

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА імені О. М. БЕКЕТОВА

Т. В. Анопрієнко

КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ

з дисципліни

ЗЕМЛЕУСТРІЙ

*(для студентів денної та заочної форм навчання
напряму підготовки 6.080101 – Геодезія, картографія та землеустрій)*

Харків – ХНУМГ ім. О. М. Бекетова – 2016

Анопрієнко Т. В. Конспект лекцій з дисципліни «Землеустрій» (для студентів денної та заочної форм навчання напряму підготовки 6.080101 – Геодезія, картографія та землеустрій) / Т. В. Анопрієнко ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2016. – 63 с.

Автор Т. В. Анопрієнко

Рецензент канд. техн. наук, доц. І. С. Глушенкова

Рекомендовано кафедрою геоінформаційних систем, оцінки землі та нерухомого майна, протокол № 1 від 29.08.2015 р.

© Т. В. Анопрієнко, 2016

© ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2016

ЗМІСТ

Вступ.....	4
1 Теоретичні основи землеустрою.....	5
1.1 Земельні відносини в Україні.....	5
1.2 Мета і завдання землеустрою.....	7
1.3 Зміст та принципи землеустрою.....	8
1.4 Основні терміни і визначення системи землеустрою.....	9
1.5 Суть, складові та функції системи землеустрою.....	11
2 Законодавче забезпечення землеустрою. Державні стандарти, норми і правила у сфері землеустрою.....	13
2.1 Правова основа землеустрою.....	13
2.2 Державні стандарти, норми і правила у сфері землеустрою.....	18
3 Поняття земельної ділянки.....	20
3.1 Визначення земельної ділянки. Право власності на землю.....	20
3.2 Підстави набуття прав на землю. Норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам.....	24
3.3 Формування земельних ділянок.....	25
3.4 Вилучення і надання земельних ділянок.....	28
3.5 Встановлення (відновлення) на місцевості меж земельних ділянок.....	33
4 Класифікація земельного фонду.....	39
4.1 Особливості земельних ресурсів у порівнянні з іншими засобами виробництва.....	39
4.2 Категорії земель. Класифікація угідь.....	43
4.3 Структура земельного фонду України.....	56
Список джерел.....	59

ВСТУП

Землеустрій є однією з нормативних дисциплін професійного спрямування підготовки бакалаврів напряму 6.080101 – Геодезія, картографія та землеустрій.

Сучасні темпи розвитку земельних відносин в Україні підвищують роль та задачі організації і проведення землеустрою на загальнодержавному, регіональному, локальному і господарському рівнях.

Основна мета землеустрою полягає в забезпеченні раціонального використання та охорони земель, створенні сприятливого екологічного середовища та поліпшенні природних ландшафтів. У зв'язку з обмеженістю та не відтвореністю земельних ресурсів постійно зростають вимоги до якості землевпорядних робіт та кваліфікації відповідних фахівців. Застосування сучасних ГІС технологій дозволило підняти землеустрій на якісно новий рівень, що в свою чергу підвищило ефективність впровадження проектів та висвітлення ряду нагальних проблем.

Для правильного розв'язування інженерних задач студенти інженерних, технічних і будівельних спеціальностей, у тому числі ті, що навчаються без відриву від виробництва, мають одержати відповідну теоретичну підготовку, знати сучасну нормативно-правову базу, вміти її застосовувати при вирішенні практичних задач на виробництві.

У конспекті лекцій стисло наведені:

- основна мета, завдання і зміст землеустрою;
- нормативно-правова база проведення землеустрою;
- організація та порядок здійснення землеустрою;
- історія і тенденції розвитку землевпорядних робіт;
- види документації із землеустрою, порядок їх розробки, погодження та затвердження;
- класифікація та структура земельного фонду України;
- структура органів управління земельними ресурсами України;
- призначення та завдання ведення Державного земельного кадастру;
- склад відомостей Державного земельного кадастру;
- порядок ведення Державного земельного кадастру;
- державна реєстрація земельних ділянок та прав на них;
- облік кількості та якості земель;
- види оцінок і порядок їх виконання;
- обмеження прав на землю, порядок їх реєстрації та ін.

Конспект лекцій складений на основі Програми та Робочої програми дисципліни «Землеустрій» [59, 60].

1 ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

План

- 1.1 Земельні відносини в Україні.
- 1.2 Мета і завдання землеустрою.
- 1.3 Зміст та принципи землеустрою.
- 1.4 Основні терміни і визначення системи землеустрою.
- 1.5 Суть, складові та функції системи землеустрою.

1.1 Земельні відносини в Україні

Із здобуттям незалежності, Україна вступила в новий етап земельних відносин. В цей нелегкий час для українського суспільства країна і окремі її ланки почали перехід до ринкових відносин.

На сучасному етапі Україна знаходиться в процесі трансформації економічної системи, яка в свою чергу вимагає відповідних процесів і в галузі регулювання земельних відносин. Трансформація земельних відносин в Україні, їх переведення на ринкові засади потребує залучення принципово нових механізмів управління земельними ресурсами. У значній мірі це стосується реформування агропромислового комплексу, на який припадає близько 70 % земельного фонду держави. Докорінні зміни земельних відносин, обумовлені відображенням ринкових умов господарювання, перехід від державної монополії на ресурси до приватної власності на землю через роздержавлення, розпаювання та приватизацію, визнання землі учасником ринкового обігу, введення обов'язкової плати за користування землею, впровадження нових форм господарювання на приватно – орендних умовах – ось неповний перелік питань, які і зараз залишаються чітко неврегульовані і будь – які зволікання при їх вирішенні негативно впливають, як на економіку окремих суб'єктів господарювання, так і на економіку всієї країни.

Перехід до ринкової економіки з широким розгортанням приватизації земель, розширення прав органів місцевого самоврядування в галузі регулювання земельних відносин, скорочення державного фінансування розвитку населених пунктів, зумовив необхідність зміни структури земельних відносин та методів їх реформування.

Саме тому в ході земельної реформи, яка в населених пунктах пов'язана з приватизацією землі і об'єктів нерухомості, слід забезпечити узгодженість приватних, громадських та державних інтересів.

Першою статтею Земельного кодексу України передбачено, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Використання власності на землю не може завдавати шкоди правам і свободам громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі.

Наступна стаття основних положень кодексу присвячена земельним відносинам, в якій задекларовано, що земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею. Суб'єктами

земельних відносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади. Об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї).

На розвиток і формування земельних відносин впливає ряд факторів такі як, культура, національні традиції суспільства, правова система, наука, технології, соціально-економічні потреби, світовий досвід, кількість земель, їх місце розташування та стан.

На переломних етапах розвитку суспільно-економічних формацій земельні відносини і землеустрій зазнають особливо бурхливих трансформацій. До таких періодів, що мали великий вплив на формування нових і реформування старих земельних відносин останніх століть належать:

- генеральне межування (1765 р. – 1861 р.);
- спеціальне межування (1797 р. – 1884 р. (але орган для його проведення створений лише в 1839 р.));
- наділення землею селян (1861 р.);
- столипінська аграрна реформа (1906 – 1912 рр.);
- скасування приватної власності на землю (1917 – 1920 рр.);
- радянський довоєнний період (1920 – 1941 рр.);
- радянський післявоєнний період (1946 – 1990 рр.);
- період переходу до ринкової економіки і реформування земельних відносин в незалежній Україні (1991 р. – до ц. ч.).

Отже, можна відзначити, що право власності на землю зазнавало постійних трансформацій і земля перебувало як в приватній (дрібно масивні та крупно масивні об'єкти) так і в державній (загальнонародній).

За останні двадцять років реформування земельних відносин можна виділити, як позитивні досягнення, так і негативні сторони:

Позитивні досягнення:

- запровадження приватної власності на землю;
- рівноправність форм господарювання на землі;
- гарантії прав на землю;
- ринок земель несільськогосподарського призначення;
- державний реєстр землеволодінь та землекористувань;
- грошова оцінка земель;
- підготовка фахівців із землепорядкування та кадастру;
- запровадження новітніх технологій у землеустрої;
- зменшення розораності території;
- прийняття ряду конструктивно-нових законодавчих актів.

Негативні сторони:

- відсутність ринку сільськогосподарських земель;
- малоефективне сільськогосподарське виробництво;
- парцеляція земельних масивів;
- руйнування майнових комплексів;

- деградація земель;
- слабо врегульовані орендні відносини;
- бюрократизація приватизації земельних ділянок;
- відсутність комплексних програмних та проектних розробок із землеустрою;
- низька забезпеченість якісними картографічними матеріалами;
- недосконалість нормативно-правової та методологічної бази;
- низькій рівень фінансування галузі;
- недосконалість системи охорони земель.

Аналізуючи вищенаведене можна зробити висновок, що незважаючи на ряд позитивних досягнень земельні відносини знаходяться на шляху створення оптимальної сучасної моделі управління земельних відносин, що потребує подальшого вдосконалення нормативно-правової бази, підвищення рівня кваліфікації фахівців, які працюють в землевпорядній галузі, розвиток і запровадження наукових досягнень, оптимізації фінансування галузі.

Окреме місце в Земельному кодексі України присвячено питанням землеустрою, де наголошується його важливість, мета, зміст та функції. З метою визначення правової та організаційної основи діяльності у сфері землеустрою і регулюванні відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами із забезпечення сталого розвитку землекористування 22 травня 2003 р. прийнятий окремий Закон України «Про землеустрій».

1.2 Мета і завдання землеустрою

Земельним кодексом України та Законом України «Про землеустрій» визначено, що землеустрій – це сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

Мета землеустрою полягає в забезпеченні раціонального використання та охорони земель, створенні сприятливого екологічного середовища та поліпшенні природних ландшафтів.

Відповідно до ст. 183 Земельного кодексу України основними завданнями землеустрою є:

а) реалізація політики держави щодо науково обґрунтованого перерозподілу земель, формування раціональної системи землеволодінь і землекористувань з усуненням недоліків у розташуванні земель, створення екологічно сталих ландшафтів і агросистем;

б) інформаційне забезпечення правового, економічного, екологічного і містобудівного механізму регулювання земельних відносин на національному, регіональному, локальному, господарському рівнях шляхом розробки пропозицій по встановленню особливого режиму і умов використання земель;

в) встановлення на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень, територій з особливим природоохоронним, рекреаційним і заповідним режимами, меж земельних ділянок власників і землекористувачів;

г) здійснення заходів щодо прогнозування, планування, організації раціонального використання та охорони земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях;

г) організація територій сільськогосподарських підприємств із створенням просторових умов, що забезпечують еколого-економічну оптимізацію використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, впровадження прогресивних форм організації управління землекористуванням, удосконалення співвідношення і розміщення земельних угідь, системи сівозмін, сінокосо- і пасовищезмін;

д) розробка системи заходів по збереженню і поліпшенню природних ландшафтів, відновленню і підвищенню родючості ґрунтів, рекультивациі порушених земель і землюванню малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, висушення, зсувів, вторинного засолення і заболочення, ущільнення, забруднення промисловими відходами і хімічними речовинами та інших видів деградації, по консервації деградованих і малопродуктивних земель, попередженню інших негативних явищ;

е) організація територій несільськогосподарських підприємств, організацій і установ з метою створення умов ефективного землекористування та обмежень і обтяжень у використанні земель.

1.3 Зміст та принципи землеустрою

Відповідно до ст. 184 Земельного кодексу України землеустрою передбачає:

а) встановлення (відновлення) на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень, землеволодінь і землекористувань;

б) розробку загальнодержавної і регіональних програм використання та охорони земель;

в) складання схем землеустрою, розроблення техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель відповідних адміністративно-територіальних утворень;

г) обґрунтування встановлення меж територій з особливими природоохоронними, рекреаційними і заповідними режимами;

г) складання проектів впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створення нових;

д) складання проектів відведення земельних ділянок;

е) встановлення в натурі (на місцевості) меж земельних ділянок;

е) підготовку документів, що посвідчують право власності або право користування землею, у випадках, передбачених законом;

ж) складання проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін, упорядкування угідь, а також розроблення заходів щодо охорони земель;

з) розроблення іншої землевпорядної документації, пов'язаної з використанням та охороною земель;

и) здійснення авторського нагляду за виконанням проектів з використання та охорони земель;

і) проведення топографо-геодезичних, картографічних, ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень і розвідувань земель.

Землеустрій базується на наступних принципах:

а) дотримання законності;

б) забезпечення науково обґрунтованого розподілу земельних ресурсів між галузями економіки з метою раціонального розміщення продуктивних сил, комплексного економічного і соціального розвитку регіонів, формування сприятливого навколишнього природного середовища;

в) організації використання та охорони земель із врахуванням конкретних зональних умов, узгодженості екологічних, економічних і соціальних інтересів суспільства, які забезпечують високу економічну і соціальну ефективність виробництва, екологічну збалансованість і стабільність довкілля та агроландшафтів;

г) створення умов для реалізації органами державної влади, органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами їхніх конституційних прав на землю;

ґ) забезпечення пріоритету сільськогосподарського землеволодіння і землекористування;

д) забезпечення пріоритету вимог екологічної безпеки, охорони земельних ресурсів і відтворення родючості ґрунтів, продуктивності земель сільськогосподарського призначення, встановлення режиму природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

1.4 Основні терміни і визначення системи землеустрою

Найчастіше використовуються наступні основні терміни і визначення:

види робіт із землеустрою – обстежувальні, вишукувальні, топографо-геодезичні, картографічні, проектні та проектно-вишукувальні роботи, що виконуються з метою складання документації із землеустрою;

діяльність у сфері землеустрою – наукова, технічна, виробнича та управлінська діяльність органів державної влади, органів місцевого самоврядування, юридичних і фізичних осіб, що здійснюється при землеустрої;

документація із землеустрою – затвердені в установленому порядку текстові та графічні матеріали, якими регулюється використання та охорона земель державної, комунальної та приватної власності, а також матеріали обстеження і розвідування земель, авторського нагляду за виконанням проектів тощо;

емфітевзис – це право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, яке виникає на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією

земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до Цивільного кодексу України;

заходи із землеустрою – передбачені документацією із землеустрою роботи щодо раціонального використання та охорони земель, формування та організації території об'єкта землеустрою з урахуванням їх цільового призначення, обмежень у використанні та обмежень (обтяжень) правами інших осіб (земельних сервітутів), збереження і підвищення родючості ґрунтів;

земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами;

межування земель – комплекс робіт із встановлення чи відновлення в натурі (на місцевості) меж адміністративно-територіальних утворень, меж земельних ділянок власників, землекористувачів, у тому числі орендарів, із закріпленням їх межовими знаками встановленого зразка;

план земельної ділянки – графічне зображення, що відображає місцезнаходження, зовнішні межі земельної ділянки та межі земель, обмежених у використанні і обмежених (обтяжених) правами інших осіб (земельних сервітутів), а також розміщення об'єктів нерухомого майна, природних ресурсів на земельній ділянці;

право власності – є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб;

право власності на землю – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками;

право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку;

право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності;

проект землеустрою – сукупність нормативно-правових, економічних, технічних документів щодо обґрунтування заходів з використання та охорони земель, які передбачається здійснити протягом 5-10 і більше років;

робочий проект землеустрою – сукупність нормативно-правових, економічних і технічних документів з використання та охорони земель, які вміщують розрахунки, опис, креслення технічних рішень, кошторис, реалізацію яких передбачається здійснити протягом 2-3 років;

стале землекористування – форма та відповідні до неї методи використання земель, що забезпечують оптимальні параметри екологічних і соціально-економічних функцій території;

суперфіцій – це право користування чужою земельною ділянкою для забудови, яке виникає на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до Цивільного кодексу України;

цільове призначення земельної ділянки – використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку.

1.5 Суть, складові та функції системи землеустрою

Система землеустрою включає:

- а) законодавчо визначену діяльність у сфері землеустрою;
- б) органи, що здійснюють державне регулювання у сфері землеустрою;
- в) організацію, регулювання та управління у сфері землеустрою;
- г) здійснення землеустрою на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях (далі – загальнодержавному, регіональному і місцевому рівнях);
- г) державний і самоврядний контроль за здійсненням землеустрою;
- д) наукове, кадрове та фінансове забезпечення землеустрою;
- е) суб'єкти та об'єкти землеустрою.

Суб'єктами землеустрою є:

- органи державної влади, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування;
- юридичні та фізичні особи, які здійснюють землеустрій;
- землевласники та землекористувачі.

Об'єктами землеустрою є:

- територія України;
- території адміністративно-територіальних утворень або їх частин;
- території землеводінь та землекористувань чи окремі земельні ділянки.

У методологічному аспекті функції управління земельними ресурсами поділяються на основні і спеціальні. До основних можна віднести: планування; організація; координація; регулювання; контроль. До спеціальних функцій можна віднести: земельний менеджмент; законодавче та нормативно-методичне забезпечення; державний контроль за використанням та охороною земель; вирішення земельних спорів; експертиза вишукувальної та землевпорядної документації; землевпорядкування; ведення державного земельного кадастру; моніторинг земель; вивчення і картографування земельних ресурсів та ін. Отже землеустрій потребує визначення властивих йому функцій.

Термін «функція» (від латинського *function* – звершення, виконання) означає діяльність, обов'язок, робота. Від нього утворюється слово «функціонувати», яке означає діяти, бути в дії, працювати.

Таким чином функції землеустрою – це відокремлені напрями землевпорядної діяльності, які дозволяють визначеними заходами вирішувати поставлені завдання.

Розглянемо основні функції системи землеустрою.

Регулююча (земельно-регуляторна) функція полягає в тому, що держава через землевпорядні дії здійснює регулювання земельних відносин, стимулює раціональне землекористування та охорону земель.

Інвестиційна функція полягає в формуванні інформації про інвестиційну привабливість різних типів землекористування та оцінці ефективності інвестицій в земельні поліпшення.

Стимулююча функція в кінцевому результаті виступає в формі економічного заохочення, прибутком продуктивного використання досягнень науково-технічного прогресу в формуванні землекористувань і використанні землі.

Функція стагнації – це очищення економіки землекористування від неконкурентних виробництв та неефективного використання землі через проекти землеустрою.

Інформаційна функція – це унікальний спосіб оперативного збору і поширення узагальненої об'єктивної інформації про найкраще і найбільш вигідне використання землі, можливі інвестиції тощо, яка дозволяє власникам землі і землекористувачам вільно зі знанням справи використати її в своїх інтересах.

Комерційна функція полягає в обґрунтуванні прибуткових типів землекористування та ефективності вкладеного капіталу.

Посередницька функція полягає в тому, що система землеустрою виступає посередником між майбутніми власниками землі і землекористувачами та представниками виконавчої влади або місцевого самоврядування в процесі складання землевпорядних проектів та документації.

Соціальна функція проявляється в формуванні власності на землю, екологізації землекористування, в підвищенні інтенсивності використання землі і праці, перерозподілу землі тощо.

Контрольні питання

1. Назвати основний Закон, що регулює питання землеустрою в Україні.
2. Що є об'єктом землеустрою?
3. Навести переломні етапи розвитку суспільно-економічних формацій під час яких земельні відносини і землеустрій зазнають особливо бурхливих трансформацій.
4. Чим характеризуються етапи розвитку суспільно-економічних формацій?
5. Назвати позитивні досягнення останніх двадцяти років реформування земельних відносин.
6. Назвати негативні сторони останніх двадцяти років реформування земельних відносин.
7. Назвати мету і завдання землеустрою.
8. Назвати зміст та принципи землеустрою.
9. Дати визначення терміну «документація із землеустрою».
10. Дати визначення терміну «проект землеустрою».
11. Назвати складові та функції системи землеустрою.

2 ЗАКОНОДАВЧЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗЕМЛЕУСТРОЮ В УКРАЇНІ ТА СВІТІ. ДЕРЖАВНІ СТАНДАРТИ, НОРМИ І ПРАВИЛА У СФЕРІ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

План

2.1 Правова основа землеустрою.

2.2 Державні стандарти, норми і правила у сфері землеустрою.

2.1 Правова основа землеустрою

Правову основу землеустрою становлять Конституція України, Земельний кодекс України, закони України «Про державний земельний кадастр», «Про землеустрій», «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою та землеоціночних робіт», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про оцінку земель», інші закони України та нормативно-правові акти.

Розглянемо деякі з них.

Основним Законом України є *Конституція України*, прийнята 28 червня 1996 р. № 254к/96-ВР, першою статтею якої проголошено, що Україна є суверенна і незалежна, демократична, соціальна, правова держава. Статтею 8 передбачено, що в Україні визнається і діє принцип верховенства права. Конституція України має найвищу юридичну силу. Закони та інші нормативно-правові акти приймаються на основі Конституції України і повинні відповідати їй.

Земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією (ст.13). Кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону. Власність зобов'язує і не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству.

Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом.

Статтею 14 наголошується, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

Статтею 1 *Земельного кодексу України*, прийнятого 25 жовтня 2001 р. за № 2768-III, підтверджується положення Конституції, що земля є основним національним багатством, яка перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. І наголошується, що використання власності на землю не може завдавати шкоди правам і свободам громадян,

інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі.

Окрема глава (31) присвячена питанням землеустрою, де наведені поняття, мета, завдання, зміст, організація і порядок здійснення землеустрою, розгляд і затвердження землевпорядної документації, повноваження органів виконавчої влади в частині погодження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Окреме місце присвячено питанню ведення Державного земельного кадастру, який є основою для ведення кадастрів інших природних ресурсів.

Враховуючи здійснення постійних перетворень в країні, в основні законодавчі акти, які регулюють питання земельних відносин в Україні, вносяться зміни, приймається низка нових законів, які більш чітко регламентують основні питання і завдання землеустрою.

Так 07 липня 2011 р. прийнятий Закон України *«Про державний земельний кадастр»* № 3613-VI, який установлює правові, економічні та організаційні основи діяльності у сфері Державного земельного кадастру.

У статті 1 наведені визначення термінів, які вживаються в законі, далі зазначені мета, принципи, загальні засади ведення Державного земельного кадастру.

Розділ 2 присвячений органам ведення Державного земельного кадастру, їх повноваженням.

Розділом 3 передбачений склад відомостей Державного земельного кадастру.

Розділ IV регламентовано ведення Державного земельного кадастру.

Також законом надаються гарантії достовірності відомостей Державного земельного кадастру, відповідальність у сфері Державного земельного кадастру. Окремим розділом передбачено фінансове забезпечення ведення та функціонування, плата за послуги Державного земельного кадастру.

Закон України «Про землеустрій», прийнятий 22 травня 2003 р за № 858-IV, визначає правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою і спрямований на регулювання відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами із забезпечення сталого розвитку землекористування.

Законом визначені суб'єкти і об'єкти землеустрою, призначення, принципи та система землеустрою, повноваження органів державної влади і органів місцевого самоврядування у сфері землеустрою, організація і регулювання землеустрою, проведення землеустрою на загальнодержавному, регіональному і місцевому рівнях, державний і самоврядний контроль за здійсненням землеустрою, наукове, кадрове і фінансове забезпечення землеустрою, відповідальність за порушення законодавства у сфері землеустрою.

Закон України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» прийнятий 23 грудня 1998 р. № 353-XIV.

Завданням законодавства про топографо-геодезичну і картографічну діяльність є регулювання відносин у сфері топографо-геодезичної і

картографічної діяльності для забезпечення потреб держави і громадян результатами топографо-геодезичної і картографічної діяльності.

У законі зазначаються об'єкти і суб'єкти топографо-геодезичної і картографічної діяльності, професійна підготовка та кадрове забезпечення у сфері топографо-геодезичної та картографічної діяльності, передбачене ведення державного реєстру сертифікованих інженерів-геодезистів, державне управління в сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності, види і умови здійснення топографо-геодезичної і картографічної діяльності. Окреме місце займають положення про охорону геодезичних пунктів та державний геодезичний нагляд і відповідальність за порушення законодавства у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності. Розділом 6 передбачене міжнародне співробітництво у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності.

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою та землеоціночних робіт» від 02 жовтня 2012 р. № 5394-VI внесені зміни до таких законодавчих актів України:

- Земельного кодексу України;
- Закону України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність»;
- Закону України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності»;
- Закону України «Про землеустрій»;
- Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»;
- Закону України «Про оцінку земель»;
- Закону України «Про Державний земельний кадастр».

Основні зміни стосувалися підготовки фахівців, які працюють у сфері землеустрою та запровадженню сертифікації інженерів-землевпорядників, інженерів-геодезистів, створенню і веденню Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників та Державного реєстру сертифікованих інженерів-геодезистів.

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», прийнятий 01.07.2004 р. № 1952-IV, визначає правові, економічні, організаційні засади проведення державної реєстрації речових та інших прав, які підлягають реєстрації за Законом, та їх обтяжень і спрямований на забезпечення визнання та захисту державою цих прав, створення умов для функціонування ринку нерухомого майна.

У законі зазначені:

- засади державної реєстрації прав;
- права та обтяження, що підлягають державній реєстрації;
- об'єкти нерухомого майна, стосовно яких проводиться державна реєстрація прав;
- органи державної реєстрації прав;
- державний реєстр прав та його структура;

- порядок проведення державної реєстрації прав та їх обтяжень;
- вимоги до документів, що подаються для державної реєстрації прав та їх обтяжень та підстави її проведення;
- взаємодія органу державної реєстрації прав з органом, що здійснює ведення державного земельного кадастру та державних виконавців у сфері державної реєстрації прав;
- відповідальність у сфері державної реєстрації прав.

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», прийнятого 06 вересня 2012 р. № 5245-VI, внесені зміни до ряду законів України та згідно п. 2 Прикінцевих та перехідних положень, Закон України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» втратив чинність. З дня набрання чинності Законом згідно п. 3 Прикінцевих та перехідних положень землями комунальної власності відповідних територіальних громад вважаються:

а) земельні ділянки:

- на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності відповідної територіальної громади;
- які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій;

б) всі інші землі, розташовані в межах відповідних населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, зазначених у підпунктах «а» і «б» пункту 4.

Згідно п. 4 Прикінцевих та перехідних положень у державній власності залишаються:

а) розташовані в межах населених пунктів земельні ділянки:

- на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна державної власності;
- які перебувають у постійному користуванні органів державної влади, державних підприємств, установ, організацій, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук;
- які належать до земель оборони;

б) земельні ділянки, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України;

в) землі зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;

г) усі інші землі, розташовані за межами населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, зазначених у підпункті «а» пункту 3.

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», прийнятий 17 лютого 2011 р. № 3038-VI, встановлює правові та організаційні основи містобудівної діяльності і спрямований на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів.

У законі зазначається, що планування і забудова територій – це діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, юридичних та фізичних осіб. Інструментом державного регулювання планування територій є містобудівна документація, яка поділяється на документацію державного, регіонального та місцевого рівнів.

Містобудівна документація розробляється на паперових і електронних носіях на оновленій картографічній основі в цифровій формі як набори профільних геопросторових даних у державній геодезичній системі координат УСК-2000 і єдиній системі класифікації та кодування об'єктів будівництва для формування баз даних містобудівного кадастру.

У статті 1 наведено визначення основних термінів, у статті 3 – законодавство, яке регулює відносини у сфері містобудівної діяльності, зазначені об'єкти та суб'єкти містобудування. У законі наголошується на обов'язковості дотримання вимог містобудівної документації.

Розділ 2 присвячений питанням управління у сфері містобудівної діяльності. Окремі розділи присвячені питанням планування та регулювання забудови територій (відповідно розділи 3 і 4).

Закон України «Про оцінку земель», прийнятий 11 грудня 2003 р. № 1378-IV, визначає правові засади проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель в Україні та спрямований на регулювання відносин, пов'язаних з процесом оцінки земель, забезпечення проведення оцінки земель, з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування та ринку земель.

Законом визначені принципи та засади проведення оцінки земель, об'єкти та види оцінки земель, суб'єкти оціночної діяльності, оцінювачі з експертної грошової оцінки земельних ділянок та розробники технічної документації з оцінки земель, види документації з оцінки земель та порядок її затвердження. Регламентована діяльність у сфері оцінки земель, професійна підготовка оцінювачів, права та обов'язки суб'єктів оціночної діяльності. Окреме місце присвячено питанням державного регулювання у сфері оцінки земель, створенню і функціонуванню саморегулювальних організацій у сфері оцінки земель, відповідальності та вирішенню спорів за порушення законодавства у сфері оцінки земель.

Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», прийнятий 05 червня 2003 р. № 899-IV, визначає організаційні та правові засади виділення власникам земельних часток (паїв) земельних ділянок у натурі (на місцевості) із земель, що належали колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам на праві колективної власності, а також порядок обміну цими земельними ділянками.

Законом встановлені перелік осіб, які мають право на земельну частку (пай) та розподіл земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв), підстави для виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості) власникам

земельних часток (паїв), особливості встановлення меж цих земельних ділянок у naturі (на місцевості) та особливості виділення в naturі (на місцевості) земельних ділянок єдиним масивом у спільну власність власникам земельних часток (паїв); визначені документи, що посвідчують право на земельну частку (пай), порядок розробки і затвердження проекту землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв), повноваження сільських, селищних, міських рад та районних державних адміністрацій щодо виділення в naturі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв).

Зобов'язано надавати землевлпорядним організаціям документи і матеріали, необхідні для виконання робіт із землеустрою щодо виділення земельних часток (паїв) у naturі (на місцевості).

У законі передбачений порядок використання нерозподілених (не витребуваних) земельних ділянок та обмін земельними ділянками.

Закон України «Про оренду землі», прийнятий 06 жовтня 1998 р. № 161-ХІV, визначає правові засади оренди землі, об'єкти оренди землі, орендодавців та орендарів, суборенду земельних ділянок, поняття договору оренди землі, його форми та порядок укладення, строк дії договору, орендна плата за землю та її форми, права та обов'язки орендодавців і орендарів, захист їх прав, зміна, припинення і поновлення договору оренди землі, розгляд спорів та відповідальність сторін за невиконання зобов'язань за договором оренди землі.

Закон України «Про державну експертизу землевлпорядної документації», прийнятий 17 червня 2004 р. № 1808-IV, визначає правові, організаційні і фінансові основи здійснення державної експертизи землевлпорядної документації та порядок її проведення. Містить загальні положення, форми і види державної експертизи, порядок регулювання взаємовідносин у сфері державної експертизи, визначення експерта державної експертизи, його права й обов'язки, права та обов'язки замовників державної експертизи і розробників об'єктів державної експертизи, порядок проведення державної експертизи, відповідальність за порушення законодавства у сфері державної експертизи.

2.2 Державні стандарти, норми і правила у сфері землеустрою

Статтею 24 Закону України «Про землеустрій» передбачені державні стандарти, норми і правила у сфері землеустрою. Так, державні стандарти, норми і правила у сфері землеустрою встановлюють комплекс якісних та кількісних показників, параметрів, що регламентують розробку і реалізацію документації із землеустрою з урахуванням екологічних, економічних, соціальних, природно-кліматичних та інших умов.

Державні стандарти, норми і правила у сфері землеустрою розробляються і затверджуються в установленому законом порядку.

Розглянемо деякі з них.

Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» (далі стандарт №1), затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440, є обов'язковим для застосування під час проведення оцінки майна та майнових прав (далі – майно) суб'єктами оціночної

діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку майна.

Стандартом №1 регламентована база оцінки та порядок визначення вартості, види вартості, методичні підходи до оцінки майна та їх основні засади. Зазначені загальні вимоги до проведення незалежної оцінки майна, складання звіту про оцінку та підготовки висновку про вартість майна, рецензування звіту про оцінку майна.

Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна» (далі стандарт №2), затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442, є обов'язковим для застосування під час проведення оцінки нерухомого майна (нерухомості) суб'єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку майна та проводять державну експертизу звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності у разі їх продажу.

Стандартом №2 передбачено, що об'єкти оцінки поділяються на земельні ділянки (їх частини), що не містять земельних поліпшень, земельні ділянки (їх частини), що містять земельні поліпшення, і земельні поліпшення. У певних випадках під час проведення оцінки земельна ділянка (її частина), що містить земельні поліпшення, може розглядатися як умовно вільна від земельних поліпшень. Наведені особливості застосування методичних підходів та оцінки окремих видів нерухомого майна.

Стандарт Державного комітету України із земельних ресурсів СОУ ДКЗР 0032632-012:2009 «Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» розроблений Українським державним науково-дослідним інститутом проектування міст «Діпромісто», з урахуванням пропозиції інституту УкрНДПЦивільсільбуд та затверджений наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 24 червня 2009 р. № 335, зареєстрований Державним підприємством «Український науково-дослідний і навчальний центр проблем стандартизації, сертифікації та якості» за № 32595752/1927 від 10 вересня 2009 р.

СОУ встановлює якісні та кількісні показники, параметри, що регламентують розроблення і випуск технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів із урахуванням географічних, екологічних, економічних, соціальних, планувальних та інших умов. Встановлює вимоги до змісту та структури технічної документації.

Положення цього стандарту застосовують усі розробники документації із нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою згідно з чинним законодавством України.

Окремо зазначені вимоги до технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів – для міст із чисельністю населення 50 тис. осіб і більше, земель міських населених пунктів – для міст із чисельністю населення менше 50 тис. осіб, а також селищ міського типу, земель

сільських населених пунктів, вимоги до електронних растрових або векторних карт.

Державний стандарт союзу РСР «Система стандартів у галузі охорони природи та поліпшення природних ресурсів». Основні положення Держстандарту 17.0.0.01-76, затверджений та введений у дію Постановою Державного комітету СРСР по стандартам 25.03.1976 р. № 699 (зі змінами № 1, 2, затвердженими в липні 1979 р., серпні 1987 р. (ИУС 8-79, 12-87)).

Стандарт встановлює основні положення системи стандартів, спрямованих на охорону природи та поліпшення використання природних ресурсів (далі ССОП). Стандарт повністю відповідає СТ СЕВ 1364-78.

Пунктом 1.4 стандарту передбачено, що ССОП повинна сприяти рішенню важливих народногосподарських завдань:

– обмеженню надходжень у навколишнє природне середовище промислових, транспортних, сільськогосподарських і побутових стічних вод і викидів для зниження вмісту забруднюючих речовин в атмосфері, природних водах і ґрунтах до кількості, що не перевищує гранично допустимую концентрацію;

– упорядкуванню землевпорядних робіт, охороні й раціональному використанню землі, дотриманню оптимальних нормативів відводу земель для потреб будівництва, промисловості й транспорту.

Контрольні питання

1. Назвати основний Закон, що регулює питання землеустрою в Україні.
2. Навести правову основу землеустрою.
3. Назвати основні положення Закону України «Про землеустрій».
4. Назвати основні положення Закону України «Про державний земельний кадастр».
5. Назвати основні положення стандартизації у сфері землеустрою.

3 ПОНЯТТЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

План

- 3.1 Визначення земельної ділянки. Право власності на землю.
- 3.2 Підстави набуття прав на землю. Норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам.
- 3.3 Формування земельних ділянок.
- 3.4 Вилучення і надання земельних ділянок.
- 3.5 Встановлення (відновлення) на місцевості меж земельних ділянок.

3.1 Визначення земельної ділянки. Право власності на землю

Земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Статтею 79 Земельного кодексу передбачено, що право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (ґрунтовий) шар, а

також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб. Право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

На сьогоднішній день законодавчо встановлено три форми власності:

- державна;
- комунальна;
- приватна.

Суб'єктами права власності на землю є:

- а) громадяни та юридичні особи – на землі приватної власності;
- б) територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, – на землі комунальної власності;
- в) держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади, – на землі державної власності.

Громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі:

- а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- б) безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності;
- в) приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;
- г) прийняття спадщини;
- г) виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю).

Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності у разі:

- а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- б) викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності;
- в) прийняття спадщини.

Територіальні громади набувають землю у комунальну власність у разі:

- а) передачі їм земель державної власності;
- б) відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону;
- в) прийняття спадщини;
- г) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- г) виникнення інших підстав, передбачених законом.

Держава набуває права власності на землю у разі:

- а) відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;
- б) придбання за договорами купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- в) прийняття спадщини;
- г) передачі у власність державі земельних ділянок комунальної власності територіальними громадами;
- г) конфіскації земельної ділянки.

Земельна ділянка може знаходитись у спільній власності з визначенням частки кожного з учасників спільної власності (спільна часткова власність) або без визначення часток учасників спільної власності (спільна сумісна власність).

Суб'єктами права спільної власності на землю можуть бути громадяни та юридичні особи. Суб'єктами права спільної власності на земельні ділянки територіальних громад можуть бути районні та обласні ради. Право спільної власності на землю посвідчується державним актом на право власності на землю.

Право спільної часткової власності на земельну ділянку виникає:

- а) при добровільному об'єднанні власниками належних їм земельних ділянок;
- б) при придбанні у власність земельної ділянки двома чи більше особами за цивільно-правовими угодами;
- в) при прийнятті спадщини на земельну ділянку двома або більше особами;
- г) за рішенням суду.

Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності, здійснюються за згодою всіх співвласників згідно з договором, а у разі недосягнення згоди – у судовому порядку. Договір про спільну часткову власність на земельну ділянку укладається в письмовій формі і посвідчується нотаріально.

Учасник спільної часткової власності має право:

- вимагати виділення належної йому частки із складу земельної ділянки як окремо, так і разом з іншими учасниками, які вимагають виділення, а у разі неможливості виділення частки – вимагати відповідної компенсації;
- на отримання в його володіння, користування частини спільної земельної ділянки, що відповідає розміру належної йому частки.
- відповідно до розміру своєї частки на доходи від використання спільної земельної ділянки.

Учасник спільної часткової власності відповідає перед третіми особами за зобов'язаннями, пов'язаними із спільною земельною ділянкою, і повинен брати участь у сплаті податків, зборів і платежів, а також у витратах по утриманню і зберіганню спільної земельної ділянки. При продажу учасником належної йому частки у спільній частковій власності на земельну ділянку інші учасники мають переважне право купівлі частки відповідно до закону.

Земельна ділянка може належати на *праві спільної сумісної власності* лише громадянам. У спільній сумісній власності перебувають земельні ділянки:

- а) подружжя;
- б) членів фермерського господарства, якщо інше не передбачено угодою між ними;
- в) співвласників жилого будинку.

Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою спільної сумісної власності здійснюються за договором або законом. Співвласники земельної ділянки, що перебуває у спільній сумісній власності, мають право на її поділ або на виділення з неї окремої частки. Поділ земельної ділянки, яка є у спільній сумісній власності, з виділенням частки співвласника, може бути здійснено за умови попереднього визначення розміру земельних часток, які є рівними, якщо інше не передбачено законом або не встановлено судом.

Власники земельних ділянок мають право:

- а) продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину;
- б) самостійно господарювати на землі;
- в) власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію;
- г) використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі;
- г) на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;
- д) споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.

Порушені права власників земельних ділянок підлягають відновленню в порядку, встановленому законом.

Власники земельних ділянок зобов'язані:

- а) забезпечувати використання їх за цільовим призначенням;
- б) дотримуватися вимог законодавства про охорону довкілля;
- в) своєчасно сплачувати земельний податок;
- г) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
- г) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;
- д) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;
- е) дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;
- є) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем;
- ж) за свій рахунок привести земельну ділянку у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком здійснення такої зміни не власником земельної ділянки, коли приведення у попередній стан здійснюється за рахунок особи, яка незаконно змінила рельєф.

Законом можуть бути встановлені інші обов'язки власників земельних ділянок.

3.2 Підстави набуття прав на землю. Норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам

Громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених Кодексом або за результатами аукціону.

Набуття права власності громадянами та юридичними особами на земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, відбувається в порядку, визначеному частиною першою статті 128 ЗКУ.

Набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування.

Безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян провадиться у разі:

а) приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян;

б) одержання земельних ділянок внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;

в) одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених Кодексом.

Передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених Кодексом, провадиться один раз по кожному виду використання.

Надання у користування земельної ділянки, що перебуває у власності або у користуванні, провадиться лише після вилучення (викупу) її в порядку, передбаченому Кодексом.

Статтею 121 Земельного кодексу України встановлено, що громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в таких розмірах:

а) для ведення фермерського господарства – у розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство. Якщо на території сільської, селищної, міської ради розташовано декілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. У разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району;

б) для ведення особистого селянського господарства – не більше 2,0 гектара;

в) для ведення садівництва – не більше 0,12 гектара;

г) для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах – не більше 0,25 гектара, в селищах – не більше 0,15 гектара, в містах – не більше 0,10 гектара;

г) для індивідуального дачного будівництва – не більше 0,10 гектара;

д) для будівництва індивідуальних гаражів – не більше 0,01 гектара.

Розмір земельних ділянок, що передаються безоплатно громадянину для ведення особистого селянського господарства, може бути збільшено у разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю).

Розмір земельної ділянки, що передається безоплатно громадянину у власність у зв'язку з набуттям ним права власності на жилий будинок, не може бути меншим, ніж максимальний розмір земельної ділянки відповідного цільового призначення (крім випадків, якщо розмір земельної ділянки, на якій розташований будинок, є меншим).

3.3 Формування земельних ділянок

Відповідно до ст. 79-1 ЗКУ формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.

Формування земельних ділянок здійснюється:

- у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;
- шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок;
- шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів.

Сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.

Згідно п. 29. Порядку ведення Державного земельного кадастру *кадастровим номером земельної ділянки* є індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування.

Кадастровий номер земельної ділянки присвоюється за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру. Кадастровий номер присвоюється земельній ділянці незалежно від форми власності. У разі переходу права власності на земельну ділянку від однієї особи до іншої, виникнення інших, крім права власності, речових прав на земельну ділянку, зміни речових прав на земельну ділянку, інших відомостей про неї кадастровий номер не змінюється. У разі поділу чи об'єднання земельній ділянці присвоюється новий кадастровий номер.

Кадастровий номер земельної ділянки складається з таких структурних елементів:

НКЗ : НКК : НЗД,

де НКЗ – номер кадастрової зони, який визначається згідно з пунктом 34 Порядку;

НКК – номер кадастрового кварталу, який визначається згідно з пунктом 34 Порядку;

НЗД – чотиризначний номер земельної ділянки в межах кадастрового кварталу (максимальна кількість земельних ділянок у межах кадастрового кварталу становить 9999).

Структурні елементи кадастрового номера земельної ділянки відокремлюються один від одного двокрапкою і визначаються на підставі:

- індексної кадастрової карти (плану);
- даних, що містяться у Державному земельному кадастрі;
- відомостей про координати поворотних точок меж земельної ділянки, зазначених у документації із землеустрою та відповідному електронному документі.

Система нумерації кадастрових зон і кварталів є єдиною на всій території України.

Номер кадастрового кварталу складається з таких структурних елементів:

НКЗ : НКК,

де НКЗ – дванадцятизначний номер кадастрової зони (максимальна кількість кадастрових зон становить 999999999999), в якому останні дві цифри відокремлюються від перших десяти двокрапкою;

НКК – тризначний номер кадастрового кварталу в межах кадастрової зони (максимальна кількість кадастрових кварталів у межах кадастрової зони становить 999).

Для нумерації кадастрової зони за межами адміністративно-територіальних одиниць використовується значення 9000000000 : 00.

Як правило, формування земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо відведення земельних ділянок або технічною документацією із землеустрою.

Формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення здійснюються за технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок. Винесення в натуру (на місцевість) меж сформованої земельної ділянки до її державної реєстрації здійснюється за документацією із землеустрою, яка стала підставою для її формування.

У разі встановлення (відновлення) меж земельних ділянок за їх фактичним використанням у зв'язку з неможливістю виявлення дійсних меж, формування нових земельних ділянок не здійснюється, а зміни до відомостей про межі земельних ділянок вносяться до Державного земельного кадастру.

Земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї.

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі. Державна реєстрація прав суборенди, сервітуту, які поширюються на частину земельної ділянки, здійснюється після внесення відомостей про таку частину до Державного земельного кадастру.

Процедуру реєстрації земельної ділянки в органах Державного агентства земельних ресурсів України здійснюють державні кадастрові реєстратори, які є державними службовцями, мають відповідні посвідчення та власні печатки, а всі рішення стосовно реєстрації земельної ділянки, внесення відомостей про неї в Державний земельний кадастр приймають особисто під свою відповідальність. До Державного земельного кадастру під час реєстрації земельної ділянки включаються такі відомості про неї:

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

Також відомості про земельну ділянку містять інформацію про її власників (користувачів) та зареєстровані речові права відповідно до даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється при її формуванні шляхом відкриття Поземельної книги на таку ділянку протягом 14 робочих днів з дня подання відповідної заяви. Для державної реєстрації земельної ділянки Державному кадастровому реєстратору, який здійснює таку реєстрацію, подаються:

1) заява за формою, встановленою Державним агентством земельних ресурсів України;

2) оригінал документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки;

3) документація із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки у формі електронного документа;

4) документ, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації земельної ділянки.

Після реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі державний кадастровий реєстратор передає Державній реєстраційній службі України інформацію про:

– державну реєстрацію земельної ділянки (дату державної реєстрації, орган, що здійснив таку реєстрацію);

– кадастровий номер, площу, місце розташування земельної ділянки;

– кадастровий план зареєстрованої земельної ділянки в електронній (цифровій) формі

У свою чергу, Державна реєстраційна служба України одночасно з проведенням державної реєстрації речового права на земельну ділянку передає в орган, що здійснив її реєстрацію:

– інформацію про суб'єкта права власності чи іншого речового права, якому належить така земельна ділянка (прізвище, ім'я по-батькові, паспортні дані, ідентифікаційний номер фізичної особи);

– вид зареєстрованого права;

– дату державної реєстрації, реєстраційний номер земельної ділянки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно із зазначенням відомостей про її кадастровий номер та орган, що здійснив державну реєстрацію.

Результатом реєстрації права власності на земельну ділянку є:

1) витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, якщо реєстрації підлягав перехід права власності на земельну ділянку від однієї особи до іншої;

2) свідоцтво про право власності на нерухоме майно, у разі безоплатної передачі земельної ділянки із земель державної чи комунальної власності за рішеннями органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування.

Межі суміжних земельних ділянок приватної власності можуть бути змінені їх власниками без формування нових земельних ділянок за проектами землеустрою із впорядкування існуючих землеволодінь.

3.4 Вилучення і надання земельних ділянок

Статтею 149 Земельного кодексу України регламентований порядок вилучення земельних ділянок. Так земельні ділянки, надані у постійне користування із земель державної та комунальної власності, можуть вилучатися для суспільних та інших потреб за рішенням органів державної влади, Ради

міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування на підставі та в порядку, передбачених Кодексом. Вилучення земельних ділянок провадиться за згодою землекористувачів на підставі рішень Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевих державних адміністрацій, сільських, селищних, міських рад відповідно до їх повноважень.

Сільські, селищні, міські ради вилучають земельні ділянки комунальної власності відповідних територіальних громад, які перебувають у постійному користуванні, для всіх потреб, крім особливо цінних земель, які вилучаються (викупляються) ними з урахуванням вимог статті 150 Земельного кодексу.

Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні, районні ради вилучають земельні ділянки спільної власності відповідних територіальних громад, які перебувають у постійному користуванні, для всіх потреб.

Районні державні адміністрації на їх території вилучають земельні ділянки державної власності (крім випадків, визначених частиною дев'ятою статті 149 Земельного кодексу), які перебувають у постійному користуванні, в межах сіл, селищ, міст районного значення для всіх потреб та за межами населених пунктів для:

- а) сільськогосподарського використання;
- б) ведення водного господарства;
- в) будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, лікарень, підприємств торгівлі, інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції тощо).

Обласні державні адміністрації на їх території вилучають земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні, в межах міст обласного значення та за межами населених пунктів для всіх потреб, у межах своїх повноважень.

Київська, Севастопольська міські державні адміністрації вилучають земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні, в межах їх територій для всіх потреб, у межах своїх повноважень.

Рада міністрів Автономної Республіки Крим на території Автономної Республіки Крим вилучає земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні, у межах сіл, селищ, міст та за їх межами для всіх потреб, у межах своїх повноважень, а також погоджує вилучення таких земель районними державними адміністраціями на їх території для будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, лікарень, підприємств торгівлі, інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції тощо).

Кабінет Міністрів України вилучає земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні, – ріллю, багаторічні насадження для несільськогосподарських потреб, ліси для не лісогосподарських потреб, а також земельні ділянки природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного призначення та суб'єктів господарювання залізничного транспорту загального користування у зв'язку з їх реорганізацією шляхом злиття під час утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального

користування відповідно до Закону України «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування», крім випадків, визначених частинами п'ятою – восьмою статті, та у випадках, визначених статтею 150 Земельного кодексу.

У разі незгоди землекористувача з вилученням земельної ділянки питання вирішується в судовому порядку.

Окремо передбачений порядок вилучення особливо цінних земель

До особливо цінних земель відносяться: чорноземи нееродовані несолонцюваті на лесових породах; лучно-чорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти; темно-сірі опідзолені та чорноземи опідзолені на лесах і глеюваті; бурі гірсько-лісові та дерновобуроземні глибокі і середньоглибокі; дерново-підзолисті суглинкові ґрунти; торфовища з глибиною залягання торфу більше одного метра і осушені незалежно від глибини; коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму; землі, надані в постійне користування НВАО «Масандра» та підприємствам, що входять до його складу; дернові глибокі ґрунти Закарпаття; землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів; землі природно-заповідного фонду; землі історико-культурного призначення. Вилучення особливо цінних земель для несільськогосподарських потреб не допускається, за винятком окремо встановлених випадків.

Земельні ділянки особливо цінних земель, що перебувають у державній або комунальній власності, можуть вилучатися (викуплятися) для будівництва об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, за постановою Кабінету Міністрів України або за рішенням відповідної місцевої ради, якщо питання про вилучення (викуп) земельної ділянки погоджується Верховною Радою України.

Погодження матеріалів вилучення (викупу) земельних ділянок особливо цінних земель, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, провадиться Верховною Радою України за поданням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, обласної, Київської і Севастопольської міських рад.

Окремо прописаний порядок надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування (стаття 123 ЗКУ).

Так надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування здійснюється на підставі рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування.

Рішення зазначених органів приймається на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі:

- зміни цільового призначення земельних ділянок відповідно до закону;
- надання у користування земельних ділянок, межі яких не встановлені в натурі (на місцевості).

Надання у користування земельної ділянки, межі якої встановлені в натурі (на місцевості), без зміни її цільового призначення здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документа, що посвідчує право користування земельною ділянкою.

Особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності за проектом землеустрою щодо її відведення, звертається з клопотанням про надання дозволу на його розробку до відповідної сільської, селищної, міської, районної, обласної ради, Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевої державної адміністрації.

У клопотанні зазначаються орієнтовний розмір земельної ділянки та її цільове призначення. До клопотання додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки, письмова згода землекористувача, засвідчена нотаріально (у разі вилучення земельної ділянки).

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування в межах їх повноважень у місячний строк розглядає клопотання і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні. Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, а також генеральних планів населених пунктів, іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень, проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Забороняється відмова у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок, місце розташування об'єктів на яких погоджено відповідним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування згідно із статтею 151 ЗКУ.

Умови і строки розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок визначаються договором, укладеним замовником з виконавцем цих робіт відповідно до типового договору. Типовий договір на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки затверджується Кабінетом Міністрів України.

Розроблений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки подається Комісії з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою.

Комісія протягом трьох тижнів з дня одержання проекту надає відповідному органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування свій висновок щодо погодження проекту або відмови у його погодженні. У разі відмови у погодженні проекту він повертається заявнику у зазначений у цій частині строк.

Підставою відмови у погодженні проекту може бути лише невідповідність його положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів.

У разі якщо проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає обов'язковій державній експертизі землевпорядної документації, погоджений проект подається Комісією до відповідного органу земельних ресурсів для здійснення такої експертизи відповідно до закону.

У разі якщо місце розташування об'єкта, розміри і межі земельної ділянки, що пропонується до вилучення (викупу), та умови вилучення (викупу) цієї ділянки погоджені згідно з вимогами статті 151 ЗКУ, які під час розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки не змінилися, проект погодженню не підлягає.

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування у двотижневий строк з дня отримання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а в разі необхідності здійснення обов'язкової державної експертизи землевпорядної документації згідно із законом – після отримання позитивного висновку такої експертизи приймає рішення про надання земельної ділянки у користування.

Якщо земельна ділянка надається у користування Кабінетом Міністрів України, погоджений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки подається відповідно до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій, які розглядають його і в місячний строк подають зазначений проект із своїми пропозиціями до Кабінету Міністрів України.

Якщо земельна ділянка надається у користування Верховною Радою Автономної Республіки Крим, погоджений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки подається до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, яка розглядає його і в місячний строк подає зазначений проект із своїми пропозиціями до Верховної Ради Автономної Республіки Крим.

Рішенням про надання земельної ділянки у користування за проектом землеустрою щодо її відведення здійснюються:

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

Підставою відмови у затвердженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути лише його невідповідність вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів.

Відмова органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у наданні земельної ділянки у користування або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду.

Статтею 124 ЗКУ передбачений порядок передачі земельних ділянок в оренду.

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними статтею 122 ЗКУ, чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки.

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених частинами другою, третьою статті 134 ЗКУ.

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, громадянам, юридичним особам, визначених частинами другою, третьою статті 134 ЗКУ, здійснюється в порядку, встановленому статтею 123 ЗКУ.

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між власником земельної ділянки і орендарем. Підставою для укладення договору оренди може бути цивільно-правовий договір про відчуження права оренди.

Право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

3.5 Встановлення (відновлення) на місцевості меж земельних ділянок

Як зазначалося раніше **земельна ділянка** – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Тому для уникнення суперечностей між власниками земельних ділянок законодавством передбачено встановлення меж земельних ділянок та закріплення їх на місцевості межовими знаками встановленого зразку, а у випадках втрати, знищення межових знаків відновлення меж в натурі на місцевості.

Статтею 106 ЗКУ передбачені обов'язки щодо визначення спільних меж. Так власник земельної ділянки має право вимагати від власника сусідньої земельної ділянки сприяння встановленню твердих меж, а також відновленню межових знаків у випадках, коли вони зникли, перемістились або стали невиразними. Види межових знаків і порядок відновлення меж визначаються центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Витрати на встановлення суміжних меж несуть власники земельних ділянок у рівних частинах, якщо інше не встановлено угодою між ними.

Основою для відновлення меж є дані земельно-кадастрової документації. У разі неможливості виявлення дійсних меж їх встановлення здійснюється за фактичним використанням земельної ділянки. Якщо фактичне використання

ділянки неможливо встановити, то кожному виділяється однакова за розміром частина спірної ділянки. У випадках, коли в такий спосіб визначення меж не узгоджується з виявленими обставинами, зокрема з встановленими розмірами земельних ділянок, то межі визначаються з урахуванням цих обставин.

Окреме місце в ЗКУ присвячено встановленню та зміні меж адміністративно-територіальних утворень. Відповідно до ст. 173 **межа району, села, селища, міста, району у місті** – це умовна замкнена лінія на поверхні землі, що відокремлює територію району, села, селища, міста, району у місті від інших територій.

Межі району, села, селища, міста, району у місті встановлюються і змінюються за проектами землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць. Проекти землеустрою щодо зміни меж населених пунктів розробляються з урахуванням генеральних планів населених пунктів. Включення земельних ділянок у межі району, села, селища, міста, району у місті не тягне за собою припинення права власності і права користування цими ділянками, якщо не буде проведено їх вилучення (викуп) відповідно до ЗКУ.

Рішення про встановлення і зміну меж районів і міст приймається Верховною Радою України за поданням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, обласних, Київської чи Севастопольської міської рад. Рішення про встановлення і зміну меж сіл, селищ, які входять до складу відповідного району, приймаються районною радою за поданням відповідних сільських, селищних рад. Рішення про встановлення і зміну меж сіл, селищ, які не входять до складу відповідного району, або у разі, якщо районна рада не утворена, приймаються Верховною Радою Автономної Республіки Крим, обласними, Київською та Севастопольською міськими радами за поданням відповідних сільських, селищних рад. 3. Рішення про встановлення і зміну меж районів у містах приймається міською радою за поданням відповідних районних у містах рад.

Межі адміністративно-територіальних утворень встановлюються в порядку та відповідно до закону та посвідчуються державним актом України, форма та порядок видачі якого встановлюються Верховною Радою України.

Комплекс робіт, виконуваних для визначення та відновлення меж земельних ділянок називається кадастрова зйомка.

Кадастрова зйомка включає:

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

Статтею 46 Закону України «Про землеустрій» встановлено, що проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних утворень розробляються для створення повноцінного життєвого середовища та

створення сприятливих умов їх територіального розвитку, забезпечення ефективного використання потенціалу територій із збереженням їх природних ландшафтів та історико-культурної цінності, з урахуванням інтересів власників земельних ділянок, землекористувачів, у тому числі орендарів, і затвердженої містобудівної документації.

Проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць включає:

- а) пояснювальну записку;
- б) завдання на виконання робіт;
- в) рішення про розроблення проекту землеустрою щодо встановлення або зміни меж адміністративно-територіальних одиниць;
- г) посвідчені в установленому порядку копії генерального плану населеного пункту, рішень про його затвердження (у разі зміни меж населеного пункту);
- ґ) вкопіювання із схеми землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальної одиниці (утворення), а у разі її відсутності – вкопіювання із проекту формування територій сільських, селищних рад;
- д) вкопіювання із кадастрових карт (планів) з відображенням існуючих (за їх наявності) та проектних меж адміністративно-територіальної одиниці;
- е) експлікація земель в існуючих (за їх наявності) та проектних межах адміністративно-територіальної одиниці;
- є) опис меж адміністративно-територіальних одиниць;
- ж) матеріали погодження проекту;
- з) матеріали виносу меж адміністративно-територіальних одиниць в натуру (на місцевість) з каталогом координат їх поворотних точок.

Проект землеустрою щодо зміни меж населеного пункту може також передбачати пов'язані із цим зміни меж інших суміжних адміністративних одиниць, якщо прийняття рішення про їх зміну згідно із законом належить до компетенції одного органу.

Межі адміністративно-територіальних одиниць визначаються як по суходолу, так і по водному простору.

Проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж сіл, селищ, міст розробляються за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради. Проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж району розробляється за рішенням відповідної районної ради, а у разі якщо районна рада не утворена – обласної ради.

Проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальної одиниці підлягає погодженню сільськими, селищними, міськими, районними радами, районними державними адміністраціями, за рахунок території яких планується здійснити розширення її меж. У разі розширення меж населеного пункту за рахунок території, яка не входить до складу відповідного району, або якщо районна рада не утворена, проект погоджується з Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласною державною адміністрацією. У разі встановлення меж міст проект також

погоджується з Верховною Радою Автономної Республіки Крим, обласною радою.

Рішення про встановлення (зміну) меж адміністративно-територіальних одиниць є одночасно рішенням про затвердження проектів землеустрою щодо їх встановлення (зміни).

Проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць складається у паперовій та електронній (цифровій) формах. Відомості про встановлення (зміну) меж адміністративно-територіальних одиниць вносяться до Державного земельного кадастру. Відомості про встановлені (змінені) межі адміністративно-територіальних одиниць зазначаються у витязі з Державного земельного кадастру, який безоплатно видається відповідній сільській, селищній, міській, районній, обласній раді.

Складовою частиною проекту землеустрою щодо встановлення і зміни меж населеного пункту є перелік земельних ділянок державної власності (із зазначенням їх кадастрових номерів, місцезнаходження, площі та цільового призначення), які переходять у комунальну власність відповідної територіальної громади

Встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) проводиться відповідно до топографо-геодезичних і картографічних матеріалів.

Встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється на основі технічної документації із землеустрою, якою визначається місцеположення поворотних точок меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

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).

Межі земельної ділянки в натурі (на місцевості) закріплюються межовими знаками встановленого зразка.

Межовий знак – конструкція, яка складається з чотирьох деталей (рис. 3.1 – 3.5):

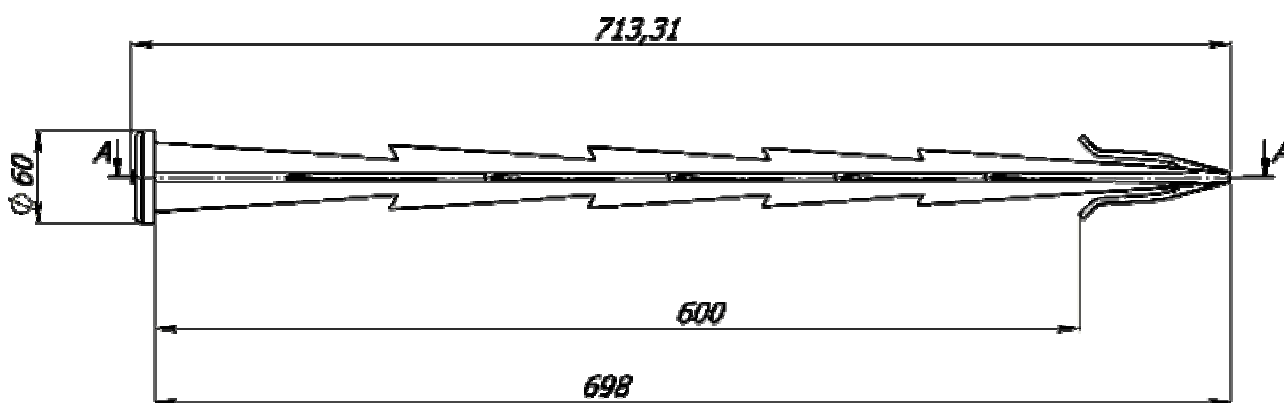


Рисунок 3.1 – Конструкція межового знаку

Деталь 1 (рис. 3.2) – металева марка у формі кола діаметром 50 мм та товщиною 1 мм У центрі марки розміщений отвір для кріплення за допомогою закладного дюбеля (деталь 2) та стержня фіксуючого (деталь 3). За периметром кола угорі розміщений напис «МЕЖОВИЙ ЗНАК», унизу – «Україна». Під отвором нанесений номер межового знака з десяти символів, вище отвору нанесений унікальний ідентифікаційний штрих-код.

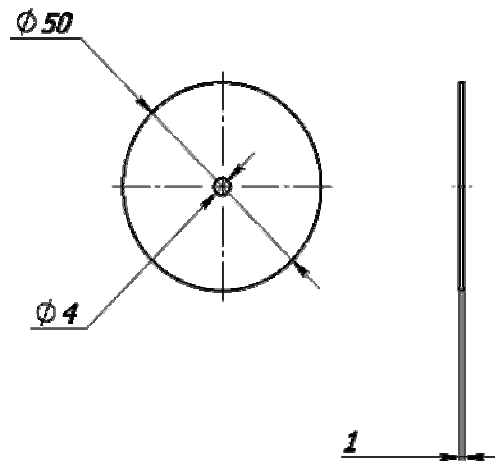


Рисунок 3.2 – Деталь 1 (металева марка)

Деталь 2 (рис. 3.3) – закладний дюбель довжиною 120 мм з верхньою основою у формі кола діаметром 60 мм, виготовлений з особливо витривалого полімеру.

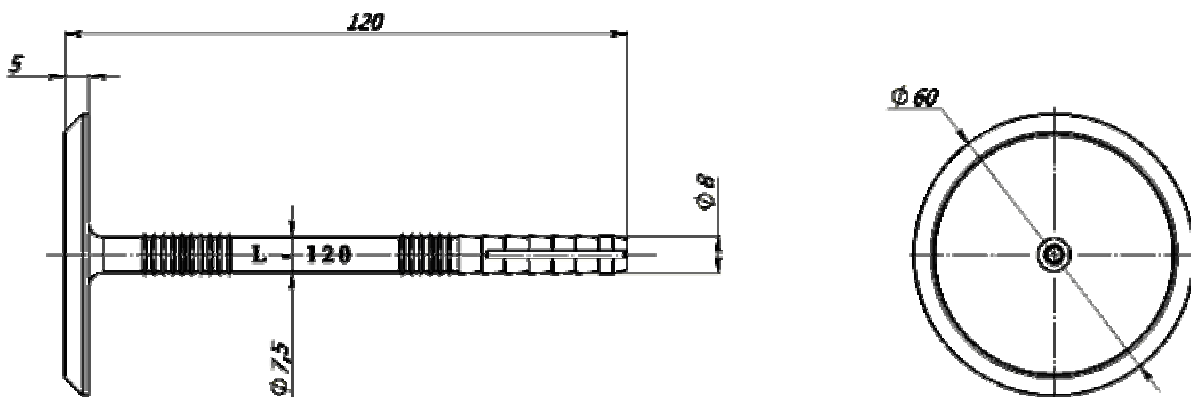


Рисунок 3.3 – Деталь 2 (закладний дюбель)

Деталь 3 (рис. 3.4) – стержень фіксуючий червоного кольору довжиною 127 мм, виготовлений з особливо витривалого полімеру.

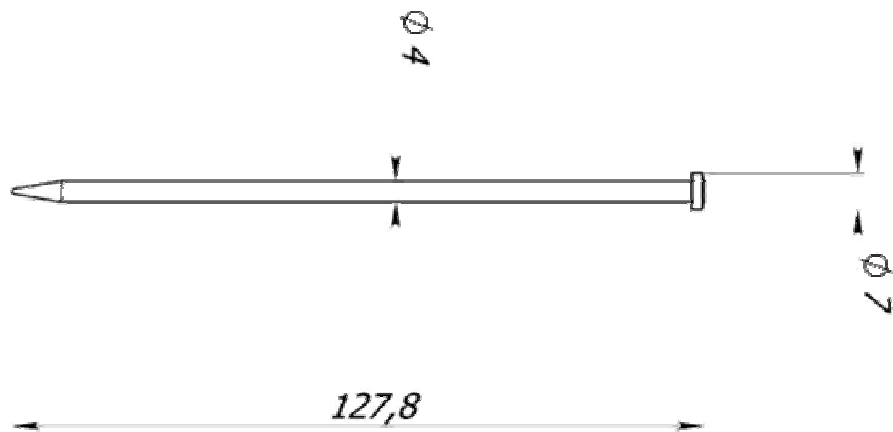


Рисунок 3.4 – Деталь 3 (стержень фіксуючий)

Деталь 4 (рис. 3.5) – стовпчик установочний (у розрізі хрестоподібний) висотою 700 мм з верхньою основою діаметром 60 мм, виготовлений з особливо витривалого полімеру.

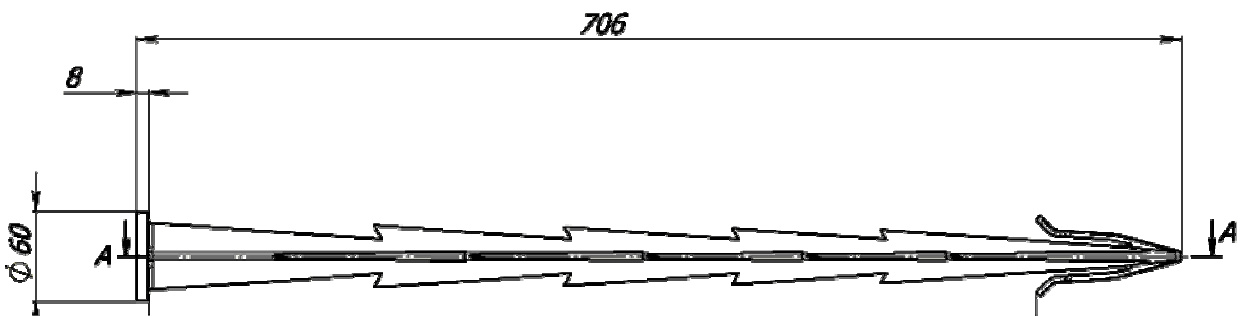


Рисунок 3.5 – Деталь 4 (стовпчик установочний)

***Примітка.** Розміри зазначено в міліметрах.

Межовий знак у скомплектованому вигляді призначений для закріплення меж земельних ділянок на ґрунтовому покритті.

У разі закріплення меж земельних ділянок, які збігаються із шляховими спорудами, парканами, огорожами, фасадами будівель та іншими лінійними спорудами, а також на асфальтованій або бетонній поверхні стовпчик установочний (деталь 4) може не використовуватись, а закладний дюбель (деталь 2) в такому випадку встановлюється в отвір у твердій поверхні.

У разі, якщо межі земельних ділянок в натурі (на місцевості) збігаються з природними та штучними лінійними спорудами і рубежами (річками, струмками, каналами, лісосмугами, шляхами, шляховими спорудами, парканами, огорожами, фасадами будівель та іншими лінійними спорудами і рубежами тощо), межові знаки можуть не встановлюватися.

Власники землі та землекористувачі, у тому числі орендарі, зобов'язані дотримуватися меж земельної ділянки, закріпленої в натурі (на місцевості) межовими знаками встановленого зразка, які здаються за актом під нагляд на збереження власникам землі та землекористувачам, у тому числі орендарям.

Технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту, включає:

- а) пояснювальну записку;
- б) технічне завдання на складання документації, затверджене замовником документації;
- в) кадастровий план земельної ділянки із зазначенням меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту;
- г) матеріали польових геодезичних робіт;
- г) копії документів, що є підставою для виникнення прав суборенди, сервітуту.

Контрольні питання

1. Дати визначення терміну «земельна ділянка».
2. Дати визначення терміну «право власності на землю».
3. Назвати основні ознаки права власності на землю.
4. Назвати підстави набуття прав на землю.
5. Навести норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам.
6. Назвати основні положення формування земельних ділянок.
7. Назвати основні етапи вилучення і надання земельних ділянок громадянам.
8. Назвати основні положення встановлення (відновлення) на місцевості меж земельних ділянок.

4 КЛАСИФІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ

План

- 4.1 Особливості земельних ресурсів у порівнянні з іншими ресурсами та засобами виробництва.
- 4.2 Категорії земель. Класифікація угідь.
- 4.3 Структура земельного фонду України.

4.1 Особливості земельних ресурсів у порівнянні з іншими ресурсами та засобами виробництва

Природні ресурси – це сукупність об'єктів живої й неживої природи, які використовуються в процесі суспільного виробництва для задоволення матеріальних і культурних потреб людини й суспільства.

До природних ресурсів відносять:

1. Водні ресурси – поверхневі й підземні води.
2. Лісові ресурси – запаси лісу й не деревних цінностей (мисливські-промислові ресурси, плоди та ягоди дикоростучих рослин, гриби, лікарські рослини й тощо).
3. Біологічні ресурси містять у собі рослинні й тваринні організми, причому рослинні становлять більш значну їхню частку.

4. Енергетичні ресурси – всі доступні для промислового й побутового використання джерела різноманітних видів енергії.

5. Земельні ресурси – земля поверхня, придатна для проживання людини й для будь-яких видів господарської діяльності. Земельні ресурси характеризуються величиною території і її якістю: рельєфом, ґрунтовим покривом і комплексом інших природних умов.

Світовий досвід.

Багатовікова практика свідчить про те, що головними джерелами життєздатності й процвітання будь-якої держави є приналежні їй земельні ресурси й проживаюче на них населення. При цьому під земельними ресурсами варто розуміти не тільки територію (простір) держави, але й все що перебуває «над» й «під» цим простором. Забезпеченість країни земельними ресурсами – найважливіший економічний і політичний фактор розвитку суспільного виробництва. Наявність земельних ресурсів дає широкий простір для економічного розвитку регіонів світу.

Найбільшими країнами світу за площею території є:

- Росія – 17,1 млн. км²;
- Канада – 10,0 млн. км²;
- Китай – 9,6 млн. км²;
- США – 9,4 млн. км²;
- Бразилія – 8,5 млн. км².

Забезпеченість людства земельними ресурсами визначається світовим земельним фондом, що становить 13,4 млрд. га. З окремих великих регіонів найбільший земельний фонд мають Африка (30 млн. км²) і Азія (27,7 млн. км²), а найменшими – Європа (5,1 млн. км²) і Австралія з Океанією (8,5 млн. км²). Однак якщо розглядати забезпеченість регіонів земельними ресурсами з розрахунку на душу населення, то результат буде протилежним: на кожного жителя малонаселеної Австралії припадає 37 га землі (максимальний показник), а на жителя Азії – тільки 1,1 га, приблизно стільки ж й у Європі.

Структура земельного фонду показує, яким чином використовуються земельні ресурси. У ній виділяються сільськогосподарські землі (оброблювані – рілля, сади, засіяні луки й природні луки й пасовища), лісові землі, землі, зайняті населеними пунктами, промисловістю й транспортом, малопродуктивні й непродуктивні землі.

Найцінніші оброблювані землі займають усього 11 % світового земельного фонду. Такий же показник характерний для СНД, Африки, Північної Америки. Для зарубіжної Європи цей показник більш високий (29 %), а для Австралії й Південної Америки – менш високий (5 % й 7 %). Країни світу з найбільшими розмірами оброблюваних земель – США, Індія, Росія, Китай, Канада. Оброблювані землі зосереджені в основному в лісових, лісостепових і степових природних зонах. Природні луки й пасовища переважають над оброблюваними землями скрізь (в Австралії більш ніж у 10 разів), крім зарубіжної Європи. В усьому світі в середньому 23% землі використовується як пасовища.

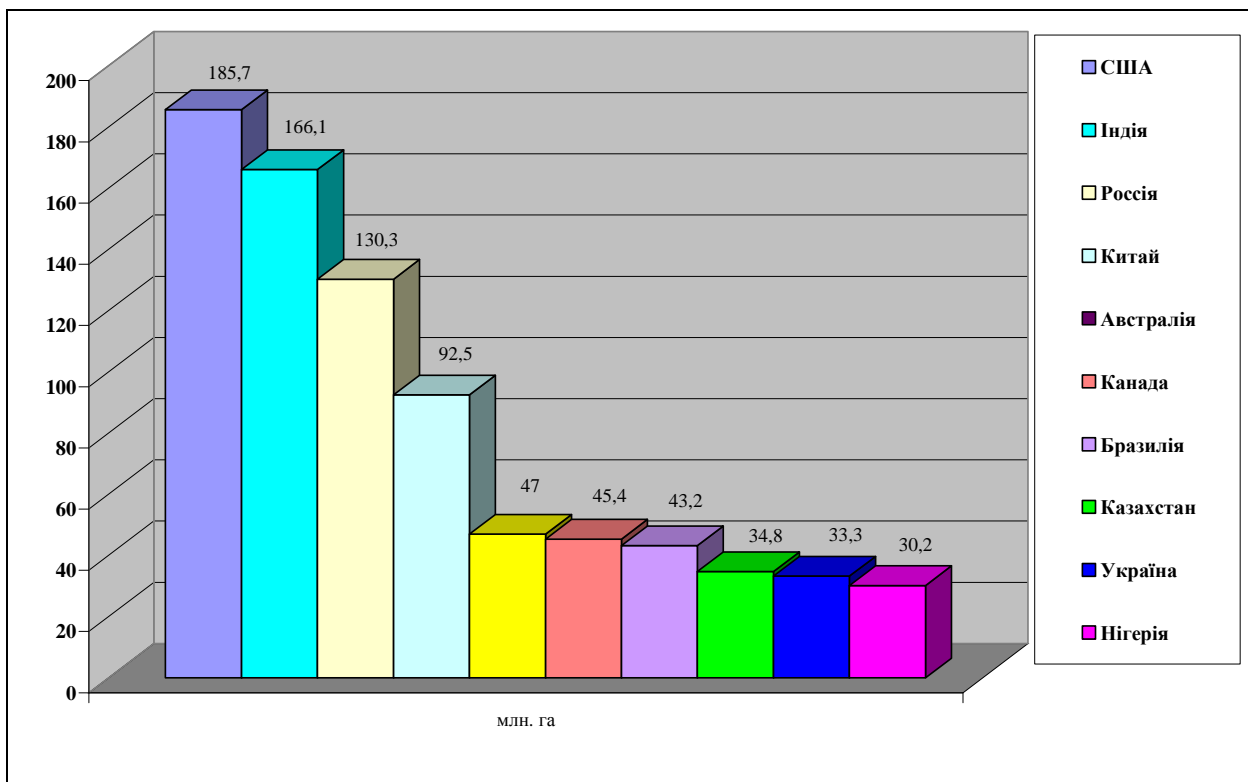


Рисунок 4.1 – Найбільші країни світу за розмірами площі ріллі

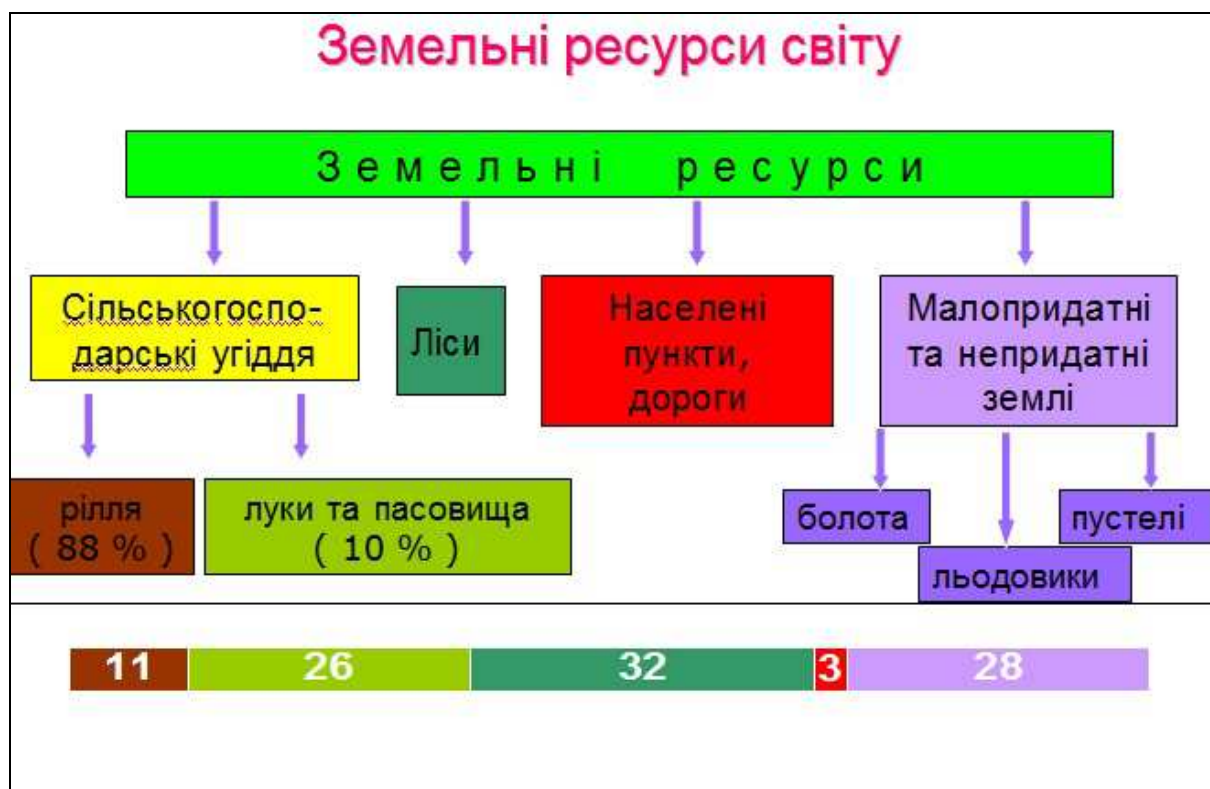


Рисунок 4.2 – Структура земельних ресурсів світу

Структура земельного фонду планети постійно змінюється під впливом двох протилежних процесів. Один – боротьба людства за розширення земель, придатних для перебування й сільськогосподарського використання (освоєння перелогових земель, меліорація, осушення, зрошення, освоєння прибережних ділянок морів); іншої – погіршення земель, вилучення їх із сільськогосподарського обігу в результаті ерозії, опустелювання, промислової й транспортної забудови, відкритої розробки корисних копалин, заболочування, засолення.

Другий процес іде більш швидкими темпами. Тому головна проблема світового земельного фонду – деградація сільськогосподарських земель, у результаті якої відбувається помітне скорочення оброблюваних земель, що доводяться на душу населення, а «навантаження» на них увесь час зростають. Країни з найменшою забезпеченістю ріллею на душу населення – Китай (0,09 га), Єгипет (0,05 га).

У багатьох країнах уживають зусилля щодо збереження земельного фонду й поліпшення його структури. У регіональному й глобальному аспекті вони усе більше координуються спеціалізованими органами ООН – ЮНЕСКО, ФАО (Продовольча й сільськогосподарська організація ООН) тощо. Структура земельних ресурсів світу наведена у таблиці 4.1.

Таблиця 4.1 – Структура земельних ресурсів світу, в %

Регіон	Частка від світового значення				
	Земельний фонд	рілля	луки й пасовища	ліси	інші землі
1	2	3	4	5	6
Європа	8	27	16	10	16
Азія	33	32	18	28	34
Африка	23	15	24	18	22
Північна Америка	17	15	10	17	14
Південна Америка	13	8	17	24	9
Австралія й Океанія	6	3	15	3	5
Увесь світ	100	100	100	100	100

Поряд із цим проводяться роботи по виявленню резервів для розширення рілнничих і тваринницьких культурних ландшафтів (табл. 4.2).

Отже, земельні ресурси займають важливе місце серед інших ресурсів у всьому світі, тому велика увага приділяється питанням їх раціонального використання і охорони.

Таблиця 4.2 – Освоєні й резервні земельні ресурси миру по регіонах

Регіон	Орнопридатні землі, млн. га	Освоєні в землеробстві, млн. га	Ступінь освоєння, %	Резерви для освоєння, млн. га	Частка у світовому резерві, %
1	2	3	4	5	6
СНД	360	230	64	130	13
Європа*	160	140	88	20	2
Азія*	600	460	77	140	14
Африка	430	185	43	245	25
Північна Америка	380	275	72	105	11
Південна Америка	410	140	34	270	27
Австралія	130	50	38	80	8
Увесь світ	2470	1 480	60	990	100

* Без країн СНД

4.2 Категорії земель. Класифікація угідь

Згідно ст. 18 ЗКУ до земель України належать усі землі в межах її території, у тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії. Категорії земель України мають особливий правовий режим.

У статті 19 визначені дев'ять категорій земель за основним цільовим призначенням:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови;
- в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- г) землі оздоровчого призначення;
- г) землі рекреаційного призначення;
- д) землі історико-культурного призначення;
- е) землі лісгосподарського призначення;
- є) землі водного фонду;
- ж) землі промисловості, транспорту, в'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

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

Постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 затверджений Порядок ведення Державного земельного кадастру. У додатку 3 до Порядку зазначені Категорії земель за основним цільовим призначенням (табл. 4.3).

Таблиця 4.3 – Категорії земель

Код	Категорії земель за основним цільовим призначенням
100	Землі сільськогосподарського призначення
200	Землі житлової та громадської забудови
300	Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення
400	Землі оздоровчого призначення
500	Землі рекреаційного призначення
600	Землі історико-культурного призначення
700	Землі лісгосподарського призначення
800	Землі водного фонду
900	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення

Розглянемо кожен категорію земель.

1. *Землями сільськогосподарського призначення* визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей.

До земель сільськогосподарського призначення належать:

а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);

б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісгосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).

2. До *земель житлової та громадської забудови* належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

3. *Землі природно-заповідного фонду* – це ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність, яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

До земель природно-заповідного фонду включаються природні території та об'єкти (природні заповідники, національні природні парки, біосферні заповідники, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища), а також штучно створені об'єкти (ботанічні сади,

дендрологічні парки, зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва).

До земель *іншого природоохоронного призначення* належать земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність.

4. До земель *оздоровчого призначення* належать землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей.

5. До земель *рекреаційного призначення* належать землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів.

До земель рекреаційного призначення належать земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізичної культури і спорту, туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів, стаціонарних і наметових туристично-оздоровчих таборів, будинків рибалок і мисливців, дитячих туристичних станцій, дитячих та спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів, а також земельні ділянки, надані для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації.

6. До земель *історико-культурного призначення* належать землі, на яких розташовані пам'ятки культурної спадщини, їх комплекси (ансамблі), історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, музеї просто неба, меморіальні музеї-садиби.

7. До земель *лісогосподарського призначення* належать землі, вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства.

До земель лісогосподарського призначення не належать землі, зайняті:

а) зеленими насадженнями у межах населених пунктів, які не віднесені до категорії лісів;

б) окремими деревами і групами дерев, чагарниками на сільськогосподарських угіддях, присадибних, дачних і садових ділянках.

8. До земель *водного фонду* належать землі, зайняті:

а) морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами, не зайнятими лісами;

б) прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм, крім земель, зайнятих лісами;

в) гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них;

г) береговими смугами водних шляхів.

Для створення сприятливого режиму водних об'єктів уздовж морів, навколо озер, водосховищ та інших водойм встановлюються водоохоронні зони, розміри яких визначаються за проектами землеустрою.

Вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності встановлюються прибережні захисні смуги.

Прибережні захисні смуги встановлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у меженний період) шириною:

а) для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менш як 3 гектари – 25 метрів;

б) для середніх річок, водосховищ на них, водойм, а також ставків площею понад 3 гектари – 50 метрів;

в) для великих річок, водосховищ на них та озер – 100 метрів.

При крутизні схилів більше трьох градусів мінімальна ширина прибережної захисної смуги подвоюється.

Уздовж морів та навколо морських заток і лиманів встановлюється прибережна захисна смуга шириною не менше двох кілометрів від урізу води. Прибережні захисні смуги встановлюються за окремими проектами землеустрою, на земельних ділянках усіх категорій земель, крім земель морського транспорту. Межі встановлених прибережних захисних смуг і пляжних зон зазначаються в документації з землеустрою, кадастрових планах земельних ділянок, а також у містобудівній документації.

Для забезпечення експлуатації та захисту від забруднення, пошкодження і руйнування каналів зрошувальних і осушувальних систем, гідротехнічних та гідрометричних споруд, водойм і гребель на берегах річок виділяються земельні ділянки смуг відведення з особливим режимом використання.

Розміри та режим використання земельних ділянок смуг відведення визначаються за проектами землеустрою, які розробляються і затверджуються в установленому порядку.

Земельні ділянки в межах смуг відведення надаються для створення водоохоронних насаджень, берегоукріплювальних та протиерозійних гідротехнічних споруд, будівництва переправ тощо.

На судноплавних водних шляхах за межами населених пунктів для проведення робіт, пов'язаних з судноплавством, встановлюються берегові смуги. Розміри берегових смуг водних шляхів визначаються за проектами землеустрою, які розробляються і затверджуються в установленому порядку. Порядок встановлення та використання берегових смуг водних шляхів визначається Кабінетом Міністрів України.

9. *Землями промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення* визнаються земельні ділянки, надані в установленому порядку підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності.

Порядок використання земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення встановлюється законом.

– До *земель промисловості* належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд. Розміри земельних ділянок, що надаються для зазначених цілей, визначаються відповідно до затверджених в установленому порядку державних

норм і проектної документації, а відведення земельних ділянок здійснюється з урахуванням черговості їх освоєння.

Надання земельних ділянок для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, проводиться після оформлення в установленому порядку прав користування надрами і відновлення земель згідно із затвердженим проектом рекультивациі на раніше відпрацьованих площах у встановлені строки.

Землі індустріальних парків належать до земель промисловості і створюються на земельних ділянках площею не менше 15 гектарів і не більше 700 гектарів.

– До земель транспорту належать землі, надані підприємствам, установам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту і дорожнього господарства, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту.

До земель залізничного транспорту належать землі смуг відведення залізниць під залізничним полотном та його облаштуванням, станціями з усіма будівлями і спорудами енергетичного, локомотивного, вагонного, колійного, вантажного і пасажирського господарства, сигналізації та зв'язку, водопостачання, каналізації; під захисними та укріплювальними насадженнями, службовими, культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, необхідними для забезпечення роботи залізничного транспорту.

До земель морського транспорту належать землі під:

а) морськими портами з набережними, майданчиками, причалами, вокзалами, будівлями, спорудами, устаткуванням, об'єктами загально-портового і комплексного обслуговування флоту;

б) гідротехнічними спорудами і засобами навігаційної обстановки, судноремонтними заводами, майстернями, базами, складами, радіоцентрами, службовими та культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, що обслуговують морський транспорт.

На підходах до портів (каналів), мостових, кабельних і повітряних переходів, водозабірних та інших об'єктів відповідно до закону можуть встановлюватись обмеження у використанні земель.

До земель річкового транспорту належать землі під:

а) портами, спеціалізованими причалами, пристанями і затоками з усіма технічними спорудами та устаткуванням, що обслуговують річковий транспорт;

б) пасажирськими вокзалами, павільйонами і причалами;

в) судноплавними каналами, судноплавними, енергетичними та гідротехнічними спорудами, службово-технічними будівлями;

г) берегоукріплювальними спорудами й насадженнями;

г) вузлами зв'язку, радіоцентрами і радіостанціями;

д) будівлями, береговими навігаційними знаками та іншими спорудами для обслуговування водних шляхів, судноремонтними заводами, ремонтно-експлуатаційними базами, майстернями, судноверф'ями, відстійно-ремонтними пунктами, складами, матеріально-технічними базами, інженерними мережами,

службовими та культурно-побутовими будівлями, іншими об'єктами, що забезпечують роботу річкового транспорту.

До земель автомобільного транспорту належать землі під спорудами та устаткуванням енергетичного, гаражного і паливороздавального господарства, автовокзалами, автостанціями, лінійними виробничими спорудами, службово-технічними будівлями, станціями технічного обслуговування, автозаправними станціями, автотранспортними, транспортно-експедиційними підприємствами, авторемонтними заводами, базами, вантажними дворами, майданчиками контейнерними та для перечеплення, службовими та культурно-побутовими будівлями й іншими об'єктами, що забезпечують роботу автомобільного транспорту.

До земель дорожнього господарства належать землі під проїзною частиною, узбіччям, земляним полотном, декоративним озелененням, резервами, кюветами, мостами, тунелями, транспортними розв'язками, водопропускними спорудами, підпірними стінками і розташованими в межах смуг відведення іншими дорожніми спорудами та обладнанням, а також землі, що знаходяться за межами смуг відведення, якщо на них розміщені споруди, що забезпечують функціонування автомобільних доріг, а саме:

а) паралельні об'їзні дороги, поромні переправи, снігозахисні споруди і насадження, протилавинні та протисельові споруди, вловлюючі з'їзди;

б) майданчики для стоянки транспорту і відпочинку, підприємства та об'єкти служби дорожнього сервісу;

в) будинки (в тому числі жилі) та споруди дорожньої служби з виробничими базами;

г) захисні насадження.

До земель авіаційного транспорту належать землі під:

а) аеропортами, аеродромами, відокремленими спорудами (об'єктами управління повітряним рухом, радіонавігації та посадки, очисними та іншими спорудами), службово-технічними територіями з будівлями та спорудами, що забезпечують роботу авіаційного транспорту;

б) вертольотними станціями, включаючи вертольотодроми, службово-технічними територіями з усіма будівлями та спорудами;

в) ремонтними заводами цивільної авіації, аеродромами, вертольотодромами, гідроаеродромами та іншими майданчиками для експлуатації повітряних суден;

г) службовими об'єктами, що забезпечують роботу авіаційного транспорту.

На приаеродромній території відповідно до закону запроваджується особливий режим використання земель.

До земель трубопровідного транспорту належать земельні ділянки, надані під наземні і надземні трубопроводи та їх споруди, а також під наземні споруди підземних трубопроводів.

Уздовж наземних, надземних і підземних трубопроводів встановлюються охоронні зони.

До земель міського електротранспорту належать землі під відокремленими трамвайними коліями та їх облаштуванням, метрополітенем, коліями і станціями фунікулерів, канатними дорогами, ескалаторами, трамвайно-тролейбусними депо, вагоноремонтними заводами, спорудами енергетичного і колійного господарства, сигналізації і зв'язку, службовими і культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, необхідними для забезпечення роботи міського електротранспорту.

– До земель зв'язку належать земельні ділянки, надані під повітряні і кабельні телефонно-телеграфні лінії та супутникові засоби зв'язку.

Уздовж повітряних і підземних кабельних ліній зв'язку, що проходять поза населеними пунктами, а також навколо випромінювальних споруд телерадіостанцій та радіорелейних ліній встановлюються охоронні зони.

– Землями енергетичної системи визнаються землі, надані під електрогенеруючі об'єкти (атомні, теплові, гідроелектростанції, електростанції з використанням енергії вітру і сонця та інших джерел), під об'єкти транспортування електроенергії до користувача.

Уздовж повітряних і підземних кабельних ліній електропередачі встановлюються охоронні зони.

– Землями оборони визнаються землі, надані для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних Сил України, інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України.

Землі оборони можуть перебувати лише в державній власності.

Навколо військових та інших оборонних об'єктів у разі необхідності створюються захисні, охоронні та інші зони з особливими умовами користування.

Порядок використання земель оборони встановлюється законом.

Особливості відчуження земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого військового майна, що підлягають реалізації, та земельних ділянок, які вивільняються у процесі реформування Збройних Сил України, Державної спеціальної служби транспорту, встановлюються законом.

У додатку 4 до Порядку ведення Державного земельного кадастру зазначений перелік угідь згідно з Класифікацією видів земельних угідь (КВЗУ). Перелік угідь наведений у таблиці 4.4.

Таблиця 4.4 – Перелік угідь згідно з класифікацією видів земельних угідь (КВЗУ)

Код згідно з КВЗУ		Назва земельних угідь
групи	підгрупи	
1	2	3
001	00	Рілля Група включає сільськогосподарські угіддя, які систематично обробляються і використовуються під посіви сільськогосподарських культур, включаючи посіви багаторічних трав, а також чисті пари (ГОСТ 26640-85) та парники, оранжереї і теплиці

Продовження таблиці 4.4

1	2	3
		До ділянок ріллі не належать сіножаті і пасовища, що розорані з метою їх докорінного поліпшення і використовуються постійно під трав'яними кормовими культурами для сінокосіння та випасання худоби, а також міжряддя садів, які використовуються під посіви
001	01	Рілля
001	02	Перелоги Підгрупа включає орні землі, які раніше оралися, а згодом більше року починаючи з осені не використовувалися для засіву сільськогосподарських культур і не готуються під пар
001	03	Парники, оранжереї, теплиці Підгрупа включає землі під конструкціями, критими склом, плівкою та світлопрозорими синтетичними матеріалами, для вирощування ранньої розсади, ранніх овочів і плодів, перезимівлі або вирощування рослин у закритому ґрунті
002	00	Рослинний покрив земель і ґрунти Група включає землі, які використовуються для виробництва с.-г. продукції, обслуговування сільського господарства
002	01	Сіножаті Підгрупа включає сільськогосподарські угіддя, які систематично використовуються для сінокосіння (ГОСТ 26640-85), до яких потрібно включати рівномірно вкриті деревинною та чагарниковою рослинністю площею до 20 відсотків ділянки
002	02	Пасовища Підгрупа включає сільськогосподарські угіддя, які систематично використовуються для випасання худоби (ГОСТ 26640-85); рівномірно вкриті деревинною та чагарниковою рослинністю площею до 20 відсотків ділянки
002	03	Багаторічні насадження Підгрупа включає ділянки, зайняті насадженнями для отримання плодів, ягід, винограду, хмелю; насадження ефіроолійних культур, розсадники (крім лісових); плантації декоративних багаторічних насаджень (квітники) для декоративного оформлення територій, а також для реалізації квітів; лікарські багаторічні насадження (беладона, наперстянка, шалфей лікарський та інші)
003	00	Землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом Група включає незабудовані землі, поверхня яких зовсім або майже не покрита будь-якою рослинністю
003	01	Кам'янисті місця Підгрупа включає землі під голими скелями, зсувами, рінню (галькою, гравієм)
003	02	Піски Підгрупа включає ділянки землі, які вкриті великими масами сипучої гірської породи, що складається з крупінок твердих мінералів, переважно кварцу (включаючи пляжі)

1	2	3
003	03	<p>Болота</p> <p>Підгрупа включає надмірно зволожені ділянки земель (не зайняті лісовими насадженнями) із застоюваним водним режимом і специфічним рослинним покривом; рослинність складається переважно із розкладеного моху та інших рослин</p>
003	04	<p>Солончаки</p> <p>Підгрупа включає ділянки землі, ґрунт яких у поверхневому шарі містить легкорозчинні солі в концентраціях, що негативно впливають на розвиток сільськогосподарських рослин</p>
003	05	<p>Яри</p> <p>Підгрупа включає ділянки лінійної форми рельєфу ерозійного походження глибиною більш як 1 метр з відсутнім або слабо сформованим ґрунтовим покривом і виходами на укосах схилу порід або нижніх генетичних горизонтів ґрунту</p>
004	00	<p>Чагарникова рослинність природного походження</p> <p>Група включає земельні ділянки, вкриті заростями багаторічних дерев'янистих кущових рослин</p>
005	00	<p>Ліси та інші лісовкриті землі</p> <p>Група включає земельні лісові ділянки та інші лісовкриті землі незалежно від того, на яких землях за основним цільовим призначенням вони розміщені</p> <p>Група не включає зелені насадження у межах населених пунктів (парки, сади, сквери, бульвари тощо), які не віднесені в установленому порядку до лісів та інших лісовкритих земель; господарські будівлі і двори, господарські шляхи і прогони на с.-г. угіддях, болота, води, а також с.-г. угіддя, які розміщені у таких лісах</p>
005	01	<p>Земельні лісові ділянки, вкриті лісовою рослинністю</p> <p>Підгрупа включає земельні лісові ділянки, які зайняті деревною та чагарниковою рослинністю, з повнотою насаджень в молодняках від 0,4 і більше, в інших вікових групах – від 0,3 і більше (тобто крони дерев займають рівномірно щонайменше 40 % (30 %) площі ділянки)</p>
005	02	<p>Земельні лісові ділянки, не вкриті лісовою рослинністю</p> <p>Підгрупа включає земельні лісові ділянки, постійно або тимчасово не вкриті лісовою рослинністю (внаслідок неоднорідності лісових природних комплексів, лісгосподарської діяльності або стихійного лиха тощо), зокрема, лісові ділянки, зайняті незамкнутими лісовими культурами, лісовими розсадниками і плантаціями, а також лісовими шляхами та просіками, лісовими проти пожежними розривами, лісовими осушувальними канавами і дренажними системами, які підлягають залісненню (згарища; насадження, що загинули; вирубки, галявини, пустирі, рідколісся тощо), відомчі залізниці та автомобільні шляхи (л.-г. підприємств), ґрунтові дороги, стежки, квартальні просіки, технологічні коридори, волоки, просіки для візирів та окружних меж; плантації та шкільки всіх видів, дендрологічні сади, а також телиці та оранжереї, призначені для вирощування садивного матеріалу</p>

Продовження таблиці 4.4

1	2	3
005	03	З усіх лісів лісові насадження лінійного типу Підгрупа включає лісові смуги, створені з метою захисту полів сівозмін, зрошувальної і осушувальної мережі від ерозії ґрунтів, засух та інших несприятливих впливів кліматичних факторів, а також скореговані та садозахисні лісосмуги, державні захисні лісові смуги, лісові смуги уздовж забудованих територій населених пунктів тощо
005	04	Інші лісовкриті площі Підгрупа включає землі, вкриті заростями багаторічних дерев'янистих кущових рослин на сільськогосподарських угіддях, присадибних землях громадян з повнотою насаджень, еквівалентною повноті, визначеній у підрозділі 005.01, та не зараховані до земельних лісових ділянок
006	00	Води Група включає частину національної території, покриту поверхневими водами (природні і штучні водойми), що входять до складу природних ланок кругообігу води, яка обмежена лінією узбережжя
006	01	Природні водотоки (річки та струмки) Підгрупа включає природні водотоки. У місцях впадіння до моря, водосховища або великої ріки лінія узбережжя (уявна) є межею природного водотоку, якщо вона не встановлена раніше
006	02	Штучні водотоки (канали, колектори, канави) Підгрупа включає повністю штучно створені водотоки, які призначені для використання сили течії, раціонального використання води, іригації та для інших цілей, а також – міжгосподарські осушувальні та зрошувальні канали
006	03	Озера, прибережні замкнуті водойми, лимани Підгрупа включає водойми, які розміщені в природних западинах суші, заповнені прісними або солоними водами і практично повністю оточені суходолом. Межею прибережних водойм, що практично повністю оточені суходолом, є уявна лінія узбережжя моря, якщо вона не була встановлена раніше. Такі водоймища можуть мати один або більше витоків і стоків у вигляді природних і штучних дренажних русел (рік, потоків, струмків або каналів)
006	04	Ставки Підгрупа включає штучно створені водойми місткістю не більше 1 млн. м ³
006	05	Штучні водосховища Підгрупа включає штучні водойми місткістю більше 1 млн. м ³ , збудовані для створення запасу води та регулювання її стоку
007	00	Землі під житловою забудовою Група включає землі під житловими будинками з прибудинковими територіями, господарськими будівлями і спорудами; земельні ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, під гуртожитками

Продовження таблиці 4.4

1	2	3
007	00	Група не включає готелі та інші заклади для короткострокового проживання (будинки для приїжджих тощо); землі, які зайняті будинками відпочинку, кемпінгами, пансіонатами тощо, тобто ті, які призначені для відпочинку або проведення відпусток
007	01	Малоповерхова забудова Підгрупа включає землі під будівлями і спорудами, розміщеними на присадибних ділянках, які належать окремим громадянам, та одно- і двоповерховою житловою забудовою
007	02	Багатоповерхова забудова Підгрупа включає землі під несадибною житловою забудовою з трьома і більше поверхами
008	00	Землі під громадською забудовою Група включає землі, які використовуються для державного управління (включаючи оборонні потреби), освіти, охорони здоров'я, релігійних організацій, спорту та соціальної допомоги, колективних, громадських та особистих послуг, діяльності екстериторіальних організацій і органів, а також землі, які використовуються головним чином комерційними, торговими і відповідними службами – торговими центрами, банками, ремонтними майстернями, готелями, ресторанами, барами, їдальнями, торговими складами тощо та будівлями органів управління ними
008	01	Землі під громадськими спорудами, які мають історико-архітектурну цінність Підгрупа включає земельні ділянки під історико-культурними заповідниками, музеями-заповідниками, меморіальними парками, історичними або меморіальними садибами, будинками, спорудами і пам'ятними місцями, пов'язаними з історичними подіями, пам'ятними скульптурами, наскальними зображеннями, полями давніх битв, поселеннями і стоянками, ділянки історичного культурного шару укріплень, архітектурні ансамблі та комплекси тощо, які визначені пам'ятками історії та архітектури
008	02	Вулиці та бульвари (включаючи тротуари), набережні, площі Підгрупа включає земельні ділянки під просторами для їзди та ходіння, що обмежені двома рядами будинків; під обсадженими деревами широкими алеями посеред вулиць у місті, вулицями з такими алеями; під пішохідними доріжками (з кам'яних плит, цегли, асфальту, дощок та іншого) з боків вулиць, площ трохи вищі порівняно з проїжджими частинами
008	03	Землі під соціально-культурними об'єктами Підгрупа включає землі під амбулаторіями, банями, бібліотеками, лікарнями, водними станціями, гідрометеорологічними станціями, готелями, дитячими садками, навчальними закладами, кафе та ресторанами, кінотеатрами та театрами, магазинами та торговельними центрами, ринками, тюрмами, цирками, монастирями, церквами, мечетями, синагогами, молитовними домами, автодромами, іподромами, спортивними базами, спортивними майданчиками, стадіонами, льодовими палацами, трамплінами

1	2	3
009	00	<p>Землі, які використовуються для транспорту Група включає землі державних залізниць, автомобільних шляхів, наземних споруд трубопроводів; території річкових, морських портів та аеропортів; землі, на яких розміщені залізничні станції та автостанції, склади для обладнання і ремонтні майстерні та інші території, потрібні для забезпечення розміщення відповідної інфраструктури, а також земельні ділянки гаражно-будівельних кооперативів, некомерційні автостоянки. Лісосмуги вздовж доріг та інші вкриті лісовою рослинністю землі потрібно зараховувати до категорії земель за видами земельних угідь «ліси та інші вкриті лісовою рослинністю землі», водні акваторії портів – до категорії земель «води» Група не включає водні шляхи</p>
009	01	<p>Землі під залізницями Підгрупа включає землі, які використовуються для державних залізниць та їх допоміжних служб, наприклад, для станцій, відповідних адміністративних споруд, складських територій, майстерень для ремонту обладнання і догляду за ними</p>
009	02	<p>Землі під дорогами, зокрема підґрунтовими Підгрупа включає землі, які використовуються для капітальних доріг загального користування, включаючи органи управління дорогами та допоміжними службами. До цієї групи зараховуються землі дорожніх ремонтно-будівельних та експлуатаційних організацій. Включаються також відомчі шляхи, які розміщені на землях інших категорій за видами земельних угідь, крім шляхів на сільськогосподарських землях, лісах та інших вкритих лісовою рослинністю землях, а також на землях під промисловою забудовою</p>
009	03	<p>Землі під будівлями та спорудами транспорту Підгрупа включає: землі, які використовуються під аеропортами, аеродромами, спорудами та іншими об'єктами, їх інфраструктурою, включаючи адміністративні ділянки берега водойми разом із прилеглою водною поверхнею, спеціально обладнані для стоянки суден, вантажно-розвантажувальних та інших робіт; місця з природною або штучною стоянкою для суден; водну поверхню, яка визначає водні підходи, операційну акваторію, підхідні канали, рейди, внутрішні гавані, землі, які використовуються для метрополітену, трамвайного, тролейбусного, морського, річкового транспорту, для фунікулерів, трубопроводів для транспортування палива та інших продуктів, землі автотранспортних підприємств; автозаправних станцій; автостоянки; землі, що є портовою територією</p>

1	2	3
010	00	<p>Землі, які використовуються для технічної інфраструктури Підгрупа включає землі, які використовуються для технічних споруд, що призначені для виробництва та розподілу палива, електроенергії, водопостачання, каналізації, тепlopостачання, газопостачання, очищення та ліквідації відходів, очищення стічних вод і відповідних видів діяльності; розміщення газоналивних станцій, а також землі, які використовуються для відповідних установ, інших будівель і споруд обслуговування; території, необхідні для функціонування такої технічної інфраструктури, призначеної для виробництва електроенергії виключно для мереж електропередачі високої напруги (атомні та теплові електростанції, гідроелектростанції, електростанції лінії електропередач високої напруги)</p>
011	00	<p>Землі під промисловою забудовою Група включає землі, на яких провадяться головним чином промислові види діяльності, з усіма допоміжними територіями, зокрема очисні споруди, стоянки, складські площадки, території закладів управління тощо. Включаються також землі будівельних організацій та підприємств, землі з господарськими дворами та будівлями, окремо розташованими, які не входять в межі населених пунктів, а також під господарськими дворами держлісгоспів (склади лісоматеріалів, пилорами тощо) Група не включає території портів і їх складських приміщень, навіть якщо вони є частинами промислових об'єктів, а також землі, які використовуються для відкритих розробок, шахт, кар'єрів і відповідних споруд та інфраструктури</p>
011	01	Землі під будівлями та спорудами промислових підприємств
011	02	<p>Землі під відкритими розробками, шахтами, кар'єрами, торфорозробками та відповідними спорудами Підгрупа включає землі, які використовуються добувною промисловістю, включаючи закриті шахти і відпрацьовані розробки, а також кар'єри, які не експлуатують</p>
011	03	Землі, які забруднені промисловими та іншими відходами, включаючи відвали та терикони, а також радіоактивно забруднені
012	00	Землі, зайняті поточним будівництвом та відведені під будівництво (будівництво на яких не розпочато)
013	00	<p>Землі під сільськогосподарськими та іншими господарськими будівлями і дворами Підгрупа включає землі, зайняті тваринницькими фермами, тракторними станціями, літніми таборами, землі, забудовані іншими будівлями і дворами сільськогосподарського призначення. Також включаються землі під будівлями і дворами загального користування садівничих, дачних кооперативів</p>
014	00	<p>Землі, які використовуються для відпочинку та оздоровлення Група включає (крім спортивних споруд) землі під санаторно-курортними організаціями, кемпінгами, турбазами, пансіонатами, будинками відпочинку, таборами відпочинку тощо</p>

1	2	3
015	00	Землі під об'єктами та спорудами спеціального призначення Група включає землі під військовими базами, об'єктами, фортецями, фортами укріплення, кладовищами, меморіальними, комплексами та пам'ятниками, крематоріями, скотомогильниками землі, які перебувають у стадії меліоративного освоєння та відновлення родючості ґрунтів
015	01	Землі під військовими базами, об'єктами, фортецями, фортами укріплення
015	02	Землі під кладовищами, крематоріями, меморіальними комплексами та пам'ятниками, скотомогильниками
015	03	Землі, які перебувають у стадії меліоративного освоєння та відновлення родючості ґрунтів Підгрупа включає угіддя, на яких здійснюється нове меліоративне будівництво (реконструкція), а також не розорані ділянки викорчуваних багаторічних насаджень, площі сільськогосподарських угідь, які підготовлені під посадку полезахисних лісових смуг, але закладення їх не проведене, а також ділянки, на яких закінчена технічна рекультивация і проводиться комплекс агротехнічних і фітомеліоративних заходів з відновлення родючості порушених ґрунтів

Класифікація видів земельних угідь направлена на покращення процедури ведення Державного земельного кадастру і надає змогу уникнути ряду суперечностей при здійсненні землеустрою та кадастру.

4.3 Структура земельного фонду України

За даними центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин та землеустрою України земельний фонд країни становить 60 354,9 тис. га. Розподіл за основними видами земельних угідь і економічної діяльності наведений у таблиці 4.5.

Таблиця 4.5 – Земельний фонд України

Основні види земельних угідь та економічної діяльності	Площа земель	
	всього, тис. га	% до загальної площі території
1	2	3
Сільськогосподарські землі	42776,9	70,9
<i>у тому числі:</i>		
сільськогосподарські угіддя	41557,6	68,9
<i>з них:</i>		
рілля	32498,5	53,8
перелоги	277,2	0,5

Продовження таблиці 4.5

1	2	3
багаторічні насадження	895,9	1,5
сіножаті	2411,5	4,0
пасовища	5474,5	9,1
інші сільськогосподарські землі	1215,8	2,0
Ліси та інші лісовкриті площі	10611,3	17,6
<i>у тому числі:</i>		
вкриті лісовою рослинністю	9683,3	16,0
не вкриті лісовою рослинністю	208,7	0,3
інші лісові землі	315,6	0,5
чагарники	403,4	0,7
Забудовані землі	2523,2	4,2
<i>у тому числі:</i>		
під житловою забудовою	473,5	0,8
землі промисловості	223,2	0,4
землі під відкритими розробками, картерами, шахтами та відповідними спорудами	152,3	0,3
землі комерційного та іншого використання	54,5	0,1
землі громадського призначення	282,1	0,5
землі змішаного використання	29,0	0,1
землі, які використовуються для транспорту та зв'язку	495,1	0,8
землі, які використовуються для технічної інфраструктури	68,1	0,1
землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі	745,4	1,2
Відкриті заболочені землі	980,1	1,6
Сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом	17,7	
Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом (кам'янисті місця, піски, яри інші)	1022,9	1,7
Води (території, що покриті поверхневими водами)	2422,8	4,0
Разом (територія України)	60354,9	100,0

За шість років, починаючи з 01 січня 2006 року, структура земельного фонду помітно змінилася. Зокрема, площа сільськогосподарських земель зменшилася на 165,7 тис. га. На 107,6 тис. га збільшилися площі лісів та лісовкритих територій. Крім того, забудованих земель стало на 55,7 тис. га більше; відкритих заболочених – на 14,1 тис. га; площа територій, вкритих поверхневими водами, збільшилася на 5,9 тис. га.

Контрольні питання

1. Назвати особливості класифікації земельного фонду.
2. Назвати особливості земельних ресурсів у порівнянні з іншими засобами виробництва.
3. Назвати категорії земель.
4. Навести класифікацію угідь.
5. Дати характеристику структури земельного фонду України.

СПИСОК ДЖЕРЕЛ

1. Верховна Рада України (Офіційний сайт). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua>.
2. Головний правовий портал України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://search.ligazakon.ua>.
3. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://land.gov.ua/usi-novyny.html>.
4. Земельний кодекс України: прийнятий 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.
5. Про землеустрій: закон України від 22.05.2003 № 858-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 36. – ст. 282.
6. Про державний земельний кадастр: закон України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>.
7. Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність: закон України // Відомості Верховної Ради України. – 1999. – № 5-6 – ст. 46.
8. Про регулювання містобудівної діяльності: закон України // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 34. – ст. 343.
9. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою та землеоціночних робіт: закон України // Голос України від 03.11.2012 № 208.
10. Про оцінку земель: закон України // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 15. – ст. 229.
11. Про державну експертизу землепорядної документації: закон України // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 38. – ст. 471.
12. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 38. – ст. 314.
13. Про регулювання містобудівної діяльності: закон України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/_1_doc2.nsf/link1/T113038.html.
14. Про охорону земель: закон України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/962-15/page>.
15. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF>.
16. Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) // Офіційний вісник України від 23.12.2011 р., № 97, Стор. 138, ст. 3538.
17. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок // Офіційний вісник України від 01.11.2002 р., № 42, Стор. 144, ст. 1941.

18. Методичні рекомендації щодо розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.zakon-i-normativ.info/index.php/component/lica/?base=1&id=1334209&menu=1&view=text>.
19. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів // Офіційний вісник України від 26.04.2006 р., № 15, Стор. 154, ст. 1133.
20. Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13>.
21. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок // Офіційний вісник України від 13.06.2003 р., № 22, Стор. 195, ст. 1011.
22. Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 // Офіційний вісник України офіційне видання від 30.11.2012 р., № 89, Стор. 183, ст. 3598.
23. Веселовська Л. Ф. Землеупорядкування: підручник. – Москва: ЮРКНІГА, 2004. – 256 с.
24. Войтенко С. П., Володін М. О. Вітчизняні механізми територіального формування і планування землекористування через призму підготовки фахівців // Землеупорядкування. – 2001. – № 3. – С. 34.
25. Волков С. Н. Землеустройство в условиях земельной реформы (экономика, экология, право). – Москва: Былина, 1998. – С. 54.
26. Володін М. О. Основи земельного кадастру: навч. посіб. – Київ, 2000. – 320 с.
27. Геодезичні роботи при землеустрої: навч. посіб. / В. Б. Балакірський, М. В. Червоний, О. Я. Петренко, М. М. Гарбуз; за ред. В. Б. Балакірського / Харк. нац. аграр. ун-т ім. В. В. Докучаєва, 2008. – 226 с.
28. Гнаткович Д. І. Земельний кадастр населених пунктів: навч. посіб. / Д. І. Гнаткович, М. Г. Ступень. – Львів: ДАУ, 1999. – 189 с.
29. Добряк Д. С. Концептуальні засади розвитку землеустрою // Землеупорядкування. – 2001. – №1. – С. 31.
30. Застосування ГІС-технології у сфері земельного кадастру та землеустрою [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.zisforum.org.ua/index.php?topic=242.0>.
31. Землеробство з основами ґрунтознавства і агрохімії: підручник. / В. П. Гудзь, А. П. Лісовал, В. О. Андрієнко, М. Ф. Рибак; за ред. В. П. Гудзя. Друге видання, перероблене та доповнене. – Київ: Центр учбової літератури, 2007. – 408с.
32. Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх екологічнобезпечного використання / Д. С. Добряк, О. П. Канаш, Д. І. Бабміндра, І. А. Розумний. – Київ : «Урожай», 2007. – 464 с.

33. Колганова І. Стан та проблеми інноваційного розвитку землеустрою у період проведення земельної реформи в Україні. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/Portal/Chem_Biol/Vldau/APK/2010_2/files%5C10kilriiu.pdf.
34. Корнєєв Ю. В. Земельне право: навч. посіб. / Ю. В. Корнєєв, М. О. Мацелик. – Київ : Центр учбової літератури, 2009. – 240 с.
35. Кривов В. М. Екологічно безпечне землекористування Лісостепу України. Проблема охорони ґрунтів. – Київ : «Урожай», 2008. – 302 с.
36. Кривов В. М. Основи землевпорядкування / В. М. Кривов, Р. В. Тихенко, І. П. Гетманьчик. – Київ : «Урожай». – 2009. – 322 с.
37. Лойко П. Ф. Земельный потенциал мира и России: пути глобализации его использования в XXI веке. – Москва : Федеральный кадастровый центр «Земля», 2000. – 342 с.
38. Мельничук О. Ю. Функціональне моделювання системи землеустрою / Геодезія та землевпорядкування. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/portal/Chem_Biol/Vnuvgrp/2009_4/v48038.pdf.
39. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: навч. посіб. / Ю. Ф. Дегтяренко, М. Г. Лихогруд, Ю. М. Манцевич, Ю. М. Палеха. – Київ : Профі, 2007. – 624 с., 8 іл.
40. Методические рекомендации по проведению бонитировки почв. – Киев: УААН, Ін-т землеустрою, 1993. – 96 с.
41. Методические разработки земельного кадастра в Украинской ССР. – Киев, 1974. – 44 с.
42. Мірошніченко А. М. Земельне право України: підручник. – Київ: Алерта; Центр учбової літератури, 2011. – 680 с.
43. Містобудівний кадастр: навч. посіб. / М. Г. Ступень, І. М. Добрянський, О. Я. Микула, Н. Р. Шпик. – Львів: ЛДАУ, 2003. – 224 с.
44. Палеха Ю. М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів: наукове видання. – Київ : Профі, 2006. – 324 с.
45. Правові основи майнових і земельних відносин: навч. посіб. / колектив авторів; за заг. ред. В. М. Єрмоленка. – Київ : Магістр–XXI сторіччя, 2006. – 384 с.
46. Про затвердження форм державної статистичної звітності з земельних ресурсів та Інструкції з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми № 6-зем, ба-зем, бб-зем, 2-зем): Наказ Держкомстату України від 05.11.1998 № 377 // Офіційний вісник України. – 1998. – № 50. – 218 с.
47. Публічна кадастрова карта України: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://map.dazru.gov.ua/kadastrova-karta>.
48. Радченко К. Г. Тенденції розвитку законодавства України у сфері землеустрою // Землевпорядний вісник. – 2003. – № 4. – С. 45-46.
49. Кадастр населених пунктів: підручник / М. Г. Ступень, Р. Й. Гулько, О. Я. Микула, Н. Р. Шпик. – Львів : «Новий світ–2000», 2004. – 392 с.

50. Теоретичні основи державного земельного кадастру: навч. посіб. / М. Г. Ступень, Р. Й. Гулько, О. Я. Микула та ін.; за заг ред. М. Г. Ступеня. – Львів : «Новий Світ-200», 2006. – 336с.
51. Третяк А. М. Управління земельними ресурсами: навч. посіб. / А. М. Третяк, О. С. Дорош. – Вінниця : «Нова книга», 2006. – 360 с.
52. Третяк А. М. Земельний кадастр ХХІ століття: зарубіжні і вітчизняні погляди на розвиток земельного кадастру. – Київ, 1999. – 164 с.
53. Третяк А. М. Землевпорядне проектування: теоретичні основи і територіальний землеустрій: навч. посіб. – Київ : ТОВ «ЦЗРУ», 2008. – 576 с.
54. Третяк А. М. Теоретичні основи землеустрою. – Київ : ІЗУ УААН, 2002. – 152 с.
55. Управління земельними ресурсами: підручник / В. В. Горлачук, В. Г. В'юн, І. М. Песчанська, А. Я. Сохнич. – Львів : «Магнолія 2006», 2007. – 443 с.
56. Цифровий репозиторій ХНУМГ ім. О. М. Бекетова. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://eprints.kname.edu.ua>.
57. Шворак А. М. Земельні реформи в зарубіжних країнах // Землеустрій і кадастр. – 2009. – № 4. – С. 22-35.
58. Єршов В. П. Автоматизовані земельні інформаційні системи. навч. посіб. / В. П. Єршов, І. М. Гора. – Київ : Національний аграрний ун-т, 1999. – 196 с.
59. Програма нормативної навчальної дисципліни «Землеустрій» підготовки бакалавра напряму підготовки 6.080101 «Геодезія, картографія та землеустрій» / Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова; уклад. : Т. В. Анопрієнко. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2014. – 6 с.
60. Робоча програма дисципліни «Землеустрій» для студентів за напрямом підготовки 6.080101 «Геодезія, картографія та землеустрій» / Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова; уклад. : Т. В. Анопрієнко. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2014. – 15 с.
61. Методичні вказівки до виконання курсового проекту з дисципліни «Землеустрій» (для студентів 3 курсу денної та 4 курсу заочної форм навчання напряму підготовки 6.080101 «Геодезія, картографія та землеустрій») / Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова; уклад. : Т. В. Анопрієнко. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2015. – 52 с.
62. Методичні рекомендації до виконання практичних завдань та самостійної роботи з дисципліни «Землеустрій» (для студентів денної та заочної форм навчання напряму підготовки 6.080101 «Геодезія, картографія та землеустрій») / Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова; уклад. : Т. В. Анопрієнко, Л. О. Маслій. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2015. – 64 с.

Навчальне видання

АНОПРІЄНКО Тетяна Володимирівна

КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ

з дисципліни

ЗЕМЛЕУСТРІЙ

*(для студентів денної та заочної форм навчання
напряму підготовки 6.080101 – Геодезія, картографія та землеустрій)*

Відповідальний за випуск *К. А. Мамонов*

За авторською редакцією

Комп'ютерний набір *Т. В. Анопрієнко*

Комп'ютерне верстання *І. В. Волосожарова*

План 2016, поз. 8 Л

Підп. до друку 11.03.2016 р.

Друк на ризографі

Зам. №

Формат 60 x 84/16

Ум. друк. арк. 3,7

Тираж 100 пр.

Видавець і виготовлювач:

Харківський національний університет
міського господарства імені О. М. Бекетова,
вул. Революції, 12, Харків, 61002

Електронна адреса: rectorat@kname.edu.ua

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:

ДК № 4705 від 28.03.2014 р.