

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКА НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ

до виконання курсового проекту

з дисципліни

«ОСНОВИ ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ ТА КАДАСТРУ»

(для студентів 3 курсу денної та 4 курсу
заочної форм навчання напряму підготовки
6.080101 «Геодезія, картографія та землеустрій»)

Харків
ХНАМГ
2010

Методичні вказівки до виконання курсового проекту з дисципліни «Основи землевпорядкування та кадастру» (для студентів 3 курсу денної та 4 курсу заочної форм навчання напряму підготовки 6.080101 «Геодезія, картографія та землеустрій») / Харк. нац. акад. міськ. госп-ва; уклад.: І. С. Глушенкова. – Х.: ХНАМГ, 2010. – 27 с.

Укладач: І. С. Глушенкова

Рецензенти: к.т.н., доцент П. І. Лоцман,
директор ТОВ «Українське агентство земельних ресурсів»
Т. В. Анопрієнко

Рекомендовано кафедрою геоінформаційних систем і геодезії,
протокол № 7 від 5 січня 2010 р.

ЗМІСТ

	Стор.
Вступ	4
1. Складові частини курсового проекту	5
2. Вимоги до оформлення курсового проекту	6
3. Зміст структурних елементів	10
3.1. Загальні відомості про земельну ділянку	10
3.2. Встановлення меж земельної ділянки і обмежень щодо її використання	11
3.3. Складання кадастрового плану та експлікацій	12
3.4. Виконання грошової нормативної оцінки земельної ділянки ..	16
3.5. Оформлення правовстановлюючих документів	20
3.6. Складання файлу обміну земельно-кадастровими даними	21
Список використаних джерел	21
Додаток А. Зміст курсового проекту	22
Додаток Б. Український класифікатор цільового використання землі (УКЦВЗ)	23
Додаток В. Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки	27

ВСТУП

Курсовий проект - це самостійне науково-практичне дослідження, що дає змогу оцінити якість знань студента, його вміння застосовувати ці знання на практиці.

Виконання курсового проекту є важливою складовою частиною навчального процесу з підготовки бакалаврів напряму «Геодезія, картографія та землеустрій».

Мета розробки курсового проекту - закріплення і поглиблення теоретичних знань, здобутих при вивченні курсу, освоєння методів виконання широкого кола землевпорядних робіт і оформлення відповідної технічної документації, формування вміння застосовувати знання у практичному вирішенні питань кадастрової реєстрації.

Курсовий проект кожний студент виконує самостійно на конкретному (індивідуальному) об'єкті.

У процесі розробки курсового проекту студент має здійснити аналіз об'єкту, застосовуючи набуті знання нормативно-правової бази підготувати правовстановлюючі документи на земельну ділянку, виконати розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки та скласти файл обміну земельно-кадастровими даними.

Виконання курсового проекту має сприяти глибшому засвоєнню студентами дисципліни «Основи землевпорядкування та кадастру», спонукає ґрунтовно вивчати законодавчі акти з питань землеустрою, земельного кадастру, грошової оцінки, а також спеціальні наукові видання.

У процесі виконання курсового проекту студент має розвинути навички користування спеціальною літературою, самостійно її аналізувати й узагальнювати, показати вміння вирішувати завдання, застосовувати теоретичні положення у вирішенні конкретних питань землеустрою.

1. СКЛАДОВІ ЧАСТИНИ КУРСОВОГО ПРОЕКТУ

Курсовий проект складається з наступних елементів: Титульний аркуш; Реферат; Зміст; Перелік умовних позначень, символів, одиниць, скорочень і термінів; Вступ; Основна частина; Висновки; Перелік посилань; Додатки.

Реферат. Безпосередньо за титульним аркушем розміщують реферат. Реферат складається з основного тексту й переліку ключових слів. Основний текст реферату (обсягом не більше 500 слів) містить стислі відомості про

- обсяг курсового проекту, кількість частин, ілюстрацій, таблиць, додатків, джерел згідно з переліком посилань (усі відомості наводять, включаючи додатки);
- об'єкт, мета, методи та результати проектування;
- основні характеристики та показники проекту.

Після тексту реферату (у нижній частині сторінки) розміщують ключові слова, тобто слова, що є визначальними для розкриття суті курсового проекту. Перелік ключових слів містить від 5 до 15 слів (словосполучень), надрукованих великими літерами в називному відмінку в рядок через коми.

Зміст. Безпосередньо після реферату, починаючи з нової сторінки, розташовують зміст (Додаток А) з вказівкою початкових номерів сторінок.

Перелік умовних позначень, символів, одиниць, скорочень і термінів. У переліку, який теж починають з нової сторінки, пояснюють всі прийняті у курсовому проекті малопоширені умовні позначення, символи, одиниці, скорочення і терміни. Незалежно від цього за першої появи цих елементів у тексті наводять їх розшифровку. Не допускається введення власних скорочень.

Перелік треба розташовувати стовпцем. Ліворуч в алфавітному порядку наводять умовні позначення, символи, одиниці, скорочення і терміни, праворуч – їх детальну розшифровку.

Вступ. У вступі, розташованому на окремій сторінці, коротко викладають підставу для виконання, мету і задачі курсового проекту.

Основна частина. В основній частині (додаток Б, розділи 1 – 6) розкривають суть курсового проекту, тобто викладають відомості про теорію, нормативні вимоги, методи розробки й отримані результати. Докладніше про відомості, які подаються в основній частині, наведено у розділі 3.

Висновки. У висновках наводять оцінку одержаних результатів роботи, вміщуючи їх після викладення основної частини, починаючи з нової сторінки.

Перелік посилань. Перелік джерел, на які є посилання в основній частині звіту, наводять у кінці курсового проекту, починаючи з нової сторінки. У відповідних місцях тексту мають бути посилання.

Бібліографічні описи в переліку подають у порядку, за яким вони вперше згадуються в тексті. Порядкові номери описів у переліку є посиланнями в тексті (номерні посилання). Посилання на джерела слід зазначати порядковим номером за переліком посилань, виділеним двома квадратними дужками, наприклад “... у відповідності з вимогами інструкції [3] ...”.

При посиланні на розділи, підрозділи, пункти, підпункти, ілюстрації, таблиці, формули, рівняння, додатки, зазначають їх номери.

При посиланнях слід писати: “... у розділі 4 ...”, “... дивись 2.1 ...”, “... відповідно до 2.2 ...”, “... на рисунку 1.3 ...”, “... у таблиці 3.2 ...”, “... за формулою (3.2) ...”, “... у рівняннях (1.3) – (1.5) ...”, “... у додатку Б ...”.

Бібліографічні описи посилань у переліку наводять відповідно до чинного стандарту з бібліотечної та видавничої справи.

Додатки. У додатках вміщують матеріал, який не може бути послідовно розміщений в основній частині проекту через великий обсяг або способи відтворення. Додатки слід оформлювати як продовження курсового проекту на його наступних сторінках, розташовуючи додатки в порядку появи посилань на них у тексті.

Кожний додаток повинен починатися з нової сторінки. Додаток повинен мати заголовок, надрукований вгорі малими літерами з першої великої симетрично відносно тексту сторінки. Посередині рядка над заголовком малими літерами з першої великої повинно бути надруковано слово «Додаток» і велика літера, що позначає додаток. Додатки слід позначати послідовно великими літерами української абетки, за винятком літер Г, Є, З, І, Ї, Й, О, Ч, Ь.

Додатки повинні мати спільну з письмовою роботою наскрізну нумерацію сторінок.

2. ВИМОГИ ДО ОФОРМЛЕННЯ КУРСОВОГО ПРОЕКТУ

Курсовий проект оформлюють одному боці аркуша білого паперу формату А4, використовуючи шрифт Times New Roman чорного кольору, розміром 14 pt з інтервалом 1.5. Абзац становить 10 мм. Текст на аркуші розміщують,

додержуючись таких розмірів берегів: верхній і нижній – 20 мм, лівий – 30 мм, правий – 10 мм.

Помилки, описки й графічні неточності допускається виправляти підчищенням або зафарбуванням білою фарбою і нанесенням на тому ж місці або між рядками виправленого зображення машинним способом або від руки. Виправлене повинно бути чорного кольору.

Власні назви наводять мовою оригіналу.

Сторінки слід нумерувати арабськими цифрами, додержуючись наскрізної нумерації впродовж усього тексту курсового проекту. Номер сторінки проставляють у правому верхньому куті сторінки без крапки в кінці.

Титульний аркуш включають до загальної нумерації сторінок письмової роботи. Номер сторінки на титульному аркуші не проставляють.

Ілюстрації й таблиці, розміщені на окремих сторінках, включають до загальної нумерації сторінок звіту.

Нумерація розділів та підрозділів. Розділи та підрозділи нумерують арабськими цифрами. Розділи мають порядкову нумерацію в межах викладення суті курсового проекту і позначаються арабськими цифрами без крапки.

Підрозділи мають порядкову нумерацію в межах кожного розділу. Номер підрозділу складається з номера розділу і порядкового номера підрозділу, відокремлених крапкою. Після номера підрозділу крапку не ставлять.

Розділи й підрозділи повинні мати заголовки. Заголовки розділів розташовують посередині рядка і друкувати великими літерами без крапки в кінці, не підкреслюючи.

Заголовки підрозділів починають з абзацного відступу і друкують маленькими літерами, крім першої великої, не підкреслюючи, без крапки в кінці.

Якщо заголовок складається з двох і більше речень їх розділяють крапкою. Перенесення слів у заголовку розділу не допускається. Відстань між заголовком і подальшим чи попереднім текстом має бути два рядки.

Не допускається розміщувати назву розділу, підрозділу, а також пункту й підпункту в нижній частині сторінки, якщо після неї розміщено тільки один рядок тексту.

Ілюстрації. Ілюстрації слід розміщувати безпосередньо після тексту, де вони згадуються вперше, або на наступній сторінці. На всі ілюстрації мають бути посилання у звіті.

Фотознімки розміром менше за формат А4 мають бути наклеєні на аркуш білого паперу формату А4.

Ілюстрація позначається словом «Рисунок __», яке разом з назвою ілюстрації розміщують після пояснювальних даних, наприклад, «Рисунок 3.1 – Ситуаційна схема».

Нумерують ілюстрації арабськими цифрами порядковою нумерацією в межах розділу. Номер ілюстрації складається з номера розділу і порядкового номера ілюстрації, відокремлених крапкою, наприклад, рис. 3.2 – це другий рисунок третього розділу.

Таблиці. Цифровий матеріал оформляють у вигляді таблиць. Таблицю слід розташовувати безпосередньо після тексту, в якому вона згадується вперше, або на наступній сторінці. На всі таблиці мають бути посилання в тексті.

Таблиці нумерують арабськими цифрами порядковою нумерацією в межах розділу. Номер таблиці складається з номера розділу і порядкового номера таблиці, відокремлених точкою, наприклад, таблиця 2.1 – це перша таблиця другого розділу.

Назву таблиці друкують малими літерами (крім першої великої) і вміщують над таблицею. Назва має бути стислою і відбивати зміст таблиці.

При поділі таблиці на частини допускається її головку або боковик замінити відповідно номерами граф чи рядків, нумеруючи їх арабськими цифрами у першій частині таблиці.

Слово „Таблиця ____” вказують один раз зліва над першою частиною таблиці, над іншими пишуть: „Продовження таблиці ____ „ з зазначенням номера таблиці.

Заголовки граф таблиці починають з великої літери, а підзаголовки – з малої, якщо вони складають одне речення з заголовком.

Підзаголовки, що мають самостійне значення, пишуть з великої літери. В кінці заголовків і підзаголовків таблиць крапки не ставлять. Заголовки і підзаголовки граф указують в однині.

Переліки. Переліки можуть бути наведені всередині тексту . Перед переліком ставлять двокрапку. Перед кожною позицією переліку слід ставити малу літеру української абетки з дужкою, або, не нумеруючи – дефіс. Перелік друкують малими літерами з абзацного відступу.

Формули й рівняння. Формули та рівняння розташовують безпосередньо після тексту, в якому вони згадуються, посередині сторінки.

Формули й позначення по тексту обов'язково набирати за допомогою Equation Editor - редактора формул Word, а не у текстовому режимі.

У редакторі формул мають бути встановлені такі параметри - розміри: загальний - 12 pt, великі індекси - 9 pt, малі індекси - 7 pt, великі символи - 19 pt, малі символи - 12 pt; стиль: текст функції, змінні, матриці-вектори, числа - шрифт Times New Roman Cyr, для решти стилів - шрифт Symbol.

Вище і нижче кожної формули або рівняння повинно бути залишено не менше одного вільного рядка.

Формули і рівняння (за винятком наведених у додатках) слід нумерувати порядковою нумерацією в межах розділу.

Номер формули або рівняння складається з номера розділу і порядкового номера формули або рівняння, відокремлених крапкою, наприклад, формула (1.3) – третя формула першого розділу.

Номер формули або рівняння зазначають на рівні формули або рівняння в дужках у крайньому положенні на рядку.

Пояснення значень символів і числових коефіцієнтів, що входять до формули чи рівняння, слід наводити безпосередньо під формулою в тій послідовності, в якій вони наведені у формулі чи рівнянні.

Пояснення значення кожного символу та числового коефіцієнта слід давати з нового рядка. Перший рядок пояснення починають з абзацу словом «де» без двокрапки, наприклад

$$m = \sqrt{\frac{[vv]}{n-1}}, \quad (2.1)$$

де v - відхилення від арифметичної середини;

n - число рівноточних вимірювань.

Переносити формули чи рівняння на наступний рядок допускається тільки на знаках виконуваних операцій, повторюючи знак операції на початку наступного рядка. Коли переносять формули чи рівняння на знакові операції множення, застосовують знак «х».

Формули, що йдуть одна за одною й не розділені текстом, відокремлюють комою.

3. ЗМІСТ СТРУКТУРНИХ ЕЛЕМЕНТІВ

Земельно-кадастрові роботи щодо оформлення прав на земельну ділянку включають наступні заходи: проведення підготовчих робіт; погодження та встановлення або відновлення меж земельних ділянок у натурі (на місцевості); виконання особливих умов щодо формування територій та встановлення меж; виконання кадастрових зйомок земельних ділянок; складання кадастрових планів; виготовлення документів, які посвідчують права на землю та державну реєстрацію; видачу документів, які посвідчують права на землю.

3.1 Загальні відомості про земельну ділянку

До основних відомостей про земельну ділянку відносять відомості про назву, мету використання, місце розташування та адресу, власника та користувача, наявність обмежень, обтяжень та сервітутів.

У цьому розділі викладають і обґрунтовують проектне рішення щодо встановлених меж земельної ділянки. Описують конфігурацію, рельєф, експозицію схилу та орієнтовний нахил ділянки, під'їзди (назву вулиці, проїзду, автошляху до ділянки). Описують суміжні землекористування.

Таблиця 3.1 – Каталог координат поворотних точок меж.

Назва точки	Координати, м	
	X	Y

Вихідним картографічним документом є топографічний план масштабу 1:500 з нанесеними межами земельної ділянки, запропонованої до відведення. Координати поворотних точок меж земельної ділянки та контурів угідь (табл. 3.1) визначають графічним способом. Взяють систему координат.

Складають схему контурів, на якому підписують назви всіх точок з табл. 1.1.

При наявності в межах земельної ділянки будівель і споруд, складають їх опис по матеріалам польового обстеження. Обов'язково вказують власника та документ, який підтверджує це право. Вказують функціональне призначення будівель на цей час, рік прийняття в експлуатацію та назву документу, який це підтверджує.

Таблиця 3.2 – Експлікація земельних угідь.

№ п/п	Назва землекористувачів, за рахунок яких відводиться ділянка	Умови відведення	Код цільового використання землі	Загальна площа, га	Вид угідь згідно з формою № 6-зем, у тому числі		
					всього	43.1	43.2
1							
2							
	Всього						
	у тому числі:						
1	у місцях проходження інженерних мереж						
2	у зоні дії сервітутів						
3	у зоні дії обмежень						
	Разом відводиться у зонах дії обмежень, обтяжень (сервітутів)						

Якщо будівля (споруда) належить кільком власникам на правах спільної часткової власності чи знаходиться у спільному частковому користуванні, необхідно вказати розмір частки власності кожного з них, або розмір часток, якими вони користуються.

Визначають, відповідно до Українського класифікатора цільового використання землі, куди віднесено земельну ділянку (вид цільового використання) та вказують код цільового використання (цифрове значення коду).

Розшифровку земель по землекористувачах та угіддях приводять в експлікації (табл. 3.2). Площі в табл. 3.2 виписують після вирахування площ угідь.

3.2. Встановлення меж земельної ділянки і обмежень щодо її використання

Встановленню меж земельної ділянки передують підготовчі роботи. По-перше, перевіряють побажання майбутніх землевласників на відповідність їх вимогам законодавства і технічним землепорядним настановам. При наявності проекту будівництва, визначають його відповідність існуючим умовам.

Під час польового обстеження місцевих умов збирають інформацію щодо суміжних власників землі й землекористувачів по тих зовнішніх межах, до яких

буде примикати проектна земельна ділянка. Важливим є виявлення існуючих земельних та майнових спорів щодо об'єкту обстеження, а також чи знаходяться зазначені земельні ділянки під заставою і на яких умовах (з якою установою, на який строк і на яку суму укладено іпотечний договір, чи відбулася його реєстрація, чи накладені заборони на відчуження, інші обмеження, установленні законом або договором).

Виконуючи кадастрову зйомку, звертають увагу на наявність будь-яких інженерних мереж (та інших режимоутворюючих об'єктів), визначають їх характеристики, відомчу приналежність і розміри охоронних зон.

У результаті аналізу даних, зібраних під час підготовчих робіт, приймають проектне рішення щодо межі земельної ділянки та меж зон обмеженого використання.

Після погодження проекту в установленому порядку, виконують перенесення меж в натуру зі складанням відповідного акту.

Закріплюють межі землеволодінь і землекористувань у натурі межовими знаками (додаток В). По межі земельної ділянки на поворотах суходільних межових ліній, а також на перетині їх з автомобільними дорогами та залізницями закладають межові знаки встановленого зразка.

Не встановлюють межові знаки на поворотних точках земельних ділянок під опорами ліній електропередачі, а також на поворотних точках меж, де збудовані бетонні, цегляні, металеві огорожі, будинки, будівлі, споруди.

Не встановлюють межові знаки якщо межею земельної ділянки є канали, канави, береги річок, водосховищ, морів.

3.3. Складання планів та експлікації

Формування земельних ділянок і посвідчення прав на них пов'язане з визначенням просторових координат меж кожної ділянки з прив'язкою їх до державної геодезичної мережі.

Геодезичною основою кадастрових зйомок земельних ділянок є пункти державної геодезичної мережі триангуляції і полігонометрії, а також геодезичної мережі згущення.

Точність виконання кадастрових зйомок визначається необхідністю визначення облікової одиниці площі земельної ділянки – для міст республіканського і обласного підпорядкування – 1 кв.м. (0,0001 га).

Кадастрові плани земельних ділянок у містах складають у масштабі 1:500.

Перенесення в натуру (на місцевість) або відновлення всіх поворотних точок меж земельної ділянки здійснюється геодезичними методами з прив'язкою не менше двох характерних закріплених поворотних точок до пунктів державної геодезичної мережі [1].

Здійснюється кадастрова зйомка земельної ділянки з наступним вирахуванням координат поворотних точок меж і площі ділянки. За результатами виконаних робіт складається кадастровий план земельної ділянки.

На **кадастровому плані** земельної ділянки відображаються:

а) зовнішні межі земельної ділянки з описом суміжних суб'єктів права на землю, номерами точок повороту межі, а також промірами (з точністю до 1 см) між сусідніми точками. Якщо межа проходить по паркану, вказується тип огорожі. при проходженні межі по берегу річки, штучної водойми, канави, каналу, а також лісу, інших насаджень тощо, про це зазначається в кадастровому плані;

б) усі будинки, будівлі, споруди з відображенням їх поверховості, типу матеріалів стін. Будинки, будівлі, споруди нумеруються. Складається і відображається на легенді кадастрового плану «Експлікація будинків, будівель і споруд»;

в) елементи твердого покриття з вказівкою на його тип (асфальтне, бетонне, гравійне тощо);

г) зелені насадження, газони;

г) землі сторонніх власників та землекористувачів. Якщо проміри між точками повороту їх межі неможливо відобразити безпосередньо на плані, складається відповідна «Таблиця довжини мір ліній між точками повороту межі сторонніх власників землі й землекористувачів», яка відображається в легенді кадастрового плану;

д) опис зовнішніх меж;

е) масштаб плану;

є) ситуаційний план;

ж) назва плану, належність земельної ділянки, адреса;

з) кадастровий номер: існуючий, попередній;

і) експлікація земельних угідь.

Щодо забудованої земельної ділянки в експлікації земельних угідь відображають землі під одноповерховою та багатоповерховою забудовою, під

тимчасовою забудовою, під спорудами, під проїздами, проходами та площадками з твердим покриттям, під деревними і чагарниковими насадженнями, а також під іншим покривом.

Креслення контурів. На кресленні контурів показують лише межі самої земельної ділянки та межі її угідь. Підписують номери контурів, які повинні співпадати з номерами угідь у табл. 3.2 та табл. 3.3.

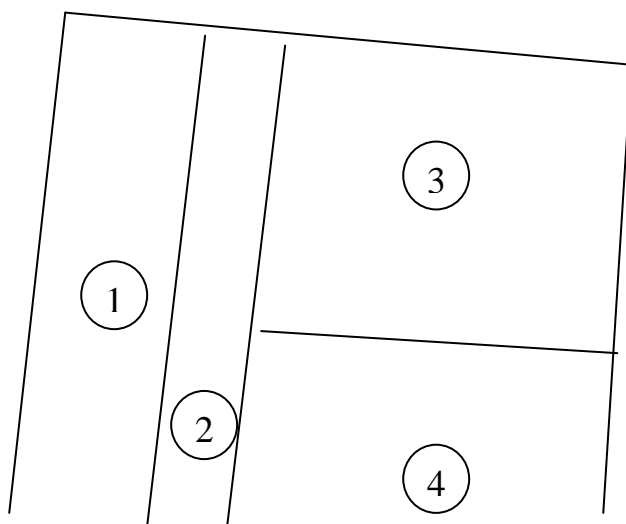


Рис. 3.1 – Креслення контурів

План зовнішніх меж земельної ділянки складають в масштабі, який забезпечує максимально повне відображення ділянки в полях, що визначені у відповідному бланку.

Межі земельної ділянки позначають суцільними лініями чорного кольору у тому числі ті, які збігаються з берегами річок, озер, каналів, лісових насаджень тощо.

Великими буквами українського алфавіту позначають місця примикання меж сусідніх землеволодінь і землекористувань. Позначають напрям проходження цих меж.

На вільному від креслення місці складають опис меж.

Позначають місця установки межових знаків, лінійні проміри між ними. Виконують нумерацію цих межових знаків. Допускається винесення нумерації межових знаків і лінійних промірів на вільне місце.

Викреслюють межі вкраплених сторонніх землеволодінь і землекористувань, складають їх список.

Вказують, в якому масштабі складено план меж земельної ділянки.

Над кресленням проставляють кадастровий номер земельної ділянки.

Вирахування площ. У результаті вивчення плану землекористування, визначають склад угідь в межах земельної ділянки. Складають креслення контурів. Всім контурам присвоюють порядковий номер, який підписують на кресленні та записують у спеціальну відомість (табл. 3.3). Площі угідь обчислюють аналітичним способом з використанням сучасного програмного забезпечення.

Таблиця 3.3 – Відомість вирахування площ угідь у розрізі землевласників (землекористувачів).

№ контуру	Угіддя	Площа, га
42. Землі, які використовуються в комерційних цілях		
1	42.1. капітальна одноповерхова	0.0085
2	42.5. під проїздами, проходами та площадками	0.0072

Контури земельних угідь групують по видам, характеру використання земельних угідь і відповідній послідовності записують у відомість (табл. 3.4). Потім підраховують суму площ земельних угідь, яка повинна співпадати з загальною площею земельної ділянки.

Таблиця 3.4 – Поконтурна відомість землекористування

№ п/п	Угіддя	№№ контурів	Площа контурів, га	Всього, га
42. Землі, які використовуються в комерційних цілях				
1	42.1. капітальна одноповерхова	1	0.0085	
				0.0085
2	42.5. під проїздами, проходами та площадками	2	0.0072	
				0.0072
			Всього	0.0157

Складання експлікації. За результатами вирахування площ контурів, складають експлікацію земельних угідь (табл. 3.5).

В експлікації вказують земельні угіддя, які зображено на кресленні контурів та їх площу. Як правило, площу вказують в гектарах.

Таблиця 3.5 – Експлікація земельних угідь.

№№	Угіддя	Кількість контурів	Загальна площа	
			га	%
42. Землі, які використовуються в комерційних цілях				
1	42.1. капітальна одноповерхова	1	0.0085	54
2	42.5. під проїздами, проходами та площадками	1	0.0072	46
		Всього	0.0157	100

3.4. Виконання нормативної грошової оцінки земельної ділянки

В основі нормативної грошової оцінки земель населених пунктів лежить капіталізація рентного доходу, що отримується залежно від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтно та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель.

Механізм нормативної грошової оцінки викладено в Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [2].

Нормативна грошова оцінка населених пунктів для всіх категорій земель та земельних ділянок (за винятком сільськогосподарських угідь) визначається згідно з формулою 3.1.

Нормативна грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки населених пунктів визначається за формулою

$$Цн = \frac{В \cdot Нп}{Нк} \cdot Кф \cdot Км, \quad (3.1)$$

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

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

Нп - норма прибутку (6%);

Нк - норма капіталізації (3%);

Кф – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо);

Км - коефіцієнт, який характеризує місцероташування земельної ділянки.

Витрати на освоєння та облаштування території (**В**) включають відновну вартість як первісну вартість, що змінюється після переоцінки, інженерної підготовки головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, тепlopостачання, електропостачання (у тому числі зовнішнє освітлення), слабко-струмових пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту за станом на початок року проведення оцінки.

Індексація витрат здійснюється за індексами вартості основних фондів у відповідності до чинного законодавства України. Витрати на освоєння та облаштування території визначаються за кожним конкретним населеним пунктом за даними статистичної звітності відповідних органів державної статистики.

Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (**Кф**) (табл.1.1 додатку 1 Порядку [2]), ураховує відносну прибутковість видів економічної діяльності.

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

$$K_m = K_{m1} \cdot K_{m2} \cdot K_{m3}, \quad (3.2)$$

де **Км1** - регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення (є добутком коефіцієнтів з табл. 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 додатку 1 Порядку [2]);

Км2 – зональний коефіцієнт, який враховує містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони), визначається як добуток пофакторних оцінок з урахуванням вагової характеристики кожного з факторів;

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

Вихідними даними для обчислення **Км** є генеральні плани та проекти планування і забудови населених пунктів, плани їх земельно-господарського устрою, матеріали економічної оцінки їх територій.

Значення коефіцієнтів установлюються за результатами пофакторних оцінок кожної групи з урахуванням питомої ваги рентоутворювальних факторів у формуванні загального рентного доходу в межах населеного пункту та його економіко-планувальних зон.

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів виконується в натурній послідовності.

I. Визначають середню вартість одного квадратного метра земель населеного пункту в залежності від регіональних факторів місця розташування (Ц_{нм})

$$Ц_{нм} = \frac{В \cdot Н_{п}}{Н_{к}} \cdot К_{м1}. \quad (3.3)$$

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

- чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населеного пункту та його господарські функції (додаток 1, табл. 1.2 Порядку [2]);
- входження в приміську зону міст з чисельністю населення 100 тис. чол. і більше (додаток 1, табл. 1.3 Порядку [2]);
- наявність у населеного пункту статусу курорту (додаток 1, табл. 1.4 Порядку [2]);
- входження до зон радіаційного забруднення (додаток 1, табл. 1.5 Порядку [2]).

У межах населеного пункту базова вартість одного квадратного метра земель диференціюється за економіко-планувальними зонами, які встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту з урахуванням таких факторів:

- неоднорідності функціонально-планувальних якостей території;
- доступності до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку;
- рівня інженерного забезпечення та благоустрою території;
- рівня розвитку сфери обслуговування населення;
- екологічної якості території;
- привабливості середовища: різноманітність місць докладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо.

Середня вартість одного квадратного метра земель не диференціюється для:

- смуги відводу магістральної залізниці, за винятком економіко-планувальних зон, які включають вокзали та привокзальні площі;
- смуги відводу магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів, які проходять через територію населеного пункту і виходять за його межі;

– смуги відводу ліній електропостачання високої напруги і виходять за його межі.

II. Визначають вартість одного квадратного метра земель населених пунктів у розрізі економіко-планувальних зон

$$\mathbf{Цнз = Цнм \cdot Км2,} \quad \mathbf{(3.4)}$$

де **Цнз** – середня для економіко-планувальної зони вартість одного квадратного метра земель (у гривнях).

Значення коефіцієнта **Км2** визначається як добуток пофакторних оцінок з урахуванням вагової характеристики кожного з факторів.

Числові значення пофакторних оцінок приймаються в межах граничних значень коефіцієнтів **Км2** для груп населених пунктів з різною чисельністю населення (табл. 1.6 додатка 1 Порядку [2]) з урахуванням нормативно-технічної документації та експертної оцінки.

Питома вага зональних рентоутворювальних факторів визначається щодо кожного населеного пункту, виходячи з його особливостей.

Сума вагових характеристик, що встановлена для факторів, повинна дорівнювати 1,0.

III. Визначають вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання (**Цн**) з урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей місця її розташування в межах економіко-планувальної зони

$$\mathbf{Цн = Цнз \cdot Кф \cdot Км3} \quad \mathbf{(3.2)}$$

Значення коефіцієнта **Км3** визначається щодо кожного населеного пункту, виходячи з його особливостей. При встановленні значення локального коефіцієнта для окремої земельної ділянки можливо встановлювати його значення на основі визначення частки площі, яку займає цей фактор на земельній ділянці. Установлення частки площі здійснюється переважно шляхом використання ГІС-технологій та електронних цифрових карт масштабу, не меншому, ніж 1:10000, — для міст з чисельністю населення понад 100 тис. чол. та 1:5000 — для інших населених пунктів.

Для обчислення **КмЗ** враховуються локальні фактори, наведені в додатку 1, табл. 3.7 Порядку [2], при цьому добуток пофакторних оцінок не повинен бути нижче 0,50 і вище 1,50.

IV. Визначають загальну вартість земельної ділянки. Складають витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки (додаток В).

3.5. Складання правовстановлюючих документів

Акт на право власності складають відповідно до Інструкції [1].

Роботи зі складання **державного акта на право власності на земельну ділянку** або на право постійного користування земельною ділянкою виконуються в такій послідовності:

- підготовчі роботи;
- встановлення в натурі меж земельної ділянки та меж обмежень на використання земельної ділянки;
- складання кадастрового плану земельної ділянки;
- заповнення бланка державного акта.

На плані меж земельної ділянки в бланку державного акта показують такі елементи:

- межі земельної ділянки з описом суміжних землевласників і землекористувачів;
- поворотні точки меж земельної ділянки;
- лінійні проміри між точками по межах земельної ділянки;
- всі лінії, які є суходільними межами;
- межі вкраплених земельних ділянок сторонніх землевласників і землекористувачів (додається їх список).

План зовнішніх меж земельної ділянки на бланку державного акта складається в масштабі, що забезпечує їх чітке зображення. При нестачі місця для написання геодезичних даних допускається винесення нумерації поворотних точок меж земельної ділянки та довжини ліній на вільне місце. Межі суміжних землевласників і землекористувачів відтіняються кожна окремим кольором.

Державний акт на право власності на земельну ділянку або на право постійного користування земельною ділянкою складається у двох примірниках, підписується органом, який прийняв рішення про передачу (надання) земельної

ділянки у власність (постійне користування), та відповідним державним органом земельних ресурсів. При наявності обмежень на використання земельної ділянки до примірника державного акта на право постійного користування земельною ділянкою або на право власності на земельну ділянку, який видається власнику або користувачу земельної ділянки, додаються:

- копія кадастрового плану;
- акт перенесення на місцевість меж зон обмежень.

Договір оренди земельної ділянки складають у відповідності до Постанови [3].

3.6. Складання файлу обміну земельно-кадастровими даними

Обмінний файл призначений для уніфікації земельно-кадастрових даних про земельну ділянку в електронному вигляді та містить метричну, семантичну та службову інформацію [4]. Обмінний файл складається із структурних блоків земельно-кадастрових даних: "Кадастровий квартал", "Земельна ділянка", "Угіддя земельної ділянки", "Кадастрова зона", "Суміжник кадастрової одиниці".

Кожний структурний блок земельно-кадастрових даних містить рядки з фіксованою кількістю структурних полів метричної інформації (прямокутні координати) та атрибутивної інформації кадастрової одиниці. Координати з табл. 1.1 повинні співпадати з координатами в обмінному файлі. Площі контурів повинні співпадати з площами, наведеними в експлікації.

Вимоги, структура та зміст файлу обміну викладені в наказі [4].

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Інструкція про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою та договорів оренди землі (зі змінами), затверджена Наказом Державного Комітету України по земельних ресурсах 04.05.1999 № 43.
2. Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затверджений наказом Держкомзему України, Держкоммістобудування України, Мінсільгосппроду України та Української академії аграрних наук від 27.11.1995 р. №76/230/325/150 та зареєстрований у Міністерстві юстиції України 30.11.1995 р. №427/963 // Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти і нормативні документи/ Держкомзем України. – К.: Урожай, 1998. -816 с.
3. Постанова Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. № 220 «Про затвердження типового договору оренди землі».
4. Наказ Держкомзему України «Про затвердження вимог до структури, змісту та формату файлу обміну даними результатів землепорядних робіт в електронному вигляді на магнітних носіях» від 23.05.2003 р. №136.
5. Електронний ресурс www.dkzr.gov.ua – офіційний сайт Держкомзему.

ЗМІСТ КУРСОВОГО ПРОЕКТУ

Перелік умовних позначень одиниць, скорочень і термінів.

Вступ.

1. Загальні відомості про земельну ділянку.
2. Вирахування площ і складання експлікацій.
3. Складання графічної документації із землеустрою.
 - 3.1. Кадастровий план.
 - 3.2. План зовнішніх меж.
4. Виконання грошової нормативної оцінки земельної ділянки.
5. Оформлення правовстановлюючих документів.
 - 5.1. Державний акт на право власності.
 - 5.2. Договір оренди землі.
6. Формування файлу обміну земельно-кадастровими даними.

Висновки.

Перелік посилань.

Додаток А. Каталог координат.

Додаток Б. Кадастровий план.

Додаток В. План зовнішніх меж.

Додаток Г. Проект державного акта на право власності.

Додаток Д. Проект договору оренди земельної ділянки.

Додаток Е. Файл обміну земельно-кадастровими даними.

УКРАЇНСЬКИЙ КЛАСИФІКАТОР ЦІЛЬОВОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЛІ
(УКЦВЗ)

(Затверджено листом Держкомзему України
від 24 квітня 1998 р. N 14-1-7/1205)

1. Землі населених пунктів

- 1.1. Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва
- 1.2. Для ведення особистого підсобного господарства, садівництва,
- 1.3. городництва, сінокосіння і випасання худоби
- 1.4. Для ведення дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду, для ведення сільського господарства
- 1.5. Для ведення підсобного сільського господарства
- 1.6. Для ведення селянського (фермерського) господарства
- 1.7. Для традиційних народних промислів і підприємницької діяльності
- 1.8. Для іншого сільськогосподарського призначення
- 1.9. Для індивідуального житлового, гаражного і дачного будівництва
- 1.10. Житлових, житлово-будівельних, гаражно- і дачно-будівельних кооперативів
- 1.11. Промисловості
 - 1.11.1. Добувної
 - 1.11.2. Металургії та оброблення металу
 - 1.11.3. По виробництву та розподіленню електроенергії
 - 1.11.4. По виробництву будівельних матеріалів (за винятком будівельних майданчиків)
 - 1.11.5. Підприємств іншої промисловості
- 1.12. Комерційного використання
 - 1.12.1. Автотехобслуговування
 - 1.12.2. Оптової торгівлі та складського господарства
 - 1.12.3. Роздрібної торгівлі та комерційних послуг
 - 1.12.4. Ринкової інфраструктури

- 1.12.5. Досліджень і розробок
- 1.12.6. Іншої комерційної діяльності
- 1.13. Громадського призначення
 - 1.13.1. Державного управління та місцевого самоврядування
 - 1.13.2. Оборони
 - 1.13.3. Освіти
 - 1.13.4. Культури
 - 1.13.5. Охорони здоров'я і соціальних послуг
 - 1.13.6. Громадських та релігійних організацій
 - 1.13.7. Фізичної культури та спорту
 - 1.13.8. Екстериторіальних організацій і органів
 - 1.13.9. Іншого громадського призначення
- 1.14. Змішаного використання
 - 1.14.1. Житлової забудови і промисловості
 - 1.14.2. Житлової забудови і комерційного використання
 - 1.14.3. Житлової забудови і громадського призначення
 - 1.14.4. Промисловості, комерційного використання і громадського призначення
- 1.15. Транспорту, зв'язку
 - 1.15.1. Залізничного транспорту
 - 1.15.2. Автомобільного транспорту
 - 1.15.3. Трубопровідного транспорту
 - 1.15.4. Морського транспорту
 - 1.15.5. Внутрішнього водного транспорту
 - 1.15.6. Повітряного транспорту
 - 1.15.7. Трамвайного і тролейбусного транспорту
 - 1.15.8. Метрополітену
 - 1.15.9. Зв'язку і телекомунікацій
 - 1.15.10. Інші землі транспорту та зв'язку
- 1.16. Природоохоронного призначення

- 1.17. Оздоровчого призначення (для організації профілактики та лікування)
- 1.18. Рекреаційного призначення
- 1.19. Історико-культурного призначення
- 1.20. Для ведення лісового господарства
- 1.21. Водогосподарських підприємств
- 1.22. Іншого призначення
 - 1.22.1. Резервного фонду

2. Землі сільськогосподарського призначення

- 2.1. Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва
- 2.2. Для ведення особистого підсобного господарства, садівництва, городництва, сінокосіння і випасання худоби.
- 2.3. Для ведення дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду, для ведення сільського господарства
- 2.4. Для ведення підсобного сільського господарства
- 2.5. Для ведення селянського (фермерського) господарства
- 2.6. Для традиційних народних промислів і підприємницької діяльності
- 2.7. Для іншого сільськогосподарського призначення

3. Землі промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення

- 3.1. Промисловості
 - 3.1.1. Добувної
 - 3.1.2. Металургії та оброблення металу
 - 3.1.3. По виробництву та розподіленню електроенергії
 - 3.1.4. По виробництву будівельних матеріалів (за винятком будівельних майданчиків)
 - 3.1.5. Підприємств іншої промисловості
- 3.2. Транспорту, зв'язку
 - 3.2.1. Залізничного транспорту
 - 3.2.2. Автомобільного транспорту
 - 3.2.3. Трубопровідного транспорту

3.2.4. Морського транспорту

3.2.5. Внутрішнього водного транспорту

3.2.6. Повітряного транспорту

3.2.7. Трамвайного і тролейбусного транспорту

3.2.8. Метрополітену

3.2.9. Зв'язку і телекомунікацій

3.2.10. Інші землі транспорту та зв'язку

3.3. Оборони (для розміщення та постійної діяльності військових частин, установ, навчальних закладів, підприємств, організацій)

3.4. Іншого призначення

4. *Землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення*

4.1. Природоохоронного

4.2. Оздоровчого (для організації профілактики та лікування)

4.3. Рекреаційного

4.4. Історико-культурного

5. *Землі лісогосподарського призначення*

5.1. Для ведення лісового господарства

6. *Землі водогосподарського призначення*

6.1. Водогосподарських підприємств

ВИТЯГ З ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ
ПРО НОРМАТИВНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Назва земельної ділянки	
Місцезнаходження	
Власник (користувач)	
Місцезнаходження власника (користувача)	
Площа земельної ділянки, кв. м	
Середня вартість земельної ділянки, грн/кв. м	
Економіко-планувальна зона	
Коефіцієнт $K_{м2}$	
Локальні коефіцієнти на місцезнаходження земельної ділянки у межах економіко-планувальної зони	
Сукупний коефіцієнт $K_{м3}$	
Коефіцієнт $K_{ф}$	
Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки $K(i)$	
Нормативна грошова оцінка кв. м земельної ділянки під забудовою, грн	
Площа земельної ділянки під забудовою, кв. м	
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки під забудовою, грн	
Сільськогосподарські угіддя	
Вартість 1 га, грн	
Площа, га	
Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, грн	
Усього щодо забудованих земель та сільськогосподарських угідь	
Загальна площа земель, кв. м	
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн	

НАВЧАЛЬНЕ ВИДАННЯ

Методичні вказівки до виконання курсового проекту з дисципліни «**Основи землевпорядкування та кадастру**» (для студентів 3 курсу денної та 4 курсу заочної форм навчання напряму підготовки 6.080101 «Геодезія, картографія та землеустрій»).

Укладач: **Глушенкова Ірина Сергіївна**

Редактор *М. З. Аляб'єв*

Комп'ютерне верстання *Н. В. Зражевська*

План 2009, поз. 714 М

Підп. до друку 16.03.2010 р.

Формат 60x84 1/16

Друк на ризографі.

Ум. друк. арк. 1,2

Зам. №

Тираж 50 пр.

Видавець і виготовлювач:

Харківська національна академія міського господарства,
вул. Революції, 12, Харків, 61002

Електронна адреса: rectorat@ksame.kharkov.ua

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:

ДК № 731 від 19.12.2001