянок у різних типах населених пунктів.

Кваліфікаційна робота Пархоменко Єлизавети Віталіївни відповідає вимогам, що ставляться до кваліфікаційних робіт бакалавра за спеціальністю 193 Геодезія та землеустрій, освітньої програми «Геодезія та землеустрій» і заслуговує оцінку «добре», а студентці – присвоєння кваліфікації бакалавр за даною спеціальністю.

**Сертифікований**

**інженер-землевпорядник**

**І.П. Громова**

\_\_\_\_\_ (підпис)

М.П.

## ДОДАТОК Г

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

Я, Пархоменко Єлизавета Віталіївна, студентка 4-го курсу денної форми навчання, освітнього рівня «бакалавр», факультету будівництва, спеціальності 193 Геодезія та землеустрій, освітньої програми «Геодезія та землеустрій»:

– підтверджую, що написана мною кваліфікаційна робота на тему «Аналіз проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії у м. Дніпро» відповідає вимогам академічної доброчесності та не містить порушень, що визначені у статті 42 Закону України «Про освіту» зі змістом яких ознайомлений;

– згодна на перевірку моєї роботи на відповідність критеріям академічної доброчесності у будь-який спосіб, у тому числі за допомогою Інтернет системи, а також на архівування роботи в базі даних НТУ «Дніпровська політехніка».

14.06.2021

Дата

---

Підпис

Пархоменко Є.В.

ПІБ

**ДОДАТОК Г**  
**РЕЗУЛЬТАТИ ПЕРЕВІРКИ**  
**кваліфікаційної роботи бакалавра на тему**  
**«Аналіз проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду**  
**для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і**  
**споруд об'єктів передачі електричної енергії у м. Дніпро»**  
**на текстові запозичення**