

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

М. О. Пілічева

ОСНОВИ ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВИХ
РОБІТ

КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ

*(для студентів першого (бакалаврського) рівня вищої освіти
спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій)*

Харків
ХНУМГ ім. О. М. Бекетова
2020

Пілічева М. О. Основи земельно-кадастрових робіт : конспект лекцій для студентів першого (бакалаврського) рівня вищої освіти спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій) / М. О. Пілічева ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2020. – 123 с.

Укладач

канд. техн. наук, доц. М. О. Пілічева

Рецензент

С. Г. Нестеренко, кандидат технічних наук, в. о. завідувача кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем Харківського національного університету міського господарства імені О. М. Бекетова

Рекомендовано кафедрою земельного адміністрування та геоінформаційних систем, протокол № 1 від 29.08.2019.

© М. О. Пілічева, 2020

© ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2020

ЗМІСТ

Вступ.....	5
Змістовий модуль 1 Основи земельно-кадастрових робіт на різних рівнях.....	6
1 Суб'єкти та об'єкти земельно-кадастрових робіт. Обмеження у використанні земель.....	6
1.1 Суб'єкти та об'єкти земельно-кадастрових робіт.....	6
1.2 Категорії земель України.....	7
1.3 Земельна ділянка – основна земельно-кадастрова одиниця.....	11
1.4 Класифікація земель і земельних ділянок за цільовим призначенням.....	13
1.5 Форми власності та користування земельною ділянкою.....	14
1.6 Класифікація угідь.....	18
1.7 Основні види обмежень та обтяжень.....	20
2 Основи проведення робіт із землеустрою.....	26
2.1 Система землеустрою.....	26
2.2 Організація і регулювання землеустрою.....	27
2.3 Види документації із землеустрою.....	29
2.4 Загальні вимоги до документації із землеустрою.....	31
2.5 Електронний документ, що містить відомості про результати робіт із землеустрою та оцінки земель в електронному вигляді.....	32
3 Основи ведення Державного земельного кадастру.....	34
3.1 Завдання ведення Державного земельного кадастру.....	34
3.2 Склад відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру.....	36
3.3 Підстави та основні вимоги щодо внесення відомостей до Державного земельного кадастру.....	38
3.4 Кадастрове зонування.....	40
4 Зйомки та обстеження.....	42
4.1 Топографо-геодезичні та картографічні вишукування.....	42
4.2 Кадастрові зйомки.....	52
4.3 Агрогосподарські обстеження земель.....	55
4.4 Спеціальні обстеження.....	56
Змістовий модуль 2 Земельно-кадастрові роботи на регіональному та місцевому рівні.....	58
5 Оціночна діяльність.....	58
5.1 Види оцінок земель.....	58

5.2	Бонітування ґрунтів.....	60
5.3	Економічна оцінка земель.....	65
5.4	Нормативна грошова оцінка земель.....	68
5.5	Експертна грошова оцінка земельних ділянок.....	77
6	Теоретичні основи впорядкування угідь.....	80
6.1	Поняття, завдання і зміст внутрішньогосподарського землеустрою.....	80
6.2	Складові частини і елементи проекту внутрішньогосподарського землеустрою.....	82
6.3	Проектів землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь.....	86
6.4	Вимоги до організації угідь.....	90
6.5	Типи і види сівозмін.....	92
6.6	Вибір типу і виду сівозміни.....	96
6.7	Проектування полів сівозміни.....	98
6.8	Проектування лісосмуг.....	101
6.9	Проектування польових доріг.....	102
7	Земельно-облікові роботи.....	103
7.1	Поняття земельно-облікових робіт.....	103
7.2	Облік кількості земель.....	105
7.3	Облік якості земель.....	107
8	Земельно-реєстраційні роботи.....	112
8.1	Державна реєстрація земельних ділянок та їх обмежень.....	112
8.2	Державна реєстрація прав на земельні ділянки та їх обтяжень.....	115
	Список рекомендованих джерел.....	118

ВСТУП

Економічні перетворення в Україні спонукали до започаткування земельної реформи та стрімкого розвитку інформаційних технологій, що привело до запровадження нових підходів у галузі геодезії та землеустрою. Перехід з 2013 року до ведення Державного земельного кадастру як єдиної державної геоінформаційної системи відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення та обмеження у використанні потребує підвищення якості та актуальності відповідної інформації, та забезпечила оперативний обмін інформацією між різними базами даних.

Основним джерелом збору та актуалізації даних є проведення земельно-кадастрових робіт. Метою нормативної навчальної дисципліни «Основи земельно-кадастрових робіт» для студентів спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій є формування знань про основні роботи у сфері землеустрою та кадастру, призначення, змісту, принципів та порядку здійснення землеустрою та кадастру, а також основ проведення земельно-кадастрових робіт на державному, регіональному та місцевому рівнях.

Конспект лекцій дозволяє у процесі викладання дисципліни вирішити основні завдання, а саме: вивчення основних видів земельно-кадастрових робіт; методів і технологій землевпорядного проектування; планування, використання та охорони земель; різних видів знімачів; принципів ведення землеустрою і державного земельного кадастру.

ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 1

ОСНОВИ ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВИХ РОБІТ НА РІЗНИХ РІВНЯХ

1 СУБ'ЄКТИ ТА ОБ'ЄКТИ ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВИХ РОБІТ. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ

План

- 1.1 Суб'єкти та об'єкти земельно-кадастрових робіт.
- 1.2 Категорії земель України.
- 1.3 Земельна ділянка – основна земельно-кадастрова одиниця.
- 1.4 Класифікація земель і земельних ділянок за цільовим призначенням.
- 1.5 Форми власності та користування земельною ділянкою.
- 1.6 Класифікація угідь.
- 1.7 Основні види обмежень та обтяжень.

1.1 Суб'єкти та об'єкти земельно-кадастрових робіт

На сучасному етапі Україна знаходиться в процесі трансформації економічної системи, яка в свою чергу вимагає відповідних процесів і в галузі регулювання земельних відносин – суспільних відносин щодо володіння, користування і розпорядження землею.

Вся наукова, технічна, виробнича і управлінська діяльність органів державної влади, органів місцевого самоврядування, наукових, землевпорядних організацій у сфері земельних відносин направлена на ведення Державного земельного кадастру (ДЗК) шляхом проведення земельно-кадастрових робіт.

Згідно із Законом України «Про державний земельний кадастр» **Державний земельний кадастр** (далі – ДЗК) – це єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами.

Тому земельно-кадастрові роботи направлені на збір, систематизацію та внесення даних до ДЗК. Тому з визначення Державного земельного кадастру випливає, що **земельно-кадастрові роботи** включають в себе наступні види робіт:

- кадастрове зонування;
- кадастрові зйомки;
- бонітування ґрунтів;
- економічна оцінка земель;
- грошова оцінка земельних ділянок;

- державна реєстрація земельних ділянок;
- облік кількості земель;
- облік якості земель.

Всі земельно-кадастрові роботи проводяться землепорядниками або геодезистами і оформлюються у вигляді землепорядної або технічної документації.

Суб'єктами земельно-кадастрових робіт є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади.

Земельно-кадастрові роботи здійснюються з будь-яким **об'єктом земельних відносин** або ДЗК, до яких належать:

- землі в межах території України (територія України, території адміністративно-територіальних утворень (одиниць), територіальні зони);
- земельні ділянки;
- обмеження у використанні земель.

1.2 Категорії земель України

Земля (землі в межах території України) – це частина довкілля, яка характеризується просторовістю, рельєфом, ґрунтовим покривом, рослинністю, надрами і водами. Земля, згідно статті 14 Конституції України, є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

Згідно ст. 18 Земельного Кодексу України (далі – 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 (ст. 19 ЗКУ). Отже, **категорія** – це основне цільове призначення кожної земельної ділянки. Всього на сьогодні існує дев'ять категорій земель:

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

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

У додатку 3 Порядку ведення Державного земельного кадастру зазначені Категорії земель за основним цільовим призначенням (табл.1.1).

Таблиця 1.1 – 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 кожну 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:

- сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);
- 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), історикокультурні 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:

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

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

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

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

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

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

– береговими смугами водних шляхів.

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.

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

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.

Кожна категорія земель має особливий правовий режим – встановлений законом порядок використання та охорони земель, специфіка якого визначається переважно їх цільовим призначенням.

1.3 Земельна ділянка – основна земельно-кадастрова одиниця

Земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Межі земельної ділянки фіксуються на планах і виносяться в натуру (на місцевість). Площа земельної ділянки визначається після виносу меж в натуру (на місцевість).

Правовий статус земельної ділянки включає в себе цільове призначення, дозволене використання і зареєстровані у державному земельному кадастрі права на земельну ділянку (права власності, користування або оренди, обмеження, обтяження). Земельна ділянка може бути подільною і неподільною. Подільною визнається земельна ділянка, яка без зміни свого цільового призначення і законодавчо дозволеного використання може бути поділена на частини, кожна з яких після поділу може утворити самостійну земельну (землеволодіння або землекористування). Неподільною є земельна ділянка, яка за своїм цільовим призначенням і законодавчо дозволеним використанням не може бути поділена на самостійні земельні ділянки.

Формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав, тобто передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.

Формування земельних ділянок здійснюється (ст. 79-1 ЗКУ):

- 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, проектами землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, проектами землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;
- шляхом інвентаризації земель у випадках, передбачених законом;
- за проектами землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв).

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

Згідно з Порядком 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. 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. Він присвоюється за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру і складається з таких структурних елементів:

НКЗ : НКК : НЗД,

де **НКЗ** – двозначний номер кадастрової зони;

НКК – тризначний номер кадастрового кварталу;

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 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.

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.

Земельна ділянка припиняє існування як об'єкт цивільних прав, а її державна реєстрація скасовується в разі:

- поділу або об'єднання земельних ділянок;
- скасування державної реєстрації земельної ділянки на підставі судового рішення внаслідок визнання незаконною такої державної реєстрації;
- якщо речове право на земельну ділянку, зареєстровану в Державному земельному кадастрі, не було зареєстровано протягом року з вини заявника.

1.4 Класифікація земель і земельних ділянок за цільовим призначенням

Формування цільового призначення та правовий режим земель і земельних ділянок за побажанням власників проводиться відповідно до вимог земельного та іншого законодавства. Установлення та зміна цільового призначення земель і правового режиму земельної ділянки проводиться згідно статті 20 ЗКУ органами виконавчої влади або місцевого самоврядування за проектами землеустрою щодо їх відведення.

Цільове призначення земельної ділянки – це її використання за тим призначенням, яке визначене на підставі відповідної землевпорядної документації із землеустрою та чинного законодавства. Для забезпечення обліку земельних ділянок за видами цільового призначення у державному земельному кадастрі затверджено Класифікатор видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ), згідно з яким код КВЦПЗ поділяється на розділ та підрозділ, які розділяються між собою точкою. Приклад кодів КВЦПЗ для земель сільськогосподарського призначення наведено у таблиці 1.2.

Таблиця 1.2 – КВЦПЗ земель сільськогосподарського призначення

Код КВЦПЗ		Назва
Розділ	Підрозділ	
Секція А		Землі сільськогосподарського призначення
01		Землі сільськогосподарського призначення (землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей; землі, надані для діяльності у сфері надання послуг у сільському господарстві, та інше)
	01.01	Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва
	01.02	Для ведення фермерського господарства
	01.03	Для ведення особистого селянського господарства
	01.04	Для ведення підсобного сільського господарства
	01.05	Для індивідуального садівництва
	01.06	Для колективного садівництва
	01.07	Для городництва
	01.08	Для сінокосіння і випасання худоби
	01.09	Для дослідних і навчальних цілей
	01.10	Для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства
	01.11	Для надання послуг у сільському господарстві
	01.12	Для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції
	01.13	Для іншого сільськогосподарського призначення
	01.14	Для цілей підрозділів 01.01-01.13 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду

1.5 Форми власності та користування земельною ділянкою

В Україні землі та земельні ділянки можуть знаходитися у власності або користуванні.

Згідно ст. 78 ЗКУ **право власності на землю** – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками.

Землі та земельні ділянки можуть перебувати у **трьох формах власності**:

- **приватна власність** – власність громадян та юридичних осіб;
- **комунальна власність** – власність територіальних громад, які реалізують право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування;
- **державна власність** – власність держави, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади.

Громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі (ст. 81 ЗКУ):

- 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;
- д) виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю).

Іноземці 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. Землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземцями, а також особами без громадянства, протягом року підлягають відчуженню.

Юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України) можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності у разі (ст. 82 ЗКУ):

- а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- б) внесення земельних ділянок її засновниками до статутного капіталу;
- в) прийняття спадщини;
- г) виникнення інших підстав, передбачених законом.

Іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення:

а) у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні;

б) за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна.

Землі сільськогосподарського призначення, отримані в спадщину іноземними юридичними особами, підлягають відчуженню протягом одного року.

У комунальній власності перебувають (ст. 83 ЗКУ):

а) усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності;

б) земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування.

До земель комунальної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать:

а) землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо);

б) землі під залізницями, автомобільними дорогами, об'єктами повітряного і трубопровідного транспорту;

в) землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом;

г) землі лісогосподарського призначення, крім випадків, визначених цим Кодексом;

д) землі водного фонду, крім випадків, визначених цим Кодексом;

е) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування;

ж) земельні ділянки, штучно створені в межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісогосподарського призначення та природно-заповідного фонду, що перебувають у прибережній захисній смузі водних об'єктів, або на земельних ділянках дна водних об'єктів;

и) землі під об'єктами інженерної інфраструктури міжгосподарських меліоративних систем, які перебувають у комунальній власності.

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 або переходу в їхню власність земельних ділянок, визнаних судом відумерлою спадщиною;

г) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;

д) виникнення інших підстав, передбачених законом.

У *державній власності* перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності (ст. 84 ЗКУ).

До земель державної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать:

а) землі атомної енергетики та космічної системи;

б) землі під державними залізницями, об'єктами державної власності повітряного і трубопровідного транспорту;

в) землі оборони;

г) землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом;

д) землі лісогосподарського призначення, крім випадків, визначених ЗКУ;

е) землі водного фонду, крім випадків, визначених ЗКУ;

ж) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності Верховної Ради України, Президента України, Кабінету Міністрів України, інших органів державної влади, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук;

и) земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;

к) земельні ділянки, закріплені за державними закладами професійної (професійно-технічної) освіти;

л) земельні ділянки, закріплені за державними закладами фахової передвищої освіти;

м) земельні ділянки, закріплені за державними закладами вищої освіти;

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

п) землі під об'єктами інженерної інфраструктури загальнодержавних та міжгосподарських меліоративних систем, які перебувають у державній власності.

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;

д) 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*) (ст. 85 ЗКУ).

Суб'єктами права спільної власності на земельну ділянку можуть бути громадяни та юридичні особи, а також держава, територіальні громади. Суб'єктами права спільної власності на земельні ділянки територіальних громад можуть бути районні та обласні ради.

У спільній сумісній власності перебувають земельні ділянки (ст. 89 ЗКУ):

а) подружжя;

б) членів фермерського господарства, якщо інше не передбачено угодою між ними;

в) співвласників жилого будинку;

г) співвласників багатоквартирного будинку.

Право користування земельною ділянкою поділяється на право постійного користування та право оренди.

Право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку (ст. 92 ЗКУ).

Права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають:

а) підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності;

б) громадські організації осіб з інвалідністю України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації;

в) релігійні організації України, статuti (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності;

г) публічне акціонерне товариство залізничного транспорту загального користування, утворене відповідно до Закону України "Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування";

д) заклади освіти незалежно від форми власності;

е) співвласники багатоквартирного будинку для обслуговування такого будинку та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку;

ж) оператор газотранспортної системи та оператор системи передачі.

Право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності (ст. 93 ЗКУ).

Земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземцям і особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам. Строк оренди земельної ділянки не може перевищувати 50 років.

Не підлягають передачі в оренду земельні ділянки, штучно створені у межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісогосподарського призначення та природно-заповідного фонду, розташованих у прибережній захисній смузі водних об'єктів, крім випадків, передбачених законом.

1.6 Класифікація угідь

Земельні ділянки як основні земельно-кадастрові одиниці якісно неоднорідні, мають різні природно-історичні властивості і якості, що враховується при їх використанні і стосується різних угідь. Під **земельними угіддями** слід розуміти ділянки землі, що систематично використовуються або придатні до використання для конкретних господарських цілей і які відрізняються за природно-історичними ознаками.

Головною ознакою, яка відображає відмінності окремих видів угідь, служить характер використання землі. При цьому класифікація угідь проводиться з урахуванням основного призначення і систематичного

використання окремих ділянок землі для певних виробничих цілей. У додатку 4 Порядку ведення Державного земельного кадастру зазначений перелік угідь згідно з Класифікацією видів земельних угідь (КВЗУ). Код угіддя згідно КВЗУ складається з групи та підгрупи. Приклад кодів угідь згідно КВЗУ для сільськогосподарських земель наведено у таблиці 1.3.

Таблиця 1.3 – Коди угідь згідно КВЗУ для сільськогосподарських земель

Код згідно з КВЗУ		Назва земельних угідь
групи	підгрупи	
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. 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 сільськогосподарської 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)

1.7 Основні види обмежень і обтяжень

На використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено *обмеження*, а право власності на земельну ділянку може бути *обтяжено правами інших осіб* (ст. 110 ЗКУ).

Обтяження прав на земельну ділянку встановлюється законом або актом уповноваженого на це органу державної влади, посадової особи, або договором шляхом встановлення заборони на користування та/або розпорядження, у тому числі шляхом її відчуження.

Законом, прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, договором, рішенням суду можуть бути встановлені такі обмеження у використанні земель (ст. 111 ЗКУ):

а) умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків;

б) заборона на провадження окремих видів діяльності;

в) заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту;

г) умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;

д) умова дотримання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;

е) умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку;

ж) обов'язок щодо утримання та збереження полезахисних лісових смуг.

Обтяження прав на земельні ділянки (крім обтяжень, безпосередньо встановлених законом) підлягають державній реєстрації в *Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно* у порядку, встановленому законом.

Обмеження у використанні земель (крім обмежень, безпосередньо встановлених законом та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами) підлягають державній реєстрації в *Державному земельному кадастрі* у порядку, встановленому законом, і є чинними з моменту державної реєстрації.

Обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, є чинними з моменту набрання чинності нормативно-правовими актами, якими вони були встановлені.

Для забезпечення обліку обмежень у використанні земельних ділянок у Державному земельному кадастрі прийнято Класифікатор обмежень і обтяжень

у використанні земельних ділянок та Класифікатор обмежень щодо використання земельних ділянок (додаток 6 Порядку ведення Державного земельного кадастру).

При цьому відокремлюють такі обмеження:

1. Охоронні зони, які створюються (табл. 1.4):

а) навколо особливо цінних природних об'єктів, об'єктів культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій тощо з метою охорони і захисту їх від несприятливих антропогенних впливів;

б) уздовж ліній зв'язку, електропередачі, земель транспорту, навколо промислових об'єктів для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання ушкодження, а також зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти.

Таблиця 1.4 – Перелік охоронних зон

Код	Назва
01	Охоронна зона
01.01	Охоронна зона навколо об'єкта природно-заповідного фонду
01.02	Охоронна зона навколо об'єкта культурної спадщини
01.03	Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту
01.04	Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта зв'язку
01.05	Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи
01.06	Охоронна зона навколо об'єкта гідрометеорологічної діяльності
01.07	Охоронна зона навколо геодезичного пункту
01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій
01.09	Охоронна зона навколо промислового об'єкта

2. Зони санітарної охорони, які створюються навколо об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи, об'єкти оздоровчого призначення та інші, для їх санітарно-епідеміологічної захищеності (табл. 1.5).

3. Санітарно-захисні зони, що створюються навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, з метою відокремлення таких об'єктів від території житлової забудови. Згідно Класифікатору обмежені код санітарно-захисної зони навколо об'єкта становить 03.

Таблиця 1.5 – Перелік зон санітарної охорони

Код	Назва
02	Зона санітарної охорони
02.01	Зона санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання
02.01.1	Перший пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (суворого режиму)
02.01.2	Другий пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (обмеження)
02.01.3	Третій пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (спостереження)
02.02	Округ санітарної охорони курортів
02.02.1	Перша зона округу санітарної охорони курорту (зона суворого режиму)
02.02.2	Друга зона округу санітарної охорони курорту (зона обмежень)
02.02.3	Третя зона округу санітарної охорони курорту (зона спостережень)

4. Зони особливого режиму використання земель створюються навколо військових об'єктів Збройних Сил України та інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України, для забезпечення функціонування цих об'єктів, збереження озброєння, військової техніки та іншого військового майна, охорони державного кордону України, а також захисту населення, господарських об'єктів і довкілля від впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах. Уздовж державного кордону України встановлюється прикордонна смуга, у межах якої діє особливий режим використання земель (табл. 1.6).

Таблиця 1.6 – Перелік зон особливого режиму використання земель

Код	Назва
04	Зона особливого режиму використання земель
04.01	Прикордонна смуга
04.02	Зона особливого режиму використання земель навколо військової частини, інших військових формувань
04.03	Зона особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів

5. Водоохоронні обмеження. Уздовж морів, навколо озер, водосховищ та інших водойм встановлюються водоохоронні зони, розміри яких визначаються за проектами землеустрою. Уздовж 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:

- для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менш як 3 гектари – 25 метрів;
- для середніх річок, водосховищ на них, водойм, а також ставків площею понад 3 гектари – 50 метрів;
- 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 (табл. 1.7).

Таблиця 1.7 – Перелік водоохоронних обмежень

Код	Назва
05	Водоохоронне обмеження
05.01	Водоохоронна зона
05.02	Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах
05.03	Прибережна захисна смуга вздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах
05.04	Берегова смуга водних шляхів
05.05	Смуга відведення
05.06	Пляжна зона

6. Інші обмеження (табл. 1.8):

- зона особливого режиму забудови;
- зона радіоактивно забрудненої території;

- зона надзвичайної екологічної ситуації;
- умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт.

Таблиця 1.8 – Перелік інших обмежень

Код	Назва
06	Інше обмеження
06.01	Зона особливого режиму забудови
06.02	Зона радіоактивно забрудненої території
06.03	Зона надзвичайної екологічної ситуації
06.04	Умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт

7. Сервітут. Право земельного сервітуту – це право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками) (табл. 1.9).

Таблиця 1.9 – Перелік земельних сервітутів

Код	Назва
07	Земельні сервітути
07.01	Право проходу та проїзду на велосипеді
07.02	Право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху
07.03	Право прокладення та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій
07.04	Право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку
07.05	Право відводу води із своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку
07.06	Право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми
07.07	Право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми
07.08	Право прогону худоби по наявному шляху
07.09	Право встановлення будівельних розташувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд
07.10	Інші земельні сервітути

Земельні сервітути можуть бути постійними і строковими. Строк дії земельного сервітуту, що встановлюється договором між особою, яка вимагає його встановлення, та землекористувачем.

8. **Суперфіцій** – право користування чужою земельною ділянкою для забудови. Згідно Класифікатору обмежені код становить 08.

9. **Емфітевзис** – право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Класифікатору обмежені код становить 09.

10. **Території та об'єкти природно-заповідного фонду** – ділянки суші і водного простору, природні комплекси та об'єкти, які мають особливу природоохоронну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність і виділені з метою збереження природної різноманітності ландшафтів, генофонду тваринного і рослинного світу, підтримання загального екологічного балансу та забезпечення фонового моніторингу навколишнього природного середовища (табл. 1.10).

Таблиця 1.10 – Перелік територій об'єктів природно-заповідного фонду

Код	Назва
10	Території та об'єкти природно-заповідного фонду
10.1	Національні природні парки
10.2	Біосферні заповідники
10.3	Регіональні ландшафтні парки
10.4	Заказники
10.5	Пам'ятки природи
10.6	Заповідні урочища
10.7	Парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва

Порядок встановлення та використання обмежень щодо використання земельних ділянок визначається законодавством України.

2 ОСНОВИ ПРОВЕДЕННЯ РОБІТ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

План

2.1 Система землеустрою.

2.2 Організація і регулювання землеустрою.

2.3 Види документації із землеустрою.

2.4 Загальні вимоги до документації із землеустрою.

2.5 Електронний документ, що містить відомості про результати робіт із землеустрою та оцінки земель в електронному вигляді.

2.1 Система землеустрою

Окреме місце при проведенні земельно-кадастрових робіт займає землеустрій. 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 суспільновиробничих відносин і розвитку продуктивних сил. Мета землеустрою полягає в забезпеченні раціонального використання та охорони земель, створенні сприятливого екологічного середовища та поліпшенні природних ландшафтів.

Основними завданнями землеустрою є (ст. 83 ЗКУ):

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 одиниць, 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;

д) 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;

е) розробка системи заходів по збереженню і поліпшенню природних ландшафтів, відновленню і підвищенню родючості ґрунтів, рекультивації 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;

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

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);

д) державний і самоврядний контроль за здійсненням землеустрою;

е) наукове, кадрове та фінансове забезпечення землеустрою;

ж) суб'єкти та об'єкти землеустрою.

Суб'єктами землеустрою являються 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 одиниць або їх частин; території землеволодінь та землекористувань чи окремі земельні ділянки.

2.2 Організація і регулювання землеустрою

Землеустрій проводиться в обов'язковому порядку на землях усіх категорій незалежно від форми власності в разі:

а) розробки документації із землеустрою щодо організації раціонального використання та охорони земель;

б) встановлення та зміни меж об'єктів землеустрою, у тому числі визначення та встановлення в натурі (на місцевості) державного кордону України;

в) надання, вилучення (викупу), відчуження земельних ділянок;

г) встановлення в натурі (на місцевості) меж земель, обмежених у використанні і обмежених (обтяжених) правами інших осіб (земельні сервітути);

д) організації нових і впорядкування існуючих об'єктів землеустрою;

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

Заходи, передбачені затвердженою в установленому порядку документацією із землеустрою, є обов'язковими для виконання органами державної влади та органами місцевого самоврядування, власниками землі, землекористувачами, у тому числі орендарями.

Власники землі, землекористувачі, у тому числі орендарі, при здійсненні землеустрою зобов'язані забезпечити доступ розробникам документації із землеустрою до своїх земельних ділянок, що підлягають землеустрою.

Землеустрій здійснюється на підставі:

а) рішень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо проведення робіт із землеустрою;

б) укладених договорів між юридичними чи фізичними особами (землевласниками і землекористувачами) та розробниками документації із землеустрою;

в) судових рішень.

Замовниками документації із землеустрою можуть бути органи державної влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, землевласники і землекористувачі.

Розробниками документації із землеустрою є:

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

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

Сертифіковані інженери-землевпорядники – це особи, які мають вищу освіту за спеціальностями та кваліфікаціями у галузі знань землеустрою, мають стаж роботи за спеціальністю не менше одного року, склали кваліфікаційний іспит, одержали сертифікат та зареєстровані в Державному реєстрі сертифікованих інженерів-землевпорядників. Сертифікований інженер-землевпорядник має особисту печатку.

2.3 Види документації із землеустрою

Документація із землеустрою (землевпорядна документація) – затверджені 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.

Вона розробляється у вигляді програм, схем, проектів, спеціальних тематичних карт, атласів, технічної документації, але основними видами землевпорядної документації є проект, робочий проект та технічна документація із землеустрою. Далі дамо визначення цих термінів.

Проект землеустрою – сукупність економічних, проектних і технічних документів щодо обґрунтування заходів з використання та охорони земель, які передбачається здійснити за таким проектом.

Робочий проект землеустрою – сукупність економічних, проектних і технічних документів з використання та охорони земель, що включає розрахунки, опис, креслення технічних рішень, кошторис, реалізацію яких передбачається здійснити протягом строку, встановленого цим проектом.

Технічна документація із землеустрою – сукупність текстових та графічних матеріалів, що визначають технічний процес проведення заходів з використання та охорони земель без застосування елементів проектування.

Ст. 25 Закону України «Про землеустрій» встановлені наступні види документації із землеустрою:

а) загальнодержавні й регіональні (республіканські) програми використання та охорони земель;

б) схеми землеустрою та техніко-економічні обґрунтування використання, охорони земель адміністративно-територіальних утворень;

в) проекти землеустрою щодо:

– встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних утворень;

– організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;

– відведення земельних ділянок;

– створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь та землекористувань;

– забезпечення еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;

– впорядкування території населених пунктів;

г) робочі проекти землеустрою (далі – робочі проекти землеустрою) щодо:

– рекультивації порушених земель;

– землювання малопродуктивних угідь;

– захисту земель від ерозії; підтоплення; заболочення; вторинного засолення; висушення; зсувів; ущільнення; закислення;

– забруднення промисловими та іншими відходами, радіоактивними та хімічними речовинами;

– покращання сільськогосподарських земель;

– підвищення родючості ґрунтів;

д) технічна документація із землеустрою щодо:

– встановлення меж земельної ділянки у натурі (на місцевості);

– поділу та об'єднання земельних ділянок;

– встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту

е) спеціальні тематичні карти й атласи стану земель та їхнє використання.

Законами України та іншими нормативно-правовими актами можуть встановлюватися інші види документації із землеустрою.

Склад, зміст і правила оформлення кожного виду документації із землеустрою регламентуються відповідною нормативно-технічною документацією з питань здійснення землеустрою.

Документація із землеустрою формується та зберігається в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Відповідність документації із землеустрою положенням нормативно-технічних документів, державних стандартів, норм і правил у сфері землеустрою засвідчується:

- у паперовій формі – підписом та особистою печаткою сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою;
- в електронній формі – електронним цифровим підписом сертифікованого інженера-землевпорядника, який призначений відповідальним за якість робіт із землеустрою, згідно із законодавством про використання електронного цифрового підпису.

2.4 Загальні вимоги до документації із землеустрою

Документація із землеустрою розробляється на основі завдання на розробку відповідного виду документації, затвердженого замовником.

Документація із землеустрою включає в себе текстові та графічні матеріали та містить обов'язкові положення, встановлені завданням на розробку відповідного виду документації.

Склад, зміст і правила оформлення кожного виду документації із землеустрою регламентуються відповідною нормативно-технічною документацією з питань здійснення землеустрою.

Погодження та затвердження документації із землеустрою проводиться в порядку, встановленому Земельним кодексом України, Законом України «Про землеустрій» та іншими законами України.

Зміни до документації із землеустрою вносяться за рішенням органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування або власників землі та землекористувачів, у тому числі орендарів, які затвердили проекти землеустрою.

Документація із землеустрою підлягає державній експертизі з метою забезпечення її відповідності вихідним даним та технічним умовам, вимогам законів України, іншим нормативно-правовим актам. Порядок здійснення

державної експертизи документації із землеустрою визначається законом України «Про державну експертизу землепорядної документації».

За виконанням проектів землеустрою розробниками документації із землеустрою здійснюється авторський нагляд, який передбачає перевірку повноти та якості виконання заходів, окремих рішень, передбачених цією документацією, а також вимог нормативно-правових актів з питань здійснення землеустрою. Строки здійснення авторського нагляду за виконанням проектів землеустрою визначаються відповідно до графіка реалізації проекту землеустрою. Результати, одержані під час авторського нагляду за реалізацією проекту землеустрою, заносяться в журнал авторського нагляду за виконанням проектів землеустрою.

Розробники документації із землеустрою зобов'язані безоплатно передавати копії матеріалів у Державний фонд документації із землеустрою.

2.5 Електронний документ, що містить відомості про результати робіт із землеустрою та оцінки земель в електронному вигляді

Для внесення даних землепорядної документації до Державного земельного кадастру формується електронний документ, що містить відомості про результати робіт із землеустрою та оцінки земель в електронному вигляді (обмінний файл).

Обмінний файл – це електронний документ уніфікованої форми для обміну інформацією, яка використовується при веденні Поземельної книги на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі в електронному вигляді, державного земельного кадастру і здійсненні топографо-геодезичних робіт, робіт із землеустрою. Створення цього обмінного файлу свідчить про те, що результати робіт землеустрою були оформлені завдяки відповідному програмному забезпеченню, та відтворюються з метою внесення відомостей про земельні ділянки (їх власників) до баз даних управлінь земельних ресурсів і також до державних центрів земельного кадастру, які ведуться і супроводжуються в електронному форматі. Дуже часто обмінний файл XML необхідний для отримання витягу з Державного земельного кадастру.

Головними документами, на основі яких створюється обмінний файл XML є Закон України «Про державний земельний кадастр», Порядок ведення державного земельного кадастру, також зміст на структуру обмінного файлу

визначає Наказ «Про затвердження вимог до структури, змісту та формату оформлення результатів робіт із землеустрою в електронному вигляді (обмінного файлу)». До відомостей обмінного файлу належить інформація про:

- результати та виконавців робіт із землеустрою та оцінки земель, топографо-геодезичних робіт;
- земельно-кадастрові одиниці;
- територіальні зони;
- суб'єктів земельних відносин;
- права на земельні ділянки;
- обмеження використання земельних ділянок;
- земельні угіддя.

На рисунку 2.1 показано структуру обмінного файлу.

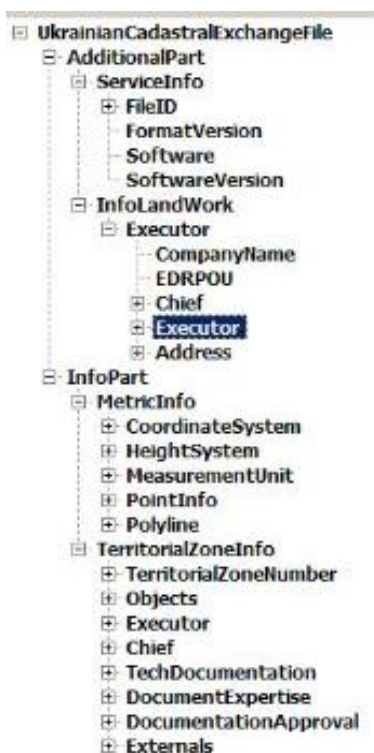


Рисунок 2.1 – Структура обмінного файлу

Базовими елементами формування обмінного файлу є геодезичні дані (координати точок повороту меж земельно-кадастрових одиниць), які забезпечують просторову основу інших відомостей обмінного файлу і можливості їх використання у складі автоматизованої системи державного земельного кадастру.

Структура обмінного файлу складається з двох частин: службової та інформаційної. Службова частина (AdditionalPart) використовується для формування і обміну інформацією про реквізити обмінного файлу та виконавця робіт і складається з таких елементів:

- 1) інформації про обмінний файл;
- 2) інформації про осіб, які сформували, здійснили перевірку(коригування) даних обмінного файлу.

Інформаційна частина (InfoPart) використовується для обміну інформацією про земельно-кадастрові одиниці, територіальні зони і їх метричні відомості та складається з таких елементів:

- 1) метрична інформація обмінного файлу;
- 2) територіальна зона;
- 3) кадастрова зона.

Детальний опис структури обмінного файлу наведено у Порядку ведення державного земельного кадастру.

3 ОСНОВИ ВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

План

3.1 Завдання ведення Державного земельного кадастру.

3.2 Склад відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру.

3.3 Підстави та основні вимоги щодо внесення відомостей до Державного земельного кадастру.

3.4 Кадастрове зонування.

3.1 Завдання ведення Державного земельного кадастру

Державний земельний кадастр (далі – ДЗК) – це єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами. Він ведеться на основі норм Земельного кодексу України, Закону України «Про Державний земельний кадастр» та Порядку ведення Державного земельного кадастру.

Він ведеться з *метою* інформаційного забезпечення органів державної влади та органів місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб при:

- регулюванні земельних відносин;

- управлінні земельними ресурсами;
- організації раціонального використання та охорони земель;
- здійсненні землеустрою;
- проведенні оцінки землі;
- формуванні та веденні містобудівного кадастру, кадастрів інших природних ресурсів;
- справлянні плати за землю.

ДЗК базується на таких **основних принципах**:

- обов'язковості внесення до ДЗК відомостей про всі його об'єкти;
- єдності методології ведення ДЗК;
- об'єктивності, достовірності та повноти відомостей у ДЗК;
- внесення відомостей до ДЗК виключно на підставі та відповідно до Закону «Про Державний земельний кадастр»;
- відкритості та доступності відомостей ДЗК, законності їх одержання, поширення і зберігання;
- безперервності внесення до ДЗК відомостей про об'єкти ДЗК, що змінюються;
- документування всіх відомостей ДЗК.

Ведення Державного земельного кадастру здійснюється **шляхом**:

- створення відповідної державної геодезичної та картографічної основи, яка визначається та надається відповідно Закону «Про Державний земельний кадастр»;
- внесення відомостей про об'єкти ДЗК;
- внесення змін до відомостей про об'єкти ДЗК;
- оброблення та систематизації відомостей про об'єкти ДЗК.

ДЗК ведеться на електронних та паперових носіях. У разі виявлення розбіжностей між відомостями на електронних та паперових носіях пріоритет мають відомості на паперових носіях.

Ведення та адміністрування ДЗК забезпечуються центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (Держгеокадастр).

3.2 Склад відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру

Геодезичною основою для ДЗК є державна геодезична мережа, а *картографічною* – карти (плани), що складаються у формі і масштабі відповідно до державних стандартів, норм та правил, технічних регламентів. Для формування картографічної основи ДЗК використовується єдина державна система координат.

До ДЗК включаються відомості про координати пунктів державної геодезичної мережі та такі відомості про картографічну основу:

- склад відомостей, що відображаються на картографічній основі;
- дата створення картографічної основи;
- відомості про особу, яка створила картографічну основу;
- масштаб (точність) картографічної основи;
- система координат картографічної основи.

Об'єктами Державного земельного кадастру є:

- землі в межах державного кордону України;
- землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць;
- обмеження у використанні земель;
- земельна ділянка.

Відомості про об'єкти ДЗК під час внесення їх до ДЗК мають відповідати існуючим характеристикам об'єктів у природі (на місцевості), визначеним з точністю відповідно до державних стандартів, норм та правил, технічних регламентів.

До ДЗК вносяться такі відомості про *державний кордон України*:

- графічне зображення державного кордону України;
- повні назви суміжних іноземних держав;
- опис меж прикордонної смуги;
- інформація про документи, на підставі яких встановлено державний кордон України;
- дані щодо демаркації державного кордону України.

Склад відомостей ДЗК *про землі в межах територій адміністративно-територіальних одиниць* (Автономної Республіки Крим, областей, міст Києва і Севастополя, районів, міст, селищ, сіл, районів у містах) є наступним:

- а) найменування адміністративно-територіальної одиниці;
- б) опис меж адміністративно-територіальної одиниці;

в) площа земель в межах території адміністративно-територіальної одиниці;

г) повне найменування суміжних адміністративно-територіальних одиниць;

д) інформація про акти, на підставі яких встановлені та змінені межі адміністративно-територіальних одиниць;

е) відомості про категорії земель у межах адміністративно-територіальної одиниці: назва, код (номер), межі категорії земель; опис меж; площа; інформація про документи, на підставі яких встановлено категорію земель;

ж) відомості про масив земель сільськогосподарського призначення: назва, код (номер); опис меж та угідь, що входять до складу масиву; контури угідь; площа; інформація про земельні ділянки, що входять до складу масиву; інформація про документи, на підставі яких відомості про масив внесено до Державного земельного кадастру;

и) відомості про угіддя адміністративно-територіальної одиниці: назва, код (номер); контури угідь; площа; інформація про документи, на підставі яких визначено угіддя; інформація про якісні характеристики угідь;

к) відомості про економічну та нормативну грошову оцінку земель в межах території адміністративно-територіальної одиниці;

л) відомості про бонітування ґрунтів адміністративно-територіальної одиниці.

До ДЗК включаються такі відомості *про обмеження* у використанні земель: вид; опис меж; площа; зміст обмеження; опис режимоутворюючого об'єкта – контури, назви та характеристики, що обумовлюють встановлення обмежень (за наявності такого об'єкта); інформація про документи, на підставі яких встановлено обмеження у використанні земель.

Відомостями *про земельні ділянки* є 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.

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

Відомості Державного земельного кадастру є офіційними.

3.3 Підстави та основні вимоги щодо внесення відомостей до Державного земельного кадастру

Усі відомості про об'єкти ДЗК заносяться на підставі землевпорядної документації. Документи, які є підставою для внесення відомостей до Державного земельного кадастру, мають відповідати таким вимогам:

- текст документів має бути написаний розбірливо;
- документи не мають містити підчищення або дописки, закреслені слова чи інші не обумовлені в них виправлення, орфографічні та арифметичні помилки, бути заповнені олівцем, а також з пошкодженнями, які не дають змоги однозначно тлумачити їх зміст;
- документи мають відповідати законодавству.

Документація із землеустрою, технічна документація з оцінки земель, що подаються в електронній формі, мають засвідчуватися кваліфікованим електронним підписом сертифікованого інженера-землевпорядника.

На офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, (Публічна кадастрова карта України <https://map.land.gov.ua/>) оприлюднюються відомості Державного земельного кадастру про:

- а) межі адміністративно-територіальних одиниць;
- б) кадастрові номери земельних ділянок;
- в) межі земельних ділянок;
- г) цільове призначення земельних ділянок;
- д) розподіл земель між власниками і користувачами (форма власності, вид речового права);
- е) обмеження у використанні земель та земельних ділянок;

- ж) зведені дані кількісного та якісного обліку земель;
- и) нормативну грошову оцінку земель та земельних ділянок;
- к) земельні угіддя;
- л) частини земельної ділянки, на які поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки;
- м) координати поворотних точок меж об'єктів кадастру;
- н) бонітування ґрунтів;
- п) інші відомості про земельні ділянки, крім відомостей про реєстраційний номер облікової картки платника податків, серію та номер паспорта громадянина України, місце проживання, дату народження фізичної особи, які є інформацією з обмеженим доступом та не підлягають відображенню у відкритому доступі.

Відомості про об'єкти ДЗК підлягають оприлюдненню з моменту їх внесення до Державного земельного кадастру.

Технологічні та програмні засоби, необхідні для оприлюднення відомостей ДЗК, повинні забезпечувати юридичним та фізичним особам можливість анонімного перегляду, копіювання та роздрукування інформації безоплатно або за плату, цілодобово, без обмежень.

Відомості ДЗК є відкритими та загальнодоступними, крім випадків, передбачених Законом «Про Державний земельний кадастр», та надаються у формі:

- витягів із Державного земельного кадастру;
- довідок, що містять узагальнену інформацію про землі (території);
- вкопіювань з картографічної основи Державного земельного кадастру, кадастрової карти (плану);
- копій документів, що створюються під час ведення Державного земельного кадастру.

Для фізичних та юридичних осіб відомості ДЗК можуть надаватися за бажанням заявника у паперовій або електронній формі, які мають однакову юридичну силу.

Доступ до відомостей ДЗК надається органам державної влади, органам місцевого самоврядування, нотаріусам, банкам та особам, які в установленому законом порядку внесені до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників, Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової

оцінки земельних ділянок та Державного реєстру сертифікованих інженерів-геодезистів, у тому числі через Публічну кадастрову карту, за умови ідентифікації особи з використанням кваліфікованого електронного підпису.

Фінансове забезпечення ведення та функціонування ДЗК здійснюється за рахунок коштів Державного бюджету України. Внесення відомостей до Державного земельного кадастру, внесення змін до них здійснюються безоплатно. За надання відомостей з Державного земельного кадастру справляється адміністративний збір.

3.4 Кадастрове зонування

Кадастрове зонування полягає у встановленні меж кадастрових зон і кварталів шляхом створення індексних кадастрових карт (планів) з урахуванням таких принципів:

- суцільність покриття території України;
- єдність методологічних підходів до здійснення кадастрового зонування в межах території України;
- унікальність номерів кадастрових зон і кварталів;
- незалежність кадастрового зонування від адміністративно-територіального поділу України.

Відомості про кадастрове зонування земель у межах території України включають:

- 1) номери кадастрових зон і кварталів;
- 2) опис меж кадастрових зон і кварталів (координати точок повороту меж кадастрових зон і кварталів у єдиній державній системі координат);
- 3) площу кадастрових зон і кварталів;
- 4) підстави для встановлення меж кадастрових зон і кварталів (електронні копії документів, на підставі яких встановлено такі межі (відповідні накази Держгеокадастру та його територіальних органів, документація із землеустрою щодо встановлення меж державного кордону, адміністративно-територіальних одиниць та рішення уповноважених органів про її затвердження).

Зміна меж адміністративно-територіальних одиниць після внесення до Державного земельного кадастру індексних кадастрових карт (планів) та відомостей про кадастрове зонування не тягне за собою змін у кадастровому зонуванні відповідної території.

Відомості (зміни до них) про геодезичну, картографічну основи Державного земельного кадастру, кадастрове зонування земель в межах

території України вносяться до Державного земельного кадастру на підставі наказу Держгеокадастру, в якому зазначаються такі відомості щодо кадастрового зонування земель в межах території України:

– дата та номер наказів територіальних органів Держгеокадастру про затвердження індексних кадастрових карт (планів) відповідних адміністративно-територіальних одиниць (змін до них), крім випадків створення індексної кадастрової карти кадастрової зони за межами адміністративно-територіальних одиниць;

– номери кадастрових зон і кварталів;

– опис меж кадастрових зон і кварталів;

– площа кадастрових зон і кварталів;

– підстави для встановлення меж кадастрових зон і кварталів;

– дата, з якої індексні кадастрові карти (плани) відповідних адміністративно-територіальних одиниць (зміни до них) підлягають застосуванню.

Індексними кадастровими картами (планами), що створюються під час ведення Державного земельного кадастру, є:

1) індексна кадастрова карта України;

2) індексна кадастрова карта Автономної Республіки Крим, області;

3) індексна кадастрова карта району;

4) індексний кадастровий план міста, селища, села;

5) індексний кадастровий план кадастрової зони в межах адміністративно-територіальних одиниць;

6) індексний кадастровий план кадастрового кварталу в межах адміністративно-територіальних одиниць;

7) індексна кадастрова карта кадастрової зони за межами адміністративно-територіальних одиниць;

8) індексна кадастрова карта кадастрового кварталу за межами адміністративно-територіальних одиниць.

Індексна кадастрова карта (план) кадастрового кварталу є невід'ємною складовою частиною індексної кадастрової карти (плану) відповідної кадастрової зони і створюється у її складі.

Індексний кадастровий план кадастрової зони в межах адміністративно-територіальних одиниць є невід'ємною складовою частиною індексної кадастрової карти (плану) відповідної адміністративно-територіальної одиниці та створюється у її складі.

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

4 ЗЙОМКИ ТА ОБСТЕЖЕННЯ

План

4.1 Топографо-геодезичні та картографічні вишукування.

4.2 Кадастрові зйомки.

4.3 Агрозосподарські обстеження земель.

4.4 Спеціальні обстеження.

4.1 Топографо-геодезичні та картографічні вишукування

Практично всі види земельно-кадастрових робіт спираються на дані, які отримують після проведення топографо-геодезичних і картографічних робіт. Згідно Закону України «Про топографо-геодезичну діяльність» **топографо-геодезичні та картографічні роботи** – процес створення геодезичних, топографічних і картографічних матеріалів, даних, топографо-геодезичної та картографічної продукції.

Професійну топографо-геодезичну і картографічну діяльність ведуть особи, які мають вищу освіту за спеціальностями та кваліфікаціями у галузі геодезії та має кваліфікаційний сертифікат. Сертифікованим інженером-геодезистом може бути особа, яка має стаж роботи за спеціальністю не менше одного року, склала кваліфікаційний іспит, одержала кваліфікаційний сертифікат та внесена до Державного реєстру сертифікованих інженерів-геодезистів.

Топографо-геодезичні і картографічні роботи поділяються на топографо-геодезичні і картографічні роботи загальнодержавного та спеціального призначення.

Роботи із топографо-геодезичного і картографічного забезпечення кадастрової діяльності відносяться до топографо-геодезичних і картографічних робіт спеціального призначення і включають в себе створення, розвиток і підтримка в робочому стані геодезичних мереж спеціального призначення, створення і оновлення картографічної основи державного кадастру, створення місцевих систем координат, порядок ведення яких встановлюється спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Але серед основних топографо-геодезичних робіт для регулювання державну політику у сфері земельних відносин є створення, розвиток і підтримка в робочому стані геодезичних мереж спеціального призначення, створення і оновлення картографічної основи державного кадастру, створення місцевих систем координат. Тому розглянемо це питання детальніше.

Державна геодезична мережа – мережа геодезичних пунктів, що забезпечує поширення координат на територію держави і є вихідною для створення інших геодезичних мереж. **Геодезична мережа** – сукупність геодезичних пунктів, **геодезичний пункт** – пристрій і (або) споруда для позначення на місцевості точок земної поверхні з відомими координатами і висотами. Центр геодезичного пункту – це споруда, що є носієм координат, яка, як правило, закріплюється (бетонується) в землі і дає можливість впродовж багатьох років зберігати і використовувати геодезичні пункти.

Геодезична мережа України складається із:

- державної геодезичної мережі (ДГМ);
- розрядних геодезичних мереж згущення (опорних мереж);
- зйомочних геодезичних мереж.

Згідно з Постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання реалізації частини першої статті 12 Закону України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» побудова (ДГМ) включає такі основні види робіт:

- проектування будівництва;
- рекогносцирування місця зведення геодезичних пунктів;
- побудова геодезичних пунктів;
- вимірювання елементів геодезичної мережі;
- математичне оброблення результатів вимірювань;
- внесення даних до бази даних геодезичних пунктів та банку геодезичних даних;
- проведення обстеження стану геодезичних пунктів;
- проведення відновлення геодезичних пунктів;
- складення каталогів геодезичних пунктів;
- ведення банку геодезичних даних;
- проведення моніторингу Державної геодезичної мережі.

ДГМ складається з планової та висотної геодезичних мереж, які поділяються згідно рисунку 4.1. Геодезична (планова) мережа створюється в

Державній геодезичній референційній системі координат УСК-2000. Вона утворена від ITRS/ITRF2000, відліковим еліпсоїдом є референц-еліпсоїд Красовського. Нівелірна (висотна) мережа створюється в Балтійській системі висот 1977 року, початковим пунктом якої є нуль Кронштадтського футштока.



Рисунок 4.1 – Склад ДГМ

Положення геодезичних пунктів ДГМ у прийнятих координатних системах задаються:

- просторовими прямокутними координатами X, Y, Z .
- геодезичними еліпсоїдальними координатами - геодезичною широтою B , геодезичною довготою L та геодезичною висотою H ;
- плоскими прямокутними координатами x та y , які обчислюються на площині у конформній проекції Гаусса - Крюгера в шестиградусних зонах.

Геодезична (планова) мережа 1 класу (ГМ-1) має вигляд системи рівномірно розміщених та однорідних за точністю геодезичних пунктів, розташованих один від одного на відстані 30-50 кілометрів. Відстань між геодезичними пунктами ГМ-1 біля великих міст і промислових районів становить 20-40 кілометрів. Така геодезична мережа є Українською постійно діючою (перманентною) мережею Глобальної навігаційної супутникової системи (ГНСС).

Українська постійно діюча (перманентна) мережа спостережень ГНСС включає:

- постійно діючі станції спостережень ГНСС, на яких безперервно

проводяться комплексні супутникові, гравіметричні та астрономо-геодезичні, спостереження;

– періодично діючі станції спостережень ГНСС, на яких раз на п'ять років проводяться комплексні спостереження;

– центри оброблення інформації (Центр геодезичних досліджень Науково-дослідного інституту геодезії і картографії).

Геодезична мережа 2 класу (ГМ-2) спирається на геодезичні пункти ГМ-1 та української постійно діючої (перманентної) мережі спостережень ГНСС. При цьому пункти ГМ-2 повинні мати зв'язок не менше ніж з трьома геодезичними пунктами ГМ-1 або української постійно діючої (перманентної) мережі спостережень ГНСС. Відстані між геодезичними пунктами (ГМ-2) становлять 8-12 кілометрів, а на території міських населених пунктів та великих промислових об'єктів – 5-8 кілометрів.

Геодезична (планова) мережа 3 класу (ГМ-3) спирається на пункти ГМ-1 та ГМ-2 та української постійно діючої (перманентної) мережі спостережень ГНСС і будується для збільшення щільності геодезичних пунктів, достатньої для створення знімальної геодезичної основи при великомасштабному топографічному зніманні. ГМ-3 включає існуючі геодезичні (планові) мережі 3 та 4 класу, побудовані при СРСР з подальшим переведенням геодезичних пунктів 4 класу у 3 клас, а також нові геодезичні пункти 3 класу.

Між суміжними геодезичними пунктами ГМ-3 за можливості забезпечується видимість (земля – земля).

Нівелювання I класу є найточнішою висотною мережею. Вона будується з використанням сучасніших приладів та методик спостережень, при цьому обробка результатів виконується точними методами з виключенням систематичних помилок.

Нівелювання I класу виконується повторно за тими ж лініями не рідше ніж через 25 років, а в сейсмоактивних районах – через кожні 15 років.

Нівелірна (висотна) мережа II класу будується окремими лініями або системами з вузловими точками в середині полігонів I класу, в результаті чого отримуємо полігони з периметром до 400 кілометрів.

Точність нівелювання II класу забезпечується отриманням нев'язання у ходах та полігонах, яка за абсолютною величиною складатиме не більші ніж

5 міліметрів \sqrt{L} , де L – довжина ходу або периметр полігона, розрахований в кілометрах.

Прокладання ліній нівелювання I та II класу відбувається переважно вздовж автомобільних доріг державного та регіонального значення з твердим покриттям та залізниць, а при особливих умовах – вздовж великих річок та інших доріг з твердим покриття і простим рельєфом. Рівність висот пунктів нівелювання I та II класу досягається введенням поправок, які викликані непаралельністю рівневих поверхонь.

Не рідше ніж через 60 кілометрів закладаються фундаментальні репери на лініях нівелювання I та II класу, а також у вузлових точках.

Для згущення висотної основи, яка б забезпечувала топографічне знімання необхідного масштабу та розв'язання інженерних задач створюються нівелірні (висотні) мережі III і IV класу.

Лінії нівелювання III класу утворюють полігони з периметром 60-150 кілометрів, які заповнюють полігони II класу. Для забезпечення великомасштабного топографічного знімання лінії нівелювання III класу прокладаються полігонами з периметром до 60 кілометрів. Точність нівелювання III класу забезпечується отриманням нев'язання у ходах та полігонах, яка за абсолютною величиною складатиме не більше ніж 10 міліметрів \sqrt{L} , де L – довжина ходу або периметр полігона, розрахований в кілометрах.

Нівелірні лінії IV класу є ходами не більше 50 кілометрів. Їх точність забезпечується отриманням нев'язки в ході чи полігоні значенням не більше ніж 20 міліметрів \sqrt{L} . Такі ходи прокладаються в середині полігонів III класу.

Закріплення на місцевості точок нівелірних (висотних) мереж усіх класів відбувається реперами та марками, які закладаються вздовж нівелірної лінії не рідше ніж через 5 кілометрів, у важкодоступних районах – рідше ніж через 7 кілометрів.

Далі проводиться створення геодезичних мереж згущення та знімальних геодезичних мереж. Геодезична мережа згущення або опорна геодезична мережа включає в себе:

- полігонометрію 4 класу, 1 і 2 розрядів;
- мережі трилатерації або триангуляції 4 класу, 1 і 2 розрядів;
- опорні постійно діючі мережі спостережень ГНСС;

– нівелірні мережі III та IV класу.

При цьому спочатку виконується проектування відповідних мереж з використанням:

– відомостей і матеріалів про всі раніше виконані топографо-геодезичні роботи на зазначеній території;

– результатів вивчення району проектних робіт на наявних картографічних матеріалах та з використанням літературних джерел;

– матеріалів обстеження території робіт, включаючи пошук геодезичних пунктів;

– різних варіантів побудови геодезичних мереж, які врахуванням раціональне використання територій, перспективи їх розвитку відповідно до генерального плану.

Проектні рішення щодо створення геодезичних мереж згущення та знімальних мереж розробляється на картографічних матеріалах масштабів 1:10000 – 1:25000.

Після затвердження проекту виконується рекогностування, при якому уточнюється проект геодезичної мережі, напрямки ходів полігонометрії і намічуються місця, де будуть встановлюватися геодезичні пункти.

Зйомочні мережі та мережі згущення створюються у вигляді різних фігур: окремих ходів, систем ходів, поєднаних і стичних центральних систем, геодезичних чотирикутників, у вигляді ланцюгів трикутників, а також у вигляді суцільних мереж із трикутників та геодезичних чотирикутників.

Пріоритетним методом створення та згущення Державної геодезичної мережі є супутникові методи зйомки. Методи побудови ГМ-1 наведено на рисунку 4.2. При визначенні просторового положення геодезичних пунктів ГМ-1 використовуються винятково методи супутникових спостережень у європейській, загальноземній та референційній системах координат з відносною похибкою $\Delta p/p=1:10^{-6}$. При цьому виконується прив'язка будь-якого геодезичного пункту ГМ-1 до не менш ніж трьох суміжних пунктів зазначеної мережі.

Методами визначення нормальних висот пунктів ГМ-1 є геометричне нівелювання або GPS-нівелювання. Останнє виконується відносними методами супутникової геодезії, при цьому необхідно забезпечити середню

квадратичну похибку взаємного положення пунктів за висотою величиною не більше 0,05 метра.



Рисунок 4.2 – Методи побудови ГМ-1

Положення геодезичних пунктів ГМ-2 і ГМ-3 в плані визначається традиційними лінійно-кутовими методами (триангуляції, полігонометрії та трилатерації) або як правило, відносними методами супутникових геодезичних спостережень, нормальні висоти – геометричним нівелюванням або GPS-нівелюванням (рис. 4.3).



Рисунок 4.3 – Методи побудови ГМ-2, ГМ-3 та мереж згущення

Середня квадратична похибка визначення положення пунктів становить 0,04-0,05 метра для ГМ-2 та 0,05 метра – для ГМ-3.

Опорна геодезична мережа включає в себе:

- опорні постійно діючі мережі спостережень ГНСС;
- геодезичні мережі спеціального призначення;
- полігонометрію 4 класу, 1 і 2 розрядів;
- мережі триангуляції, трилатерації 4 класу, 1 і 2 розрядів;
- нівелірну мережу II, III та IV класу.

Щільність опорної геодезичної мережі відрізняється в залежності від території: на території міст та промислових об'єктів вона становить не менше ніж 8 пунктів на 1 км², в інших населених пунктах – не менше ніж чотири пункти на 1 км², на незабудованій території – один пункт на 1 км².

Планове положення пунктів опорної геодезичної мережі визначається переважно супутниковими методами. Її прив'язка до геодезичних мереж вищих класів виконується не менше ніж до трьох вихідних пунктів ДГМ або рівноточної опорної геодезичної мережі. Довжина векторів ліній визначених геометричних фігур при використанні двочастотних супутникових приймачів не повинна перевищувати 50 км. Кут спостереження супутників повинен бути не менше ніж 15°. На кожен пункт складається абрис перешкод, на якому позначається багатоповерхова забудова та деревна рослинність. При зрівнюванні створених даним способом геодезичних мереж гранична лінійна похибка не повинна перевищувати 1:20000, а висотна нев'язка – $20 \sqrt{L}$ мм, де L – довжина замкненої фігури в км.

Мережі триангуляції та трилатерації, а також ходи полігонометрії повинні прокладатись виключно в разі втрати геодезичних пунктів опорної мережі або в разі неможливості проведення ГНСС спостережень через щільну забудову території. Загальні вимоги щодо точності планових опорних геодезичних мереж наведені в Постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання реалізації частини першої статті 12 Закону України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність».

Висотна опорна геодезична мережа створюється методами супутникового та геометричного нівелювання з прив'язкою не менше ніж до двох пунктів державної нівелірної геодезичної мережі вищого класу. Вимоги до приладів, методики, технології та точності геодезичних робіт при створенні висотної опорної геодезичної мережі встановлено Інструкцією з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500. При створенні висотних опорних мереж IV класу дозволяється застосування супутникового

нівелювання. Спостереження повинні виконуватись двочастотними приймачами, при камеральній обробці обов'язкове застосовуються сучасних глобальних та регіональних моделі геоїда.

Зйомочна геодезична мережа створюється переважно супутниковими методами спостережень, прокладанням теодолітних ходів, методами триангуляції, прямими, оберненими та комбінованими засічками або різними комбінаціями зазначених методів з використанням сучасних електронних тахеометрів, прокладанням ходів геометричного та тригонометричного нівелювання, а також супутниковим нівелюванням (рис. 4.4).



Рисунок 4.4 – Методи створення зйомочної (планово-висотної) геодезичної мережі

Використання геодезичної мережі та Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою регламентується Наказ міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження порядку використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою».

Координатною основою при здійсненні робіт із землеустрою є Державна геодезична референцна система координат УСК-2000. Система координат УСК-2000 на місцевості закріплена пунктами ДГМ.

Геодезичною основою при здійсненні робіт із землеустрою є:

- пункти ДГМ 1-3 класів;
- пункти геодезичних мереж згущення (далі - ГМЗ) 4 класу, 1 та 2 розрядів;

- пункти знімальної геодезичної мережі.

Роботи із землеустрою виконуються в системі координат УСК-2000 або місцевих системах координат, однозначно зв'язаних із системою координат УСК-2000, паспорти яких затверджуються наказами Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру.

Картографічні матеріали та документація із землеустрою, які створені в системах координат СК-42, СК-63 та місцевих системах координат, утворених від них, переводяться в систему координат УСК-2000 або місцеву систему координат, однозначно зв'язану із системою координат УСК-2000.

Комплекс польових робіт із землеустрою включає:

- побудову ГМЗ 4 класу, 1 та 2 розрядів;
- створення знімальної геодезичної мережі;
- знімання на місцевості об'єктів кадастру;
- оброблення та оформлення матеріалів виконаних польових геодезичних робіт.

Координати пунктів ГМЗ визначаються:

- спостереженнями ГНСС;
- ГНСС у статичному режимі;
- побудовою лінійно-кутових мереж, прокладанням полігонометричних ходів 4 класу, 1 та 2 розрядів.

Координати пунктів знімальної геодезичної мережі визначаються:

- спостереженнями ГНСС у статичному режимі;
- спостереженнями ГНСС у режимі мережевого РТК;
- побудовою лінійно-кутових мереж та прокладанням полігонометричних ходів.

Прив'язка виконується не менш ніж до трьох пунктів геодезичної мережі.

Для обробки супутникових геодезичних спостережень використовується прикладне програмне забезпечення виробників приймачів ГНСС.

Знімання геопросторових об'єктів на місцевості виконується методами, визначеними Інструкцією з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98) та Інструкцією про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками.

4.2 Кадастрові зйомки

Згідно статті 198 ЗКУ *кадастрові зйомки* – це комплекс робіт, виконуваних для визначення та відновлення меж земельних ділянок, що включає в себе:

- 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;
- д) виготовлення кадастрового плану.

Кадастрові зйомки виконуються особами, які мають відповідні кваліфікаційні сертифікати, видані відповідно до Закону «Про землеустрій» та Закону «Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність».

Роботи з кадастрових зйомок проводяться у два етапи:

- 1 – підготовчий;
- 2 – виробничий.

Підготовчий етап полягає у:

- розробці технічного завдання на виконання робіт;
- підготовці робочого кадастрового плану (схеми) виконання робіт;
- збиранні, вивченні забезпечення правовими земельно-кадастровими та планово-картографічними матеріалами.

Виробничий етап передбачає:

- складання списку власників земельних ділянок та землекористувачів;
- польове обстеження земельних ділянок з уточненням їх меж;
- геодезичне встановлення (відновлення) меж земельних ділянок;
- погодження меж земельних ділянок із суміжними власниками та землекористувачами;
- встановлення меж зон обмежень і обтяжень щодо використання земельних ділянок.

Геодезичне встановлення меж земельних ділянок є першою із складових кадастрової зйомки. Межі та точні розміри землеволодіння і землекористування встановлюють шляхом інструментального вимірювання кутових і лінійних величин або за наявними геодезичними даними.

Відповідно до розділу II Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками» встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)

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

Комплекс робіт із встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) включає:

- підготовчі роботи;
- топографо-геодезичні;
- картографічні роботи та роботи із землеустрою;
- камеральні роботи, складання і оформлення матеріалів технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);

- встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками.

Підготовчі роботи включають збір та аналіз виконавцем наявних документації із землеустрою, матеріалів інвентаризації земель, планово-картографічних матеріалів, правових підстав надання земельної ділянки у власність (користування), відомостей про наявність спірних питань щодо меж земельної ділянки, переліку обмежень у використанні земельної ділянки і наявні земельні сервітути, списків координат пунктів державної геодезичної мережі.

Топографо-геодезичні, картографічні роботи та роботи із землеустрою виконуються, а результати цих робіт оформлюються відповідно до Законів України «Про землеустрій», «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500.

Камеральні роботи виконуються для опрацювання даних, отриманих в результаті проведених топографо-геодезичних робіт, робіт із землеустрою та складання технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Для закріплення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) використовуються *межові знаки*.

Кожний межовий знак має номер, що складається з чотирнадцяти символів, які розділяються між собою пунктиром за такою структурою XXXX.XX-XXX-XXXXX:

- перші шість – арабські цифри, що визначають рік та місяць встановлення межових знаків;
- другі три – арабські цифри, які відображають номер кадастрового кварталу;
- останні п'ять – арабські цифри, що визначають порядковий номер межового
- знака відповідно до документації із землеустрою.

Межові знаки встановлюються у поворотних точках меж земельної ділянки, але не рідше ніж через 200 м. Мінімальна відстань між межовими знаками в поворотних точках меж земельної ділянки не повинна бути менше ніж 1 м.

Місцезнаходження межових знаків підлягає прив'язці до пунктів державної геодезичної мережі. Середньоквадратична похибка місцезнаходження межового знака відносно найближчих пунктів державної геодезичної мережі, геодезичних мереж згущення, міських геодезичних мереж не повинна перевищувати:

- у містах Києві, Севастополі, містах – обласних центрах та містах обласного підпорядкування – 0,1 м;
- в інших містах та селищах – 0,2 м;
- у селах – 0,3 м;
- за межами населених пунктів для земельних ділянок площею до 10 га – 0,5 м, а площею 10 га і більше – 2,5 м.

Межові знаки можуть додатково прив'язуватися шляхом проведення лінійних промірів до кутів будинків і споруд, центрів люків оглядових колодязів, опор ліній електропередачі й зв'язку.

Закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється виконавцем у присутності власника (користувача) земельної ділянки, власників (користувачів) суміжних земельних ділянок або уповноваженою ним (ними) особою.

При оформленні земельної ділянки необхідною умовою є узгодження її меж із власниками та користувачами сусідніх земельних ділянок. **Акт узгодження меж** є необхідною частиною документації, що передається на розгляд комісії з розгляду питань, пов'язаних із узгодженням документації з землеустрою.

Акт встановлення та узгодження меж земельних ділянок готує землевпорядна організація, із обов'язковим зазначенням конфігурації земельної ділянки, а також відомостей про власників (користувачів) сусідніх ділянок.

Останнім етапом виконання кадастрової зйомки є виготовлення *кадастрового плану*, на якому зазначаються:

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

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

Кадастровий план земельної ділянки складається при формуванні земельної ділянки у паперовій та електронній (цифровій) формі.

4.3 Агрогосподарські обстеження земель

Наповнення актуальними даними Державного земельного кадастру здійснюються не лише за матеріалами топографо-геодезичних зйомок але й різних обстежень, завданням яких є виявлення фактичного стану земельних угідь та визначення можливості їхнього раціонального використання з урахуванням норм діючої нормативно-правової бази.

Обстеження можна поділити на два види:

- 1) агрогосподарські;
- 2) спеціальні.

Агрогосподарські обстеження забезпечують одержання необхідних даних про якісний стан земель, використовуючи зовнішні ознаки та дані господарського використання. Завдяки такого виду обстежень одержується інформація про: тип ґрунту; гранулометричний склад; глибину гумусового

горизонту; розвиток ерозії; крутизну схилів; засміченість камінням; придатність земель для механічного обробітку; інші показники, які визначають родючість ґрунту.

Результати обстежень відображають на планово-картографічних матеріалах і заносять в спеціальні відомості агрогосподарського обстеження.

4.4 Спеціальні обстеження земель

Агрогосподарські обстеження земель не дають повної характеристики земель, тому, залежно від даних які необхідно отримати, проводять спеціальні обстеження, до яких відносять: ґрунтові, агрохімічні, меліоративні, геоботанічні, радіологічні.

Ґрунтові обстеження здійснюються з метою одержання кількісних показників основних природних властивостей ґрунтів, які використовуються для бонітування та проектування. Ці показники отримують в результаті проведення польових і лабораторних аналізів. Ґрунтові обстеження проводяться ґрунтознавцями на відповідній картографічній основі Державного земельного кадастру. Під час польових робіт координуються місця отримання зразків ґрунту (розрізів). Залежно від призначення та обсягів можуть проводитися суцільні обстеження ґрунтів або детальні.

Агрохімічні обстеження характеризують ґрунт за забезпеченням основними поживними речовинами (N, P, K) та потреби територій у хімічній меліорації. За результатами агрохімічного обстеження ґрунтів території України створено картограми якісного стану ґрунтів України.

Результати агрохімічних обстежень сільськогосподарських земель заносяться до агрохімічного паспорта поля, земельної ділянки.

У радіоактивно забруднених районах складаються проекти реабілітації земель сільськогосподарського призначення.

Результати агрохімічної паспортизації земель сільськогосподарського призначення використовуються при:

- проведенні грошової (нормативної та експертної) оцінки земель;
- визначенні розмірів плати за землю;
- плануванні заходів щодо відтворення родючості ґрунтів;
- плануванні заходів щодо підвищення урожайності сільськогосподарських культур;

- коригуванні агротехнологій і сівозмін;
- проведенні еколого-агрохімічного районування (зонування) території;
- моніторингу земель та ґрунтів;
- визначенні сировинних зон для вирощування сільськогосподарської продукції для виготовлення продуктів дитячого та дієтичного харчування та придатності для ведення органічного землеробства;
- розробленні рекомендацій щодо раціонального й екологічно-безпечного застосування агрохімікатів тощо.

Меліоративні обстеження проводяться для характеристики земель за глибиною залягання ґрунтових вод і ступенем їхнього зволоження з метою збільшення площі та покращення якості використання земель, у тому числі для сільськогосподарських потреб здійснюються заходи з меліорації земель.

Розрізняють такі види меліорації:

- агротехнічну – передбачає суттєве поліпшення агрономічних властивостей за рахунок поглиблення й окультурення орного шару ґрунту;
- гідротехнічну – передбачає докорінне поліпшення водного режиму території обводненням або осушенням;
- хімічну – передбачає докорінне поліпшення агрохімічних і агрофізичних властивостей ґрунтів проведенням вапнування кислих і гіпсування лужних ґрунтів, а також внесення у ґрунт дефекатив, торфу, гною, компостів, сидеральних добрив тощо;
- лісотехнічну – проводиться для поліпшення водного режиму ґрунту і мікроклімату, а також для захисту ґрунтів від ерозії за рахунок лісових насаджень;
- культуртехнічну – включає заходи, пов'язані з підготовкою території і залучення площ в активне сільськогосподарське використання.

Геоботанічні обстеження забезпечують характеристику природних кормових угідь (сіножатей і пасовищ) за складом і якістю травостою. При цьому проводять класифікацію типів кормових угідь. Геоботанічні обстеження проводяться у два етапи: перший – польовий, другий – камеральний, якість яких залежить від підготовчої стадії під час якої здійснюється підбір, систематизація та аналіз результатів попередніх ґрунтових, меліоративних, агрохімічних обстежень, які виконувались на кормових угіддях, існуючих планово-картографічних матеріалів, характеристика ознак природних

рослинних асоціацій, що входять до складу відповідних типів угідь притаманні місцевості обстеження.

Радіологічні обстеження сільськогосподарських угідь та орних земель зокрема проводяться з метою визначення місця розташування та обсягів забруднених територій, виявлення рівня забруднення шкідливими речовинами, для подальшого вжиття заходів щодо зменшення негативного впливу на навколишнє середовище та людину.

ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 2

ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВІ РОБОТИ НА РЕГІОНАЛЬНОМУ ТА МІСЦЕВОМУ РІВНЯХ

5 ОЦІНОЧНА ДІЯЛЬНІСТЬ

План

5.1 Види оцінок земель.

5.2 Бонітування ґрунтів.

5.3 Економічна оцінка земель.

5.4 Нормативна грошова оцінка земель.

5.5 Експертна грошова оцінка земельних ділянок.

5.1 Види оцінок земель

Законом України «Про оцінку земель» передбачено, що залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на такі види:

- бонітування ґрунтів;
- економічна оцінка земель;
- грошова оцінка земельних ділянок.

Бонітування ґрунтів – це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їхніми основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах (ст. 199 ЗКУ).

Дані бонітування ґрунтів є:

- складовою частиною Державного земельного кадастру;
- основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь;
- екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур;

– враховуються при визначенні втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва.

Економічна оцінка земель – це оцінка землі як природного ресурсу та засобу виробництва у сільському та лісовому господарствах, та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їхнього використання та дохідність з одиниці площі (ст. 200 ЗКУ).

Дані з економічної оцінки земель є основою при:

- проведенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок;
- аналізі ефективності використання земель порівняно з іншими природними ресурсами;
- визначенні економічної придатності земель сільськогосподарського призначення для вирощування сільськогосподарських культур.

Грошова оцінка земельних ділянок визначається на рентній основі та залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною й експертною.

Законодавством встановлено, що **нормативна грошова оцінка земельних ділянок** – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими та затвердженими нормативами.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується переважно для цілей оподаткування та встановлення розміру мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок. Широко застосовуються результати нормативної грошової оцінки під час встановлення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності тощо.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок – це результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок і прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки та використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них.

5.2 Бонітування ґрунтів

Об'єктом бонітування є агровиробничі групи ґрунтів в межах природно-сільськогосподарських районів.

Агровиробнича група ґрунтів – це об'єднання ґрунтових відмін на підставі близькості генезису, механічного складу, властивостей ґрунтоутворюючої породи, поживного режиму, фізико-хімічних показників і умов залягання, яке дозволяє застосовувати однакові заходи щодо раціонального використання ґрунтів та підвищення їхньої родючості.

Або *агровиробнича група ґрунтів* – це рівноцінні за господарською добротністю ґрунти, які залягають на одних і тих самих елементах рельєфу, подібних за умовами зволоження і, в наслідок цього, близькі за агрофізичними, агрохімічними та іншими природними властивостями, що впливають на урожайність сільськогосподарських культур.

У 1963 році в Україні було здійснено суцільне обстеження ґрунтів і складено карту агровиробничих груп ґрунтів в масштабі 1:250000. Всього на території України фахівці розрізняють понад 5000 різновидів ґрунтів, але з метою уніфікації та спрощення процедури обробки показників ґрунтів було прийнято 222 агровиробничі групи ґрунтів. Агровиробниче групування ґрунтів здійснюється за наступними показниками:

- походженням ґрунтів;
- їх механічним складом;
- рівнем родючості та іншими властивостями.

Агровиробничі групи ґрунтів пронумеровані в певному порядку і кожна з них має сталий код (позначення) і назву. Повний перелік агровиробничих груп ґрунтів України наведено додатку 5 до Порядку ведення Державного земельного кадастру.

Інтегрально природні характеристики ґрунтів відображає такий показник як бал бонітету (добротність) ґрунтів, який встановлюється шляхом *бонітування ґрунтів*. Термін бонітування походить від латинського «bonitas» – доброякісність.

Статтею 16 Закону України «Про оцінку земель» встановлений порядок проведення бонітування ґрунтів.

Бонітування ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення проводиться не рідше як один раз у 7 років юридичними особами, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до Закону України «Про

землеустрій». За результатами бонітування ґрунтів складається технічна документація, розробники якої зобов'язані безоплатно передавати копії матеріалів у Державний фонд документації із землеустрою.

Технічна документація з бонітування ґрунтів підлягає державній експертизі відповідно до Закону України «Про державну експертизу землевпорядної документації».

Роботи з бонітування ґрунтів виконуються згідно з Методичними рекомендаціями по проведенню бонітування ґрунтів, де передбачаються наступні етапи робіт по бонітуванню ґрунтів:

- уточнення природно-сільськогосподарського районування земельного фонду;
- складання списків агровиробничих груп ґрунтів;
- агроекономічне обґрунтування розміщення посівів сільськогосподарських культур;
- збір і обробка даних про якість ґрунтів вибір еталонів ґрунту для бонітування;
- розрахунок балів бонітету ґрунтів.

З метою визначення балів бонітету агрогруп для кожного природно-сільськогосподарського району складаються картосхеми зон вирощування найпоширеніших в країні товарних сільськогосподарських культур. Для орних земель це такі сільськогосподарські культури як озима пшениця, озиме жито, ячмінь, овес, кукурудза на зерно, соняшник, цукровий буряк, картопля, льон. Для кожної із зернових культур бали бонітету визначаються окремо.

Картосхеми складаються й уточнюються на основі аналізу біологічних потреб окремих сільськогосподарських культур щодо тепла, світла, вологи, властивостей ґрунту на різних фазах розвитку та зіставлення мінімальних та максимальних значень цих даних з багаторічними природними показниками всієї території України. При цьому використовуються багаторічні дані спостережень метеостанцій, матеріали геоморфологічних, гідрологічних, ґрунтових та інших обстежень.

Наступним етапом є розробка шкал бонітетів ґрунтів шляхом обробки даних про властивості ґрунтів в межах природно-сільськогосподарських районів. Бонітет є інтегрованим показником якості (родючості) ґрунту стосовно конкретної сільськогосподарської культури. Виражений в балах бонітет є відносною величиною, яка інтегрує різнобічні ознаки та властивості ґрунту.

У кожному природно-сільськогосподарському районі для кожної культури визначається еталонний ґрунт (зональний), який є найбільш

репрезентативним в межах району по площі, властивостями та родючістю. Це дає змогу родючість інших агрогруп визначати шляхом порівняння їх властивостей з властивостями еталонного ґрунту.

Встановлення балів бонітету здійснюється за об'єктивними найбільш сталими приходними властивостями ґрунтів, які корелюють з урожайністю культур. У різних природно-сільськогосподарських районах кореляційні зв'язки між властивостями ґрунтів та врожайністю культур різні, тому необхідно визначити – які саме властивості ґрунтів корелюють з врожайністю певних культур. Якщо значення коефіцієнтів кореляції знаходяться в інтервалі від 0,7 до 1,0 то це свідчить про тісний зв'язок показників врожайності та властивостей ґрунту. В процесі бонітування ґрунтів встановлюється ступінь відповідності властивостей ґрунтів вимогам сільськогосподарських рослин. При цьому до уваги беруться ті властивості ґрунтів, динаміка змін яких найменша та вони добре корелюють з врожайністю сільськогосподарських культур.

До таких властивостей ґрунтів відносяться наступні:

- вміст гумусу в орному шарі та по генетичних горизонтах;
- потужність гумусових горизонтів;
- вміст фізичної глини-індекс фізичного стану;
- ступінь засоленості;
- скелетність ґрунтів;
- кислотність (рН солевого витягу);
- оглеєність;
- еродованість;
- вміст рухомих поживних речовин (фосфору та калію);
- змитість тощо.

Однією з найбільших проблем бонітування ґрунтів є встановлення еталонних значень оціночних властивостей та виявлення характеру залежності врожайності сільськогосподарських культур від показників властивостей ґрунтів в різних інтервалах їхніх значень. Для бонітування на кожний природно-сільськогосподарський район необхідно скласти шкалу на 100 бальній основі. У межах природно-сільськогосподарського району вибирається еталонний ґрунт, стосовно якого розраховують бали бонітету інших ґрунтів за формулою:

$$Б = \frac{\Pi}{\Pi_e} \cdot 100, \quad (5.1)$$

де Б – бал бонітету;

П – показник властивості ґрунту, для якого визначається бал бонітету (наприклад вміст гумусу);

Pe – показник властивості ґрунту, прийнятого за еталон.

Формулу (5.1) використовують для розрахунку балів бонітету у більшості випадків, оцінюючи якість ґрунтів як за показниками природних властивостей, так і за показниками врожайності сільськогосподарських культур. З формули очевидно, що якість еталонного ґрунту оцінюється у 100 балів, ця оцінка є найпоширенішою умовною ціною якості ґрунтів, прийнятих за еталон.

За визначеними балами бонітету ґрунтів складають дві оцінювальні шкали. Першу, основну, складають за об'єктивними, тобто, природними і набутими властивостями ґрунту; другу – за урожайністю сільськогосподарських культур для орних земель або за продуктивністю кормової маси на сіножатях і пасовищах.

Оцінювальні шкали можуть бути замкненими або розімкненими. Якщо еталоном слугують ґрунти, які за природними ознаками належать до найродючіших, за таких умов еталонним приймають показник максимальної урожайності, – отримують *замкнену шкалу*. Якщо за еталон приймають природні ознаки та дані урожайності домінуючого типу ґрунтів, побудовану оцінювальну шкалу називають *розімкненою*.

Бонітування здійснюють як за показником окремої властивості ґрунту, наприклад за вмістом гумусу, так і з врахуванням сукупності природних властивостей ґрунту. Оскільки властивості ґрунту по-різному впливають на урожайність, для зваженого урахування цього впливу використовують так звані показники детермінації:

$$D = r^2, \quad (5.2)$$

де r – коефіцієнт кореляції між урожайністю а показником окремої властивості ґрунту.

Коефіцієнт кореляції визначають в результаті кореляційного аналізу за встановленою формулою. Значення коефіцієнта кореляції вказує на тісноту зв'язку між урожайністю та показником окремої властивості ґрунту. Наявність зв'язку між обома факторами показує коефіцієнт кореляції в інтервалі 0,51-0,70, коефіцієнт кореляції в інтервалі від 0,71 до 0,90 вказує на тісний зв'язок, а якщо більше 0,90 – дуже тісний зв'язок.

Узагальнений бал бонітету ґрунту, з урахуванням внеску кожного фактора, обчислюють як середньозважений по відношенню до показників детермінації за формулою 5.3:

$$B_r = \frac{B_1 D_1 + B_2 D_2 + \dots + B_n D_n}{D_1 + D_2 + \dots + D_n}, \quad (5.3)$$

де B_r – узагальнений бал бонітету ґрунту;

B_1, B_2, B_n – бали ґрунту за окремими властивостями;

D_1, D_2, D_n – показники детермінації між окремими властивостями й урожайністю.

Бали бонітування зводяться в оцінювальні шкали, які після перевірки використовують для оцінки ґрунтів в сільськогосподарських підприємствах на території природно-сільськогосподарського району. Якість складеної бонітувальної шкали перевіряється через вірогідність її основної оцінювальної одиниці – одного бала. Для цього, користуючись даними про середню багаторічну урожайність окремої провідної культури, наприклад озимої пшениці, з території, яку займає чітко визначена за якістю групи ґрунтів, обчислюють ціну одного бала шкали:

В іншому господарстві даного земельнооціночного району обчислюють розрахункову урожайність для тих земель, де вирощувалась аналогічна культура. Потім розраховану урожайність $(P_y)_p$ порівнюють з фактичною $(P_y)_f$. Якщо виконується умова

$$(P_y)_p = (P_y)_f \pm 0,05(P_y)_p, \quad (5.4)$$

то шкала вважається вірогідною та затверджується для використання.

Сьогодні середні бали бонітету у розрізі сільськогосподарських угідь природно-сільськогосподарських районів наведені у Довіднику балів бонітету складеному за результатами проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та наведеному на офіційному сайті Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру.

5.3 Економічна оцінка земель

Бонітування ґрунтів і економічна оцінка земель тісно пов'язані між собою спільністю мети, використовують єдині земельно-кадастрові дані обліку кількості та якості земель, матеріали обстежень, статистичні дані про виробничі показники оцінюваних земель. Основне їхнє завдання визначення виробничої придатності земель відповідно через властивості верхнього шару ґрунту (бонітування ґрунтів), та через урахування технологічних умов виробництва на цих землях (економічна оцінка).

Порядок проведення економічної оцінки земель встановлений статтею 17 Закону України «Про оцінку земель». Економічна оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться не рідше як один раз у 5 – 7 років, юридичними особами, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до Закону України «Про землеустрій» [9].

За результатами економічної оцінки земель складається технічна документація, розробники якої зобов'язані безоплатно передавати копії матеріалів у Державний фонд документації із землеустрою.

Технічна документація з економічної оцінки земель підлягає державній експертизі відповідно до Закону України «Про державну експертизу землепорядної документації».

Залежно від цілей і завдання економічна оцінка земель поділяється на загальну та часткову. *Загальна оцінка земель* передбачає визначення об'єктивних показників родючості та показників, які характеризують ефективність використання землі. Вона проводиться на основі обліку затрат і результатів за всією сукупністю вирощуваних сільськогосподарських культур. Результати оцінки земель використовуються для вирішення загальноекономічних завдань планування й організації раціонального використання земельних ресурсів. *Часткові економічні оцінки земель* передбачають визначення ступеня ефективності вирощування конкретних сільськогосподарських культур на різних ґрунтах. Матеріали часткових економічних оцінок містять відомості про придатність земель для вирощування сільськогосподарських культур, що забезпечує відповідний економічний ефект без додаткових капіталовкладень.

Економічна оцінка земель населених пунктів проводиться за зонами економічної оцінки їх територій з урахуванням місцеположення ділянок відносно центрів громадського обслуговування, магістральних інженерно-транспортних мереж, а також архітектурно-ландшафтного та історико-культурного значення територій, їхнього функціонального призначення.

Економічна оцінка земель лісового фонду проводиться на основі нормативів економічного ефекту від водоохоронних, захисних та інших корисних природних властивостей лісів.

Економічна оцінка земель водного фонду проводиться за їхнім місцезнаходженням, якісним складом і кількістю води водного об'єкту, його економічним значенням, а також соціально-економічними умовами використання та їхньою продуктивністю.

Економічна оцінка інших земель сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення проводиться за їхнім місцем знаходження, інженерним облаштуванням території, економічним значенням, соціально-економічними умовами використання тощо.

Методи визначення показників:

– суцільний (в основу побудови шкали оцінки землі покладена інформація про всі сільськогосподарські підприємства земельно-оціночного району);

– вибірковий (в основу побудови шкали оцінки землі відбирається частина сільськогосподарських підприємств, близьких за економічними умовами ведення сільського господарства).

Способи визначення середньої багаторічної урожайності сільськогосподарських культур за групами ґрунтів:

– вибірковий метод (відбір типових господарств);

– кореляційно-регресивний аналіз за середніми багаторічними даними господарств;

– експертизи врожайності на пробних майданчиках і контрольних ділянках;

– спосіб аналогів;

– досвід спеціалістів і працівників господарств.

Показники економічної оцінки земель:

– урожайність – вихідний показник, відображає якість землі тільки при рівновеликих затратах на його одержання; за її даними визначають відповідні числові співвідношення та забезпечують порівняльну оцінку якості земель;

– витрати виробництва (кількість продукції, віднесена до рівновеликих затрат на виробництво одиниці продукції, відображають якість земель);

– валовий продукт при досягнутому рівні інтенсивності землеробства та сумарні витрати на його одержання відображають рівень виробництва й абсолютну родючість землі;

– кадастрові ціни (відображають розміри суспільно необхідних затрат, які складаються на гірших землях, які використовуються при середньому рівні господарювання).

Собівартість одиниці продукції у гіршій зоні звичайний (безрентний) додатковий продукт.

1. Валова продукція (ВП) розраховується за формулою 5.5:

$$ВП = У \cdot С \cdot Р, \quad (5.5)$$

де У – урожайність;

Р – площа посіву;

С – закупівельна ціна;

Продуктивність землі у вигляді урожайності та вартості валової продукції, характеризує абсолютний рівень економічної родючості ґрунту при рівноцінних затратах на одиницю площі.

2. Чистий дохід (ЧД) розраховується за формулою 5.6:

$$ЧД = ВП - В, \quad (5.6)$$

де В – виробничі витрати (собівартість).

3. Окупність витрат (ОВ), як показник економічної оцінки, є відносним вираженням родючості ґрунту та розраховується за формулою 5.7:

$$ОВ = \frac{ВП}{В}. \quad (5.7)$$

4. Диференціальний дохід (ДД) розраховується за формулою 5.8:

$$ДД = ВП - В - ЧДн, \quad (5.8)$$

де ЧДн – необхідний додатковий продукт (чистий дохід), який розраховується за формулою 5.9:

$$ЧДн = (Фосн - Фоб) \cdot 0,15, \quad (5.9)$$

де Фосн – основні фонди (споруди, обладнання тощо);

Фоб – оборотні фонди (кошти на виготовлення продукції).

Диференціальний дохід (ДД) – матеріальна основа диференціальної ренти I і II, виражає загальне значення економічної ефективності використання земель з одночасним врахуванням їхньої якості та рівня інтенсивності землеробства.

Одиницею економічної оцінки земель є агровиробнича група ґрунтів, предметом – економічна родючість ґрунтів (природна родючість ґрунту та додатково затрачені ресурси).

Методика економічної оцінки:

– встановлення природно-економічних зон, встановлення основного виду й умов створення товарної продукції;

– економічне обумовлення об'єкту валової продукції за даними кадастрової урожайності та закупівельними цінами;

– визначення витрат на виробництво продукції і чистого доходу з одиниці площі.

За даними валової продукції і чистого доходу з 1 га за агровиробничими групами ґрунтів будується шкала економічної оцінки (розімкнена та замкнена).

5.4 Нормативна грошова оцінка земель

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими та затвердженими нормативами.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться згідно Методик нормативної грошової оцінки земель:

– населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213;

– сільськогосподарського призначення, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 16.11.2016 № 831;

– несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 р. № 1278.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у відповідності до Порядків нормативної грошової оцінки земель:

– населених пунктів, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25 листопада 2016 р. № 489;

– сільськогосподарського призначення, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 23 травня 2017 р. № 262;

– несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 22.08.2013 № 508.

За результатами нормативної грошової оцінки земельних ділянок складається технічна документація. Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як «витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель».

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок підлягають державній експертизі відповідно до Закону України «Про державну експертизу землепорядної документації».

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах населених пунктів затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою, технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів, затверджується районними радами. Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки видається центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Фінансування робіт з оцінки земель та земельних ділянок може проводитися за рахунок коштів Державного бюджету України, місцевих бюджетів, коштів землевласників і землекористувачів та інших джерел, не заборонених законом.

Підставою для проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування або договір, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться:

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

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

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів проводиться згідно Методики нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (далі Методики) та у відповідності до Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (далі Порядку). Порядок регламентує механізм нормативної грошової оцінки земельних ділянок населених пунктів.

Населені пункти включають землі всіх категорій за основним цільовим призначенням, які розташовуються в їхніх адміністративних межах. Нормативна грошова оцінка населених пунктів для всіх категорій земель та земельних ділянок (за винятком сільськогосподарських угідь) визначається згідно з формулою 5.10 і підлягає щорічній індексації:

$$Ц_{\text{н}} = \frac{В \cdot \text{Нп}}{\text{Нк}} \cdot \text{Кф} \cdot \text{Км}, \quad (5.10)$$

де $Ц_{\text{н}}$ – нормативна грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки (у гривнях);

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

Нп – норма прибутку (6 %);

Нк – норма капіталізації (3 %);

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

Км – коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

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

Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф) (додаток 1 Порядку), встановлюється на підставі Класифікації видів цільового призначення земель урахує відносну прибутковість видів економічної діяльності. Коефіцієнт функціонального використання для земельних ділянок змішаного використання визначається як середньозважене (за площею) значення коефіцієнтів функціонального використання окремих частин земельної ділянки змішаного використання. Підставою для виділення частин земельної ділянки різного функціонального використання є виключно затверджені дані інвентаризації земельної ділянки та землеустрою.

Коефіцієнт, який характеризує місцеположення земельної ділянки (K_m), обчислюється за формулою 5.11:

$$K_m = K_{m1} \cdot K_{m2} \cdot K_{m3}, \quad (5.11)$$

де K_{m1} – коефіцієнт, який характеризує регіональні фактори місцеположення земельної ділянки (характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення), зокрема:

- чисельність населення та адміністративний статус населеного пункту, його місце в системі розселення;
- розміщення в межах населених пунктів, розташованих у приміських зонах великих міст;
- розміщення в межах населених пунктів, що мають статус курортів.

K_{m2} – коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місцеположення земельної ділянки в межах населених пунктів (містобудівну цінність території – економіко-планувальної зони), зокрема:

- відстань до загальноміського центру населеного пункту, концентрованих місць праці, масового відпочинку населення;
- розташування в ядрі центру великих і найбільших міст та інших населених пунктів, що мають особливо важливе історичне значення, в приморській смузі населених пунктів.

K_{m3} – коефіцієнт, який характеризує локальні фактори місцеположення земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними умовами та рівнем облаштування території.

Вихідними даними для обчислення K_m є генеральні плани та проекти планування та забудови населених пунктів, плани їх земельно-господарського устрою, матеріали економічної оцінки їхньої території. Значення коефіцієнтів встановлюються за результатами пофакторних оцінок кожної групи з урахуванням питомої ваги рентоутворюючих факторів у формуванні загального рентного доходу в межах населеного пункту та його економіко-планувальних зон.

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів виконується в послідовності відповідно до пунктів 7–10 Порядку.

Середня (базова) вартість одного квадратного метра земель населеного пункту залежно від регіональних факторів місця розташування ($\text{Ц}_{\text{нм}}$) визначається за формулою 5.12:

$$\text{Ц}_{\text{нм}} = \frac{B \cdot \text{Нп}}{\text{Нк}} \cdot \text{Км1}. \quad (5.12)$$

Значення коефіцієнта Км1 є добутком коефіцієнтів, які враховують:

- чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населеного пункту та його господарські функції (додаток 2 Порядку);
- входження в приміську зону міст з чисельністю населення 100 тис. чол. і більше (додаток 3 Порядку);
- наявність у населеного пункту статусу курорту (додаток 4 Порядку);
- входження до зон радіаційного забруднення (додаток 5 Порядку).

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

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

Вартість одного квадратного метра земель населених пунктів за економіко-планувальними зонами розраховується за формулою 5.13:

$$\text{Ц}_{\text{нз}} = \text{Ц}_{\text{нм}} \cdot \text{Км2}, \quad (5.13)$$

де $\text{Ц}_{\text{нз}}$ – середня для економіко-планувальної зони вартість одного квадратного метра земель (у гривнях).

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

Числові значення пофакторних оцінок приймаються в межах граничних значень коефіцієнтів $K_{м2}$ для груп населених пунктів з різною чисельністю населення (додаток 6 Порядку) з урахуванням нормативно-технічної документації та експертної оцінки.

Питома вага зональних рентоутворювальних факторів визначається щодо кожного населеного пункту, виходячи з його особливостей. Сума вагових характеристик, що встановлена для факторів, повинна дорівнювати 1,0.

Вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання ($Ц_{н}$) визначається з урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей місця її розташування в межах економіко-планувальної зони за формулою 5.14:

$$Ц_{н} = Ц_{нз} \cdot K_{ф} \cdot K_{м3}. \quad (5.14)$$

Значення коефіцієнта $K_{м3}$ визначається щодо кожного населеного пункту, виходячи з його особливостей. При встановленні значення локального коефіцієнта для окремої земельної ділянки можливо встановлювати його значення на основі визначення частки площі, яку займає цей фактор на земельній ділянці.

Для обчислення $K_{м3}$ враховуються локальні фактори, наведені у додатку 7 Порядку, при цьому добуток пофакторних оцінок не повинен бути нижче 0,50 і вище 1,50.

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів, які використовуються як сільськогосподарські угіддя, здійснюється відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь у межах земель населених пунктів, на які немає матеріалів ґрунтових обстежень, здійснюється за допомогою попереднього створення орієнтовних (схематичних) креслень ґрунтів цих ділянок шляхом використання ґрунтових карт прилеглих територій, топографічних карт та експертного маршрутного обслідування населених пунктів для зіставлення отриманих даних з натурою. На орієнтовні (схематичні) креслення ґрунтів екстраполюються ґрунтові контури з карт прилеглих територій з урахуванням рельєфу, визначаються площі агровиробничих груп ґрунтів.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться згідно Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та у відповідності до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (далі Порядку). Порядок регламентує механізм нормативної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення визначається відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів Автономної Республіки Крим, областей, м. Києва та Севастополя згідно з додатком 1 Методики та показників бонітування ґрунтів шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів (для сільськогосподарських угідь).

Шкали нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів сільськогосподарських угідь природно-сільськогосподарського району складаються за формулою 5.15:

$$\Gamma_{\text{агр}} = \Gamma_y \cdot B_{\text{агр}} : B, \quad (5.15)$$

де $\Gamma_{\text{агр}}$ – нормативна грошова оцінка агропромислової групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, грн / га;

Γ_y – норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, м. Києва та Севастополя, грн/га;

$B_{\text{агр}}$ – бал бонітету агропромислової групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

B – середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, м. Києва та Севастополя.

Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється за формулою 5.16:

$$\Gamma_{\text{зд}} = \Sigma (\Pi_{\text{агр}} \cdot \Gamma_{\text{агр}}) + \Pi_{\text{нсг}} \cdot \Gamma_{\text{нсг}}, \quad (5.16)$$

де $\Gamma_{\text{зд}}$ – нормативна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення, грн;

Пагр – площа агровиробничої групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя, га;

Пнсг – площа несільськогосподарських угідь (земель під господарськими шляхами та прогонами, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, крім тих, що віднесені до земель лісогосподарського призначення, земель під господарськими будівлями та дворами, земель під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, земель тимчасової консервації тощо), га;

Гнсг – норматив капіталізованого рентного доходу несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення, грн / га.

До показників нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі застосовуються коефіцієнти індексації нормативної грошової оцінки земель відповідно до Податкового кодексу України.

За результатами проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення складається технічна документація про нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення, яка підлягає державній землепорядній експертизі та затвердженню. Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, та за заявою зацікавленої особи видаються територіальним органом Держгеокадастру через центр надання адміністративних послуг за місцезнаходженням земельної ділянки.

Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів проводиться згідно Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів).

Порядок регламентує механізм нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів: промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення; земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення; земель лісового та водного фондів.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за формулою 5.17:

$$\text{Цн} = \text{Пд} \cdot \text{Рд} \cdot \text{Ск} \cdot \text{Км} \cdot \text{Кв} \cdot \text{Кмц} \cdot \text{Кі}, \quad (5.17)$$

де Пд – площа земельної ділянки;

Рд – рентний дохід для відповідної категорії земель (у гривнях на рік);

Ск – строк капіталізації (у роках);

Км – коефіцієнт, який враховує місце розташування земель;

Кв – коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки та встановлюється залежно від складу угідь земельної ділянки відповідно до даних Державного земельного кадастру;

Кмц – коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення;

Кі – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель.

Рентний дохід для відповідної категорії земель (Рд), на які поділяються землі України за основним цільовим призначенням, визначається як дохід, який можна отримати в результаті використання земельної ділянки залежно від її якості та місця розташування. Нормативи рентного доходу для відповідних категорій земель визначаються Мінагрополітики.

Строк капіталізації рентного доходу встановлюється:

– для всіх категорії земель (крім земель лісогосподарського призначення) – 33 роки;

– для земель лісогосподарського призначення – 50 років.

Коефіцієнт, який враховує місце розташування земель (Км), визначається для кадастрового кварталу, межі якого відображаються на індексних кадастрових картах (планах), за формулою 5.18:

$$K_m = K_r \cdot K_l, \quad (5.18)$$

де K_r – коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу (віддаленість від адміністративного центру району та найближчого населеного пункту, що має магістральні шляхи сполучення, входження до приміської зони великих міст тощо);

K_l – коефіцієнт, який враховує локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами.

5.5 Експертна грошова оцінка земельних ділянок

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться згідно Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531 та у відповідності до Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженого наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 09 січня 2003 р. № 2 та зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 23 травня 2003 р. за № 396/7717.

За результатами проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок складається звіт. Звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок підлягають рецензуванню у разі обов'язкового проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, а також на вимогу заінтересованих осіб та в інших випадках, визначених законом.

Підставами для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки є договір, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом, а також рішення суду.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до вимог Законів України «Про оцінку земель» та «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні».

Експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової (імовірної ціни продажу на ринку) або іншого виду вартості об'єкта оцінки (заставна, страхова, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) або іншим чином відчужений на дату оцінки відповідно до умов угоди.

Об'єктами експертної грошової оцінки є земельні ділянки або їх частини з певним місцем розташування та визначеними щодо них правами. При цьому земельна ділянка (її частина) розглядається як вільна від поліпшень та придатна для найбільш ефективного використання.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться на основі таких **методичних підходів**:

- капіталізація чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок;
- зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;
- врахування витрат на земельні поліпшення.

Методичний підхід, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу (фактичного чи очікуваного) передбачає визначення

розміру вартості земельної ділянки від найбільш ефективного використання земельної ділянки з урахуванням установлених обтяжень та обмежень.

Чистий операційний дохід визначається на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за землю.

Рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним доходом від продукції, одержуваної на земельній ділянці (фактичної або умовної), та виробничими витратами та прибутком виробника.

Для поліпшеної земельної ділянки дохід із землі визначається шляхом розподілення загального доходу між її фізичними компонентами – землею та земельними поліпшеннями.

Пряма капіталізація ґрунтується на припущенні про постійність та незмінність грошового потоку від використання земельної ділянки. При цьому вартість земельної ділянки визначається як відношення чистого операційного або рентного доходу до ставки капіталізації за формулою 5.19:

$$Ц_{кп} = \frac{D_o}{C_k}, \quad (5.19)$$

де $Ц_{кп}$ – вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації (у гривнях);

D_o – чистий операційний або рентний дохід (у гривнях);

C_k – ставка капіталізації (у вигляді десяткового дробу).

Непряма капіталізація ґрунтується на припущенні про обмеженість та змінність грошового потоку від використання земельної ділянки протягом певного періоду з наступним її продажем на ринку. При цьому вартість земельної ділянки визначається як поточна вартість майбутніх доходів від її використання та продажу за формулою 5.20:

$$Ц_{кн} = \sum_{i=1}^t \frac{D_{oi}}{(1 + C_k)^i} + P, \quad (5.20)$$

де $Ц_{кн}$ – вартість земельної ділянки, визначена шляхом непрямой капіталізації, грн;

D_{oi} – очікуваний чистий операційний або рентний дохід за i -й рік, грн;

P – поточна вартість реверсії;

t – період (у роках), який враховується при непрямій капіталізації чистого операційного або рентного доходу.

Ставка капіталізації визначається характерним співвідношенням між чистим операційним доходом та ціною продажу подібних земельних ділянок або шляхом розрахунку на основі норми віддачі на інвестований у земельну ділянку капітал, з урахуванням змін у вартості грошей.

Ставка капіталізації для землі може бути визначена також як різниця між загальною ставкою капіталізації для поліпшеної земельної ділянки та нормою повернення капіталу з урахуванням питомої ваги вартості земельних поліпшень.

За методичним підходом, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склалися на ринку. При цьому вартість земельної ділянки встановлюється шляхом внесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, що ураховують відмінності в умовах угод та характеристиках, які впливають на вартість.

Поправки визначаються на основі попарного порівняння або статистичного аналізу ринкових даних.

Скоригована ціна продажу подібної земельної ділянки визначається за формулою 5.21:

$$Ц_{за} = Ц_a + \sum_{j=1}^m \Delta Ц_{aj}, \quad (5.21)$$

де $Ц_{за}$ – скоригована ціна продажу а-ї подібної земельної ділянки, грн;

$Ц_a$ – фактична ціна продажу а-ї подібної земельної ділянки, грн;

m – кількість факторів порівняння;

$\Delta Ц_{aj}$ – різниця (поправка) в ціні (+, -) продажу а-ї подібної земельної ділянки стосовно ділянки, що оцінюється, за j -м фактором порівняння.

Вартість земельної ділянки визначається як медіанне або модальне значення отриманих результатів.

За основу визначення вартості земельних ділянок шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок беруться ціни продажу тих ділянок, які за факторами, що впливають на їхню вартість, достатньою мірою збігаються з ділянкою, яка оцінюється.

Методичний підхід, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, використовується для оцінки поліпшених земельних ділянок або земельних ділянок, поліпшення яких передбачається, за умови найбільш

ефективного їхнього використання (фактичного чи умовного). При цьому вартість земельної ділянки визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки (чи капіталізованим чистим операційним або рентним доходом від її використання) та витратами на земельні поліпшення за формулою 5.22:

$$Цв = Цо - Вос, \quad (5.22)$$

де Цв – вартість земельної ділянки, визначена шляхом урахування витрат на земельні поліпшення, грн;

Цо – очікуваний дохід від продажу поліпшеної земельної ділянки чи капіталізований чистий операційний або рентний дохід від її використання, грн;

Вос – витрати на земельні поліпшення, грн.

Для визначення поточної вартості майбутніх доходів та витрат, які нерівномірно розподіляються у часі, застосовується дисконтування відповідних грошових потоків.

Для поліпшеної земельної ділянки вартість землі може бути визначена шляхом встановлення характерного співвідношення між ринковою вартістю землі та земельних поліпшень у районі розташування об'єкта оцінки.

6 ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ВПОРЯДКУВАННЯ УГІДЬ

План

6.1 Поняття, завдання і зміст внутрішньогосподарського землеустрою.

6.2 Складові частини і елементи проекту внутрішньогосподарського землеустрою.

6.3 Проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь.

6.4 Вимоги до організації угідь.

6.5 Типи і види сівозмін.

6.6 Вибір типу і виду сівозміни.

6.7 Проектування полів сівозміни.

6.8 Проектування лісосмуг.

6.9 Проектування польових доріг.

6.1 Поняття, завдання і зміст внутрішньогосподарського землеустрою

Землеустрій поділяється на такі види:

1. територіальний;

2. внутрішньогосподарський.

Внутрішньогосподарський землеустрій – це система заходів, направлених на створення територіальної основи в межах сільськогосподарських підприємств, а також землеволодінь, землекористувань громадян по правильному використанню земель, підвищенню культури землеробства, застосування природоохоронної технології виробництва і охорони земель.

Об'єктом внутрішньогосподарського землеустрою є територіальна організація виробництва на підприємствах, ведучих сільськогосподарське виробництво на закріплених за ними землях.

Головна мета внутрішньогосподарського землеустрою полягає в установленні такого порядку на землі, який би дозволив сільськогосподарському підприємству успішно виконувати поставлені перед ним задачі одержання максимальної кількості високоякісної продукції при мінімально необхідних витратах, своєчасна доставка її в гарному товарному вигляді споживачу, рішення важливих соціальних проблем по поліпшенню умов життя людей.

Основною задачею внутрішньогосподарського землеустрою являється створення такої форми організації території, які б забезпечили повне, раціональне, ефективне використання кожної ділянки землі, а також сприятливі умови для наукової організації праці і виробничого використання машинно-тракторного парку з метою економії часу і ресурсів.

В процесі внутрішньогосподарської організації території вирішують і інші важливі задачі: збереження і примноження родючості ґрунтів, ліквідація наслідків ерозії ґрунтів і запобігання ерозійних процесів в майбутньому, збереження існуючих і створення нових культурних ландшафтів, створення організаційно територіальних умов для втілення науково обґрунтованої системи ведення господарства, поліпшення умов праці, побуту, відпочинку людей.

Внутрішньогосподарський землеустрій має слідуєчи різновиди:

1. Внутрішньогосподарський землеустрій сільськогосподарських підприємств.

2. Внутрішньогосподарський землеустрій селянських (фермерських) господарств.

3. Внутрішньогосподарський землеустрій міжгосподарських об'єднань, спільних підприємств та інше.

По формі проведення ділиться на:

1. Звичайний.
2. Спрощений.
3. Частковий.
4. Експериментальний.

Розробка проекту внутрішньогосподарського землеустрою проводиться в такій послідовності (зміст):

- підготовчі роботи;
- розробка завдання на проектування;
- складання, розглядання і затвердження проекту;
- перенесення проекту в натуру;
- здійснення проекту з планом заходів;
- авторський нагляд.

Покращення змісту внутрішньогосподарського землеустрою, вдосконалення його методики повинно забезпечувати організаційно територіальну основу для здійснення прогресивної системи ведення сільськогосподарського виробництва на землі і оперативного управління ним, здійснення всього комплексу природоохоронних, поперед усім протиерозійних заходів. Саме цією задачею обумовлено зміст проекту внутрігосподарського землеустрою.

6.2 Складові частини і елементи проекту внутрішньогосподарського землеустрою

Проект внутрішньогосподарського землеустрою завжди визначає нову форму організації території, яка має сприяти зростанню ефективності виробництва. Тому в проекті не тільки пропонується раціональна організація використання земель, а й всебічно обґрунтовується певне проектне рішення і приводяться докази, що в сформованих природних і соціально-економічних умовах пропонуване рішення є найкращим.

Склад і зміст проекту залежать від природних і соціально-економічних умов, форм землекористування, спеціалізації господарства, складу і співвідношення галузей, умов розселення, розвитку елементів інфраструктури.

Складові частини проекту внутрішньогосподарського землеустрою – це ключові проектні завдання, що мають загальну цільову установку і єдиний критерій еколого-економічного обґрунтування. Вони можуть розроблятися самостійно, проте остаточне вирішення відповідного проектного завдання неможливе без узгодження з іншими складовими частинами.

Так, розміщення полів сівозмін, дорожньої мережі та полезахисних лісових смуг може проводитися тільки після того, як визначені межі землекористування сільськогосподарського підприємства і сівозмінного масиву, а впорядкування території пасовища – не раніше, ніж обґрунтовані межі пасовищного масиву при організації угідь.

Хоча чітке і однозначне виділення складових частин та елементів можливе не завжди, структурний поділ проекту і послідовність вирішення проектних завдань необхідні, бо створюють певну систему проектування, дозволяють застосовувати обґрунтовану методику і технологію.

Таким чином, в загальному виді, можна виділити такі *складові частини*:

1. Організація виробничих підрозділів і розміщення господарських центрів.
2. Розміщення внутрішньогосподарських магістральних шляхів.
3. Організація угідь і сівозмін.
4. Устрій території сівозмін.
5. Устрій території багаторічних плодкових насаджень.
6. Устрій території пасовищ.
7. Устрій території сінокосів.

Кожна з перелічених складових частин може вирішувати комплекс складних питань.

Змістом першої складової частини являється внесення змін в існуючі положення або утворення нової організаційно господарської структури господарства, уточнення або встановлення спеціалізації, площі та меж земельних масивів закріплених за господарством, а також місцеположення ферм, господарських центрів. Розміщення виробничих підрозділів та інших господарських центрів є ключовим проектним завданням не тільки для нових підприємств, але навіть і для діючих, цілком облаштованих господарств. Це пов'язано з постійними змінами спеціалізації, складом галузей, співвідношенням земельних, трудових і матеріально-технічних ресурсів.

Друга складова частина включає розміщення внутрішньогосподарських шляхів, використовуваних для зв'язку між господарськими центрами, під'їздами до них, а також інших споруд. Серед інженерних об'єктів загальногосподарського призначення особливе значення має магістральна дорожня мережа, що не включена в державну та комунальну мережу. Це шляхи, що з'єднують господарські центри з населеними пунктами, залізничними станціями, автодорогами загального користування, масивами сівозмін та іншими пунктами. До інженерних споруд загальногосподарського значення

відносяться також меліоративні (осушувальні і зрошувальні) системи, водогосподарські об'єкти, великі агролісомеліоративні, протиерозійні та інші комплекси, які теж не віднесені до загальнодержавних чи комунальних. В економічному відношенні – це засоби виробництва, нерозривно пов'язані з землею. Їх розміщення ув'язується з територіальними умовами землекористування, зональними особливостями ведення сільського господарства, необхідністю захисту землі від ерозії та інших негативних явищ, встановленням земельних сервітутів.

Зміст третьої складової частини – організація угідь і сівозмін, відображає вимоги максимального використання кожної ділянки землі. По-перше, необхідно покращити використання всіх земельних угідь, по-друге, підвищити інтенсивність використання сільськогосподарських угідь. При організації системи сівозмін встановлюються їх типи, види і кількість. Розміщення сівозмін здійснюється з урахуванням низки умов. З одного боку, введення великих сівозмін і полів сприяє введенню нових технологій і системи машин, а з іншого – черезсмужжя, вкраплини земельних ділянок власників земельних часток (паїв), що самостійно ними обробляються, посилює роздробленість і роз'єднаність полів та робочих ділянок. Також організація сівозмін пов'язана з впровадженням комплексів меліоративних і агротехнічних заходів щодо охорони та поліпшення орних земель.

Організація угідь в умовах розвитку ерозії, зрошувального та осушувального землеробства є найважливішим завданням територіальної організації виробництва. Її ключова проблема полягає в обґрунтуванні проектування трансформації угідь, тобто переведення їх з одного виду угідь до іншого на період господарського функціонування землекористування. Цим визначається складний комплекс заходів з докорінного якісного перетворення земельного фонду і встановлення такого складу і співвідношення угідь, який необхідний для формування сталого землекористування і нормальної роботи господарства. У результаті організації угідь визначаються межі масивів ріллі, багаторічних насаджень, сінокосів і пасовищ.

Проектування сівозмін завжди вважалося основною складовою частиною внутрішньогосподарського землеустрою. При складанні проекту максимум уваги приділяють цій складовій частині. Устрій території сівозмін включає розміщення полів і робочих ділянок, розміщення захисних лісових смуг, польової шляхової мережі тощо.

Устрій території багаторічних плодових насаджень в комплексному проекті, як правило виконують схематично, так як для них розробляють робочі проекти закладки садів, ягідників і виноградників.

Останні дві складові проекту внутрішньогосподарського землеустрою – це устрій території природних кормових угідь. Ці угіддя являються основним джерелом надходження грубих і зелених кормів.

У перерахованих вище складових частинах проекту внутрішньогосподарського землеустрою розробляються питання, які створюють в підсумку виробничу структурну основу організації території.

Структурне ділення проекту внутрішньогосподарського землеустрою наведено у таблиці 6.1.

Таблиця 6.1 – Структурне ділення проекту внутрішньогосподарського землеустрою

Складові частини	Елементи
1	2
Організація виробничих підрозділів і розміщення господарських центрів	а) уточнення спеціалізації господарства; б) встановлення організаційно - господарської структури управління; в) вдосконалення системи розселення г) закріплення земель за виробничим підрозділом д) розміщення господарських центрів
Розміщення внутрігосподарських магістральних шляхів	а) вивчення існуючої шляхової мережі; б) визначення пунктів вантажоутворюючих і вантажоспоживаючих і встановлення об'ємів перевезень; в) встановлення напрямків перевезень і інтенсивності руху автотранспорту; г) встановлення типів покриття шляхів;
Організація угідь і сівозмін	а) трансформація і покращення угідь; б) розміщення угідь і встановлення їх складу; в) закріплення пасовищ за видами і групами тварин; г) проектування сівозмін;
Устрій території сівозмін	а) розміщення полів і робочих ділянок; б) розміщення лісосмуг; в) розміщення польових шляхів; г) розміщення польових станів джерел водопостачання;

Продовження таблиці 6.1

1	2
Устрій багаторічних насаджень території плодкових	а) розміщення порід і сортів; б) розміщення кварталів і кліток; в) розміщення виробничих центрів; г) розміщення шляхової мережі; д) розміщення лісосмуг; е) розміщення підприємств по переробці продукції;
Устрій пасовищ території	а) організація пасовищезміни; б) розміщення пасовище змінних ділянок; в) розміщення лісосмуг; г) розміщення скотопрогонів; д) розміщення водних джерел;
Устрій сінокосів території	а) організація сінокосів; б) розміщення меж сіножатних ділянок і закріплення їх за бригадами; в) розміщення шляхової мережі.

Таким чином, проект внутрішньогосподарського землеустрою вирішує не тільки питання організації території землекористування сільськогосподарського підприємства, але й зачіпає організацію виробництва, технологій, праці та управління. За своїм характером і широтою він є комплексним, хоча не всі питання вирішуються на однаковому технічному рівні.

Найбільш точні розрахунки і обґрунтування проводяться за тими елементами, які пов'язані зі встановленням меж, уточненням площ угідь і проектуванням їх трансформації, встановленням меж територіальних обмежень (обтяжень) у використанні земель, земельних сервітутів тощо.

6.3 Проектів землеустрою, що забезпечуює еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь

Згідно зі статтею 52 Закону України «Про землеустрій» проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, розробляються за заявою землевласників або землекористувачів з метою організації сільськогосподарського виробництва і впорядкування сільськогосподарських угідь у межах землеволодінь та землекористувань для ефективного ведення сільськогосподарського виробництва, раціонального використання та охорони земель, створення сприятливого екологічного середовища і покращання природних ландшафтів.

Проекти землеустрою визначають:

а) розміщення виробничих будівель і споруд;

б) організацію землеволодінь та землекористувань з виділенням сівозміни, виходячи з екологічних та економічних умов, формування інженерної та соціальної інфраструктури;

в) визначення типів і видів сівозміни з урахуванням спеціалізації сільськогосподарського виробництва;

г) складання схем чергування сільськогосподарських культур у сівозміні;

д) проектування полів сівозміни;

е) розробку плану переходу до прийнятної сівозміни;

ж) перенесення в натуру (на місцевість) запроектованих полів сівозміни.

Замовником проекту землеустрою може бути сільська, селищна, міська рада або районна, Київська, Севастопольська міська держадміністрація, землевласник, землекористувач.

Для розроблення проекту землеустрою замовник укладає з виконавцем відповідний договір, істотними умовами якого є вартість і строки (не більш як три місяці) проведення робіт із землеустрою.

Проект землеустрою розробляється відповідно до завдання на його розроблення, складеного з урахуванням нормативів оптимального співвідношення культур у сівозмінах в різних природно-сільськогосподарських регіонах, затверджених Постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження нормативів оптимального співвідношення культур у сівозмінах в різних природно-сільськогосподарських регіонах» та оптимального співвідношення угідь, і затвердженого замовником.

Проект землеустрою що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь складається з документів та матеріалів, що визначені статтею 52 Закону України «Про землеустрій»:

а) завдання на складання проекту землеустрою;

б) пояснювальну записку;

в) документи, що підтверджують площу землеволодіння (землекористування);

г) матеріали геодезичних та землепорядних вишукувань;

д) матеріали ґрунтових обстежень (за наявності);

е) копії агрохімічних паспортів полів, земельних ділянок (за наявності таких паспортів) у разі здійснення за проектом заходів з організації сівозміни;

ж) матеріали книги історії полів за останні три роки (за наявності);

и) матеріали погодження проекту землеустрою, встановлені статтею 186 Земельного кодексу України;

к) план існуючого стану використання земель у розрізі землеволодінь та землекористувань, угідь, обмежень та особливих умов використання земель;

л) схему розміщення попередників сільськогосподарських культур (у разі здійснення за проектом заходів з організації сівозміни);

м) план агровиробничих груп ґрунтів та крутизни схилів;

н) план організації землеволодінь (землекористувань), впорядкування угідь, розміщення виробничих будівель і споруд, об'єктів інженерної та соціальної інфраструктури та заходів з охорони земель;

п) план організації території сівозміни (проекування полів сівозміни з визначенням їх типів і видів з урахуванням спеціалізації сільськогосподарського виробництва, чергування сільськогосподарських культур у сівозміні) (у разі здійснення за проектом заходів з організації сівозміни);

р) матеріали перенесення в природу (на місцевість) запроектованих полів сівозміни (у разі здійснення за проектом заходів з організації сівозміни);

с) матеріали перенесення в природу (на місцевість) меж земельних угідь (у разі здійснення за проектом зміни земельних угідь).

Проект землеустрою не підлягає погодженню і затверджується замовником.

Під час розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь виконуються земельпорядні вишукування, які згідно з Наказом «Про затвердження Методичних рекомендацій щодо розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь» та Порядку розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 2.11.2011 р. № 1134 включають наступні етапи:

– збір, систематизацію та аналіз економічних показників сільськогосподарського підприємства;

– наявність та розміщення поголів'я тварин, їх продуктивність;

– структуру посівних площ та урожайність сільськогосподарських культур;

– вивчення земельно-облікових даних;

– аналіз планово-картографічних матеріалів;

- вивчення раніше розроблених проектів роздержавлення та паювання земель, проектів землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв), матеріалів реорганізації сільськогосподарських підприємств;
- польове обстеження сільськогосподарських та інших угідь.

Технічний звіт про землевпорядні вишукування для розроблення проекту землеустрою складається з пояснювальної записки та графічних матеріалів.

У пояснювальній записці рекомендується відображати:

а) загальні відомості про сільськогосподарське підприємство: найменування та місцезнаходження; спеціалізація; назва населених пунктів; кількість працездатних осіб у населених пунктах; кількість власників земельних часток (паїв); розмір земельної частки (паю); структура управління виробництвом; ринки збуту сільськогосподарської продукції; транспортні зв'язки;

б) природні умови: температурний режим; опади; пануючі вітри; гідрографічна мережа; рельєф території; ґрунтовий покрив; наявність деградованих та малопродуктивних земель;

в) характеристика землекористування: загальна площа; площа земель приватної власності, що орендується сільськогосподарським підприємством; площа земель державної (комунальної) власності, що орендується сільськогосподарським підприємством; просторові умови землекористування (конфігурація, компактність, наявність черезсмулля тощо); наявність польової інфраструктури (дорожня мережа, захисні лісові насадження, лінійні протиерозійні гідротехнічні споруди, зрошувальні та осушувальні мережі); наявність об'єктів інженерної інфраструктури (шляхи загального користування, лінії електропередачі, нафтопродуктопроводи, газопроводи, водогони тощо); розміри охоронних зон об'єктів інженерної інфраструктури та інших режимоутворюючих об'єктів;

г) використання земель: склад та структура угідь сільськогосподарського підприємства; якісний стан земельних угідь (розораність, еродованість, заболоченість, перезволоження земель; солонцюватість, кислотність ґрунтів); нормативна грошова оцінка 1 га сільськогосподарських угідь; бал бонітету ґрунтів; посівні площі та урожайність сільськогосподарських культур; валове виробництво продукції рослинництва; наявність тварин та птиці, їх розміщення; продуктивність тварин та птиці; валове виробництво продукції тваринництва;

д) організація території: типи і види сівозмін, їх площі, кількість полів; чергування культур у сівозмінах; характеристика рівновеликості полів;

розміщення культур у сівозмінах за останні три – п'ять років та на час складання проекту землеустрою (креслення); заходи щодо захисту земель;

е) наявність раніше розробленої проектної документації: проект роздержавлення та паювання земель; проект землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв); проект землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань;

ж) графічні матеріали: креслення обстеження земель сільськогосподарського підприємства з рельєфом місцевості; картограма агропромислових груп ґрунтів з рельєфом місцевості; креслення розміщення попередників сільськогосподарських культур;

и) висновки.

6.4 Вимоги до організації угідь

Головне завдання проекту землеустрою – встановлення такого складу, площі і розміщення угідь на перспективу, при якому створюються необхідні умови для ефективного використання та захисту земель.

Склад угідь, передусім сільськогосподарських, і їх площі тісно пов'язані зі спеціалізацією господарства і ступенем концентрації галузей. Фактичне співвідношення угідь – один з найбільш важливих факторів, які визначають спеціалізацію виробництва. Встановлена на перспективу спеціалізація потребує відповідного співвідношення угідь і їх розміщення.

За допомогою меліоративних, культуртехнічних і інших заходів природні умови можуть бути поліпшені, а отже, можлива трансформація з одного виду угідь в інші.

Перехід від фактичної структури угідь до проектною відбувається шляхом їх часткової трансформації. **Трансформація** – це видозміна (перетворення) угідь, тобто переведення земель з одного виду в інший. При цьому змінюють і розміщення угідь.

У результаті трансформації земельних ділянок визначають їх нове місцезнаходження. Зокрема, під час уточнення складу і меж угідь змінюють і виробниче використання ділянок, тобто відбувається їх трансформація. Тому трансформація і розміщення угідь – задача комплексна.

Підвищення інтенсивності використання земельних масивів (ділянок) можливе шляхом їх корінного поліпшення в результаті складних

меліоративних робіт (зрошення, осушення та ін.) або за допомогою культуртехнічних заходів (розкорчування чагарників і дрібнолісся, очищення від купин і каменів, гіпсування, вапнування, протиерозійних заходів та ін.). Поліпшені ділянки не завжди трансформують в інший вид угіддя.

Запроектований склад і співвідношення (структура) угідь, їх розміщення на території повинні відповідати таким вимогам:

- отримання запланованих обсягів товарної сільськогосподарської продукції;
- повне, раціональне і ефективне використання всіх земель з їх природними властивостями;
- припинення ерозійних процесів і покращення ландшафту;
- відповідність встановленої спеціалізації галузей і їх раціонального поєднання;
- забезпечення стійкої кормової бази для тваринництва;
- мінімальні затрати на транспортування і зберігання продукції без значних втрат;
- створення сприятливих умов для підвищення продуктивності праці і високопродуктивного використання машинно-тракторних агрегатів;
- мінімальні капітальні вкладення на підвищення інтенсивності використання земель, які перебувають в обробітку, найскоріша їх окупність.

Визначення обсягів трансформації і покращення земель, розміщення угідь ведеться з урахуванням природних і економічних факторів, дотримуючись вищеперерахованих вимог.

Проектування організації території здійснювати рекомендується у такій послідовності:

- а) виділення технологічних груп і підгруп земель;
- б) визначення земельних ділянок з деградованими та малопродуктивними ґрунтами з метою їх консервації;
- в) розміщення польових, кормових і ґрунтозахисних сівозмін, ділянок тривалого залуження;
- г) розміщення багаторічних насаджень і природних кормових угідь;

- д) розташування елементів облаштування території (лісосмуг, дорожньої мережі, гідротехнічних споруд і ін.);
- е) розміщення робочих і технологічних ділянок усередині полів;
- ж) визначення ділянок, на яких необхідно провести заходи щодо захисту земель від ерозії та інших негативних факторів.

6.5 Типи і види сівозмін

Для підвищення культури землеробства, відновлення і підвищення родючості ґрунту і на цій основі збільшення валового збору сільськогосподарської продукції, а також для раціонального використання техніки і трудових ресурсів в господарствах вводиться система сівозмін.

Типи і види сівозмін, їх кількість визначаються залежно від зони розміщення, спеціалізації; наявності ріллі, інших сільськогосподарських угідь та їх площі; виду худоби та птиці, їх поголів'я, типу утримання та годівлі; наявності еродованих земель та ступеня їх ерозійної небезпеки; розміщення сільськогосподарських підприємств відносно крупних населених пунктів, промислових центрів; забезпеченості сільськогосподарською технікою, трудовими та матеріальними ресурсами.

Сівозміна – це науково обґрунтоване чергування культур у часі і просторі, яке передбачає правильний підбір сприятливих для вирощування сільськогосподарських культур попередників та оптимальне насичення одновидовими культурами, що враховує допустиму періодичність вирощування їх у полях.

Типи сівозмін – сівозміни різного виробничого призначення, які відрізняються головним видом продукції на цих сівозмінах.

За типами сівозміни поділяються так:

- *Польова* – сівозміна призначена переважно для виробництва зерна, технічних культур та картоплі. Залежно від набору культур їх поділяють на зернові, зерно-бурякові, зерно-льоно-картопляні та ін. Польові сівозміни звичайно займають більшу частину орних земель.

- *Кормова* – сівозміна призначена переважно для виробництва соковитих та грубих кормів.

- *Прифермська* – кормова сівозміна, яка розмішена поблизу тваринницьких ферм та призначена для виробництва соковитих та зелених кормів.

– *Спеціальна* – сівозміна, в якій вирощуються культури, які потребують спеціальних умов та агротехніки їх вирощування.

– *Сіножате-пасовищна* – кормова сівозміна, в якій переважно вирощуються багаторічні та однорічні трави для сінокосіння та випасання худоби.

Види сівозмін – сівозміни, які відрізняються за співвідношенням сільськогосподарських культур і парів.

За видами сівозміни бувають зернопарові, зернопаропросапні, зернопросапні, зернотрав'яні, плодозмінні, травопільні, просапні, трав'янопросапні, овочеві, ґрунтозахисні, сидеральні. *Зернопаровою* називають сівозміну, в якій переважають посіви зернових культур і є поле чистого пару. Такі сівозміни вводять у господарствах Степової зони. *Зернопаропросапними* називають сівозміни, в яких посіви зернових культур чергуються з чистими парами й просапними культурами та займають половину і більше площі ріллі. Такі сівозміни впроваджують у північній частині Степу, де з просапних культур вирощують кукурудзу, соняшник, цукрові буряки та ін. *Зернопросапними* називають сівозміни, в яких посіви зернових культур чергуються з просапними культурами та займають половину і більше площі ріллі. Ці сівозміни трапляються в господарствах у різних зонах країни, і залежно від вирощуваних культур розрізняють зернобурякові, зерно-картоплярські та ін. *Зернотрав'яні* – це такі сівозміни, в яких більшу частину ріллі займають зернові, а на решті площі вирощують багаторічні трави. Сівозміни цього виду доцільно впроваджувати на еродованих ґрунтах. *Плодозмінні* – сівозміни, в яких зернові культури займають не більше половини площі ріллі і чергуються з просапними і бобовими культурами. У плодозмінних сівозмінах деяких господарств питома вага зернових культур може становити понад 50 % площі ріллі. *Травопільні* сівозміни – це сівозміни, в яких більшу частину ріллі використовують для вирощування багаторічних трав. Цей вид сівозміни впроваджують на еродованих ґрунтах лісостепової зони; в інших зонах травопільні сівозміни трапляються серед сіножатей і пасовищ. *Просапними* називають сівозміни, в яких просапні культури займають більше половини площі ріллі. *Трав'янопросапні* – це сівозміни, в яких просапні культури займають кілька полів і вони чергуються з багаторічними травами. *Овочевими* називають сівозміни, в яких овочеві культури займають усю або більшу частину площі ріллі. *Ґрунтозахисні* – це такі сівозміни, в яких набір, розміщення і чергування сільськогосподарських культур забезпечують захист ґрунту від ерозії. *Сидеральні* – це сівозміни, в яких на одному або двох полях вирощують

сільськогосподарські культури для заорювання в ґрунт зеленої маси рослин. Наприклад, 1 – люпин на добриво, 2 – озиме жито, 3 – картопля, 4 – озиме жито, 5 – овес. У сидеральних сівозмінах у Поліській зоні на зелене добриво раніше вирощували гіркий люпин. Нині ці сівозміни трапляються рідко.

Всі перелічені типи сівозмін при великій зосередженості в них ведучої культури можна назвати спеціалізованими (овочеві, конопляні, тютюнові, рисові, бавовняні та інші). Можливо введення комбінованих сівозмін: овочевокормових, кормопольових та інших.

Польові та кормові сівозміни можуть бути ґрунтозахисними. Такий вид вони набувають за рахунок насичення посівами багаторічних трав, їх смугового розміщення з однорічними культурами, кулісних парів та виконання інших протиерозійних заходів.

На вибір типів і видів сівозмін в визначній кількості і співвідношенні здійснюють вплив наступні умови: спеціалізація господарства і підрозділів; типи утримання і годівлі худоби; концентрація поголів'я; структура сільськогосподарських угідь і їх якість; розміщення основних і допоміжних господарських центрів; наявність еродованих земель і ступінь ерозійної небезпеки; територіальне розміщення масивів ріллі, її конфігурація.

Схеми чергування сільськогосподарських культур у сівозмінах складаються відповідно до Методичних рекомендацій щодо оптимального співвідношення сільськогосподарських культур у сівозмінах різних ґрунтово-кліматичних зон України, затверджених спільним наказом Міністерства аграрної політики України та Української академії аграрних наук від 18.07.2008 р. № 440/71.

Правильно складена схема чергування культур повинна забезпечити найкращими попередниками сільськогосподарські культури (табл. 6.1).

Система запроєктованих сівозмін повинна передбачати вирішення таких завдань:

- виконання бізнес-планів щодо виробництва сільськогосподарської продукції і отримання чистого прибутку;
- впровадження оптимальної структури посівів і повного забезпечення тваринництва кормами;
- правильне чергування культур по роках і розміщення їх і урахуванням біологічних особливостей кожної культури та її вимог до ґрунтів та попередників;
- впровадження прогресивних технологій вирощування культур та форми організації праці;

- правильний обробіток ґрунту, який повинен забезпечувати охорону ґрунтів від ерозії та інших несприятливих процесів;
- ефективне використання органічних та мінеральних добрив шляхом правильного їх внесення з урахуванням особливостей ґрунтів і культур;
- створення сприятливих умов для високопродуктивного використання тракторів і сільськогосподарських машин;
- скорочення затрат на внутрігосподарський транспорт;
- формування оптимальних екологічно стійких агроландшафтів.

Таблиця 6.1 – Оцінка попередників сільськогосподарських культур у сівозмінах

Культура	Попередник								
	озима пшениця	ярий ячмінь	зернобобові	кукурудза на зерно	цукрові буряки	коренеплоди	кукурудза на силос	однорічні трави	багаторічні трави
озима пшениця	■	■	□	■	■	■	□	□	□
ярий ячмінь	■	■	□	□	□	□	□	□	□
зернобобові	□	□	■	■	■	□	□	□	□
кукурудза на зерно	■	□	□	□	■	□	□	□	■
цукрові буряки	□	■	■	■	■	■	□	□	■
коренеплоди	□	■	■	■	■	■	□	□	■
кукурудза на силос	□	□	□	□	□	□	□	■	■
однорічні трави	□	□	□	□	□	□	□	■	■
багаторічні трави	■	□	■	■	■	■	■	□	■

Умовні позначення:

- – недопустимий попередник
- – можливий попередник
- – добрий попередник

Одним із головних чинників, що впливає на підвищення продуктивності вирощування сільськогосподарських культур у сівозмінах є ґрунти та рельєф території, тому для ріллі виділяють технологічні групи.

6.6 Вибір типу і виду сівозміни

Орні землі (рілля) рекомендується поділяти на три технологічні групи:

До I групи належать нееродовані й слабосродовані землі, розташовані на схилах крутістю до 3°, характер рельєфу і якісний стан яких (механічний склад, відсутність перезволоження, інтенсивного засолення, солонцюватості, відсутність засмічення камінням, ступінь дефляційної стабільності та ін.) дозволяють вирощувати районовані сільськогосподарські культури за інтенсивними технологіями, включаючи просапні. На цих землях розмішуються польові сівозміни з максимальним, за потреби, насиченням просапними культурами. У межах I групи виділяють дві технологічних підгрупи:

- 1а – рівнинні землі (крутістю до 1°), на які немає обмеження у виборі напряму обробітку й посіву;
- 1б – схиліві землі (крутістю 1–3°) де обов'язковий обробіток та посів поперек або під припустимим кутом до схилу.

До II технологічної групи належать землі, розташовані на схилах 3–7° з перевагою незмитих ґрунтів (за наявності також слабо- і середньозмитих).

На землях II групи проектується зерно-трав'яні та ґрунтозахисні сівозміни з виключенням розміщення чорного пару, просапних культур (технічні, овочеві, баштанні, кормові коренеплоди, картопля) та інших ерозійно нестійких культур.

Для диференціації щільності протиерозійних заходів, у тому числі і агротехнічних, землі II групи поділяють на дві технологічні підгрупи:

- Па - схили крутістю 3–5 без улоговин;
- Пб - схили крутістю 5–7°, а також ускладнені улоговинами схили 3–5°.

На землях технологічної підгрупи Па розміщують зерно-трав'яні сівозміни, а на підгрупі Пб – травопільні ґрунтозахисні сівозміни.

Землі III технологічної групи включають схили крутістю понад 7 та деградовані і малопродуктивні землі, господарське використання яких є екологічно небезпечним та економічно неефективним.

Ці землі виключаються з інтенсивного використання, підлягають залуженню та виведенню з орних земель і трансформації їх у природні кормові угіддя або лісові насадження.

Так, в Лісостеповій зоні, де спостерігаються ерозійні процеси, незмиті та слабозмиті сірі, темно-сірі опідзолені і чорноземні легкосуглинкові ґрунти, придатні для вирощування всіх районованих сільськогосподарських культур із схилами до 3°, – ділянки орних земель використовуються для розміщення

польових, зерно-просапних сівозмін. На землях з середньо і сильно змитими ґрунтами на схилах від 3° до 7° розміщують ґрунтозахисні сівозміни з вирощуванням культур, що мають ґрунтозахисні властивості (багаторічні трави, озимі зернові та зернобобові мають порівняно з іншими культурами високу протиерозійну здатність). Земельні ділянки з середньо- або сильнозмитими ґрунтами, що розміщуються на схилах більше 7°, проєктуються під постійні залуження (сінокоси) з посівом багаторічних трав.

Прифермські сівозміни розміщують поблизу ферм на землях, які мають зручний зв'язок з фермами. Якщо в ньому буде вирощуватись зелений корм, то потрібний зручний зв'язок також з пасовищами.

Притабірні кормові сівозміни розміщують поблизу літніх таборів для виробництва зелених кормів. Для цього використовуються невеликі вкраплені в пасовища ділянки ріллі, а також прилеглі до пасовищ ділянки ріллі.

Сінокосно-пасовищні сівозміни розміщують на сильноеродованих орних землях, і вони є ґрунтозахисними. Зазвичай, ці сівозміни не створюють єдиного масиву і розміщуються на всій території землекористування.

Для вирощування овочів у відкритому ґрунті проєктуються овочеві сівозміни. Їх розміщують на родючих землях з потужним орним шаром, добре забезпечених вологою, з невеликими схилами. Кращими слід вважати заплавні землі, осушені нижні болота з торфом, який добре розіклався, широкі днища балок. Бажано, щоб поблизу було природне чи штучне водоймище.

Сівозміни з холодостійкими культурами (капуста, буряки, морква) слід розміщати на північних та північно-західних схилах, а з теплолюбними культурами (помідори, баклажани, перець, огірки) – на південних, південно-західних і західних схилах.

Кількість запроєктованих сівозмін залежить від ґрунтів, рельєфу, площ суцільних масивів орних земель, розміщення населених пунктів, кількості виробничих підрозділів (бригад, відділень) і землекористувачів, що розташовані на території сільської, селищної ради. Сівозмінні масиви формують за однорідністю ґрунтів, експозицією та величиною схилів, придатністю ґрунтів для вирощування тих чи інших сільськогосподарських культур.

При проєктуванні сівозмін слід дотримуватися принципу, що в одному виробничому підрозділі або землекористуванні розміщується лише одна сівозміна певного типу та виду. Винятком може бути випадок, коли в одному виробничому підрозділі або землекористуванні є більше двох населених пунктів, значно віддалених один від одного, тоді доцільно однотипні сівозміни

проектувати біля кожного населеного пункту, тобто наблизити поля до місць проживання трудових ресурсів. Відокремлені і віддалені від основних сівозмінних масивів невеликі за площею орні землі в сівозміні не включаються, а використовуються як запільні ділянки.

6.7 Проектування полів сівозміни

Поля сівозміни – це рівновеликі частини сівозмінного масиву, призначені для почергового вирощування на них сільськогосподарських культур і виконання робіт, які необхідні для цієї мети. В окремих випадках проводять також внутрішньопольову організацію території: поля ділять на робочі ділянки, посівні смуги. Поля також можуть складатися з орних контурів, які обмежені іншими угіддями.

Кількість і розміри полів сівозміни встановлюються залежно від природної зони розміщення підприємства, схеми чергування культур, кількості та розміру контурів ріллі, особливостей ґрунтового покриття, рельєфу, умов зволоження тощо.

Рекомендована оптимальна довжина полів сівозміни у степових рівнинних районах складає 2 000–2 500 м, у лісостепових – 1 500–2 000 м, у районах Полісся – 800–1 000 м. Ширина полів встановлюється виходячи з їх площі та довжини.

Кожне поле сівозміни, як правило, повинно складатися із одного суцільного масиву, за винятком місцевості з дрібною контурністю, де поля проектують набором окремих контурів орних земель.

Форма полів сівозміни у вигляді правильних прямокутників або прямокутних трапецій з довгими паралельними сторонами вважається найкращою. Кути полів при скошених сторонах трапеції можуть мати відхилення від прямих не більше 20–30°. У спеціальних сівозмінах, насичених високоінтенсивними культурами, форма полів може бути квадратною.

Для полів площею 400 га оптимальною є квадратна форма (2 x 2 км). Для полів площею 100 га найкращою є прямокутна форма із співвідношенням сторін 1:2,5 – 1:4.

Приклади проектування полів сівозміни наведено на рисунку 6.1.

Залежність продуктивності використання техніки від довжини робочого гону характеризується коефіцієнтом використання гону (Кв.г.), відсотком холостих заїздів (f_x):

$$K_{в.г.} = \frac{L_p}{L_p + L_x}; \quad f_x = \frac{L_p \cdot 100}{L_p + L_x};$$

де L_p – довжина робочого гону, м;

L_x – довжина холостих проходів із розрахунку на один робочий прохід, м.

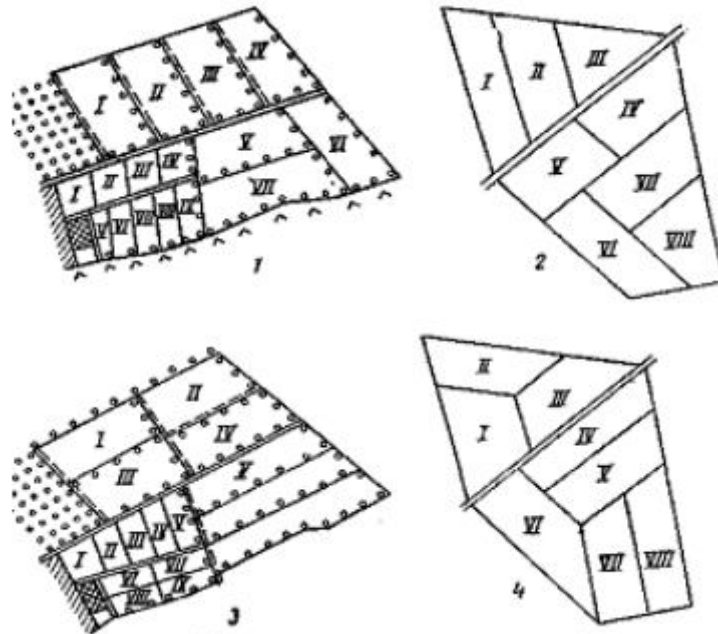


Рисунок 6.1 – Приклади проектування полів:

1, 2 – недостатньо зручні за формою;

3, 4 – більш зручні за формою у вигляді прямокутних трапецій і трапецій

Поля розміщують довшою стороною поперек схилу. Для забезпечення паралельності довгих сторін допускається відхилення від напрямку горизонталей з ухилом до $1 - 1,5^\circ$. В окремих випадках за умови складного рельєфу довгі сторони полів проектують паралельно до горизонталей місцевості (контурне проектування).

Для оцінки розміщення полів з урахуванням рельєфу використовують показник середнього повздовжнього схилу, який визначають за формулою:

$$i_{роб} = \frac{H_1 - H_2}{\Sigma L} \quad \text{або} \quad i_{роб} = \frac{L_r \cdot h_i \cdot \sin \alpha}{P},$$

де $i_{роб}$ – середній повздовжній схил;

H_1, H_2 – відмітки точок, м;

L – довжина горизонтального положення на місцевості, м;

h_i – висота перерізу рельєфу горизонталями, м;

L_r – сумарна довжина всіх горизонталей у межах поля;

P – площа поля, м.кв.;

α – кут, який утворений напрямком горизонталей і основним обробітком поля.

Кожне поле рекомендується розміщати на схилі однієї експозиції. У випадку неможливості досягти однорідної експозиції на кожній з експозицій проектують однорідні робочі ділянки.

У районах з вітровою ерозією поля сівозміни розміщують довгими сторонами поперек пануючих вітрів.

Поля сівозміни мають бути рівноякісними за ґрунтовим покривом. Найкращим проектним рішенням слід вважати таке, коли поле повністю складається з агротехнічно однорідної ділянки, тобто в нього повинно бути включено ґрунти однієї якості та механічного складу.

Поля сівозміни мають бути рівновеликі. Величина відхилень у площах окремих полів сівозміни залежить від розмірів окремих сівозмінних масивів, на яких проектуються поля.

Допустима нерівновеликість полів залежить від спеціалізації сівозміни, кількості полів, зайнятих провідною культурою: у польових сівозмінах – до 10 %, а в складних умовах – до 12–15 %; у кормових сівозмінах – до 15 %; у ґрунтозахисних сівозмінах – до 20 %; у спеціальних сівозмінах – до 5 %.

Існуючі в природі елементи організації території необхідно, якщо це можливо, зберегти.

Межі існуючих полів сівозміни, що збігаються з полезахисними лісосмугами, польовими шляхами, лінійними протиерозійними гідроспорудами, елементами контурно-меліоративної організації території, слід максимально зберегти.

Межі полів сівозміни повинні збігатися з межами земельних часток (паїв) відповідно до проекту землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв).

Межі полів сівозміни не повинні збігатися з осьовими трасами підземних інженерних комунікацій: газопроводів, нафтопродуктопроводів, водогонів, кабельних ліній зв'язку, повітряних ліній зв'язку та ліній електропередачі, а проходити по межі їх охоронної зони.

6.8 Проектування лісосмуг

За функціональним призначенням, організацією та технологією проектування захисні лісові насадження розділяються на дві групи.

До першої групи належать ті, які проектуються у процесі організації угідь: ділянки суцільного заліснення, прибалкові та прияружні лісові смуги, насадження навколо населених пунктів, виробничих центрів, господарських дворів, ставків та водоймищ, уздовж внутрігосподарських магістральних шляхів та каналів. Лісові насадження цієї групи бажано розміщувати на неорнопридатних землях.

До другої групи належать полезахисні, водорегулюючі та вітроломні лісосмути, а також лісосмути для захисту багаторічних насаджень та насадження на пасовищах.

Відстані між лісосмугами регламентовано, які в більшості випадків залежать від висоти дерев (Н) (таблиця 6.2).

Таблиця 6.2 – Рекомендовані відстані між повздовжніми лісосмугами при розміщенні їх у різних природних зонах

Зони розміщення лісосмуг	Повторюваність суховіїв у середньому на рік		Висота дорослих насаджень, м	Зона захисної дії – $25H$, м	Відстань між повздовжніми лісосмугами, м	
	усього	у т.ч. інтенсивних			рекомендовані	найбільші
Лісостеп	10–15	1–2	18–20	400–500	450–500	600–700
Степ	25–35	3–5	14–16	350–400	350–400	500–600
Південний степ	35–50	6–8	11–13	250–300	300–350	400–500
Сухий степ	50–70	10–15	8–10	200–250	250–300	300–400

Суцільне заліснення проектується на яружно-балочних, зсувних ділянках, ерозійно небезпечних крутих схилах, пісках та інших відкритих землях.

Захисні лісові насадження навколо населених пунктів створюються шириною від 20–30 до 5–10 м.

Лісові насадження навколо ставків та водоймищ залежно від захисної ролі насадження поділяють на берегоукріплювальні та протиерозійні шириною 10–20 м; мулозатримуючі фільтри довжиною 100–150 м, а шириною – рівною

ширині балки; насадження на мокрому відкосі та за сухим відкосом дамби шириною 5–10 м.

Прибалкові та прияржені лісові смуги проектують уздовж бровок балок та навколо ярів шириною 20 м.

Полезахисні лісові смуги рекомендується розміщувати по межах полів та в середині їх, створюючи окремі робочі ділянки, витягнуті по довжині поля. Якщо поряд з лісовою смугою розміщують польову дорогу, то її проектують з навітряної сторони щодо лісової смуги, вище за рельєфом, з менш затіненої сторони, що краще обігрівається.

Приводороздільні лісові смуги рекомендується розміщувати по водороздільних лініях зі зміщенням їх у сторону схилів південних та південно-східних експозицій, а водорегулюючі лісові смуги – поперек схилу, в напрямку горизонталей. На незначних схилах (до 1° на всіх нееродованих схилах та до 2 на північних) лісові смуги розміщують з урахуванням напрямку шкідливих вітрів.

Водорегулюючі лісові смуги проектують шириною 10–12 м, а на ґрунтах з низькою родючістю – до 15 м.

6.9 Проектування польових доріг

За своїм призначенням польові шляхи поділяють на польові магістралі, лінії обслуговування машинно-тракторних агрегатів та допоміжні.

До магістральних належать шляхи, які зв'язують окремі населені пункти і виробничі центри між собою, з сівозмінними масивами, сільськогосподарськими угіддями та об'єктами із зберігання та переробки продукції. Польові магістралі проектуються шириною від 6–8 м до 8–10 м.

Лінії обслуговування та допоміжні шляхи є продовженням мережі магістральних шляхів. Вони призначені для перевезення вантажів з полів і на поля, для переїздів працівників, для обслуговування працюючих на полях машинотранспортних агрегатів, заправки машин паливно-мастильними матеріалами, а сівалок – насінням, для холостих заїздів і поворотів. Лінії обслуговування проектуються переважно по коротких сторонах полів шириною 6–10 м. Допоміжні шляхи проектуються вздовж довгих сторін полів шириною 4–6 м.

Під час проектування напрямів шляхів необхідно дотримуватися вимог:

- шляхи слід розміщати на стійких до розмиву ґрунтах;

- на шляхах повинно зустрічатись якомога менше перешкод (ярів, балок, річок, канав, боліт тощо), які вимагають влаштування системи інженерних споруд;
- шляхи не повинні відрізати дрібних земельних ділянок, не зручних для механізованого обробітку;
- на трасі не повинно бути ухилів більше 5° у рівнинній місцевості, 7° – у хвилястій і 8° – у гірській місцевості.

7 ЗЕМЕЛЬНО-ОБЛІКОВІ РОБОТИ

План

7.1 Поняття земельно-облікових робіт.

7.2 Облік кількості земель.

7.3 Облік якості земель.

7.1 Поняття земельно-облікових робіт

Дані про стан земельного фонду дозволяють державі будувати свою політику у сфері земельних відносин і здійснювати прогноз його використання, а отримати такі дані можливо шляхом проведення земельно-облікових робіт.

Основним нормативно-правовим документом, який регламентує проведення статистичних робіт в Україні, є Закон України «Про державну статистику», а основними законодавчими актами у сфері земельних відносин – Земельний Кодекс України та Закон України «Про державний земельний кадастр».

Облік земель – це державний захід щодо одержання, систематизації і аналізу всебічних відомостей про кількість, якість, розміщення та господарське використання земельних ресурсів.

Державний облік земель проводять за фактичним станом використання земель і земельних угідь на основі якісних картографічних матеріалів і даних обліку поточних змін, виявлених у натурі і відображених графічним способом на земельному плані.

Земельно-облікові роботи вимагають детального, наполегливого і цілеспрямованого вивчення земельного фонду в усіх його структурних підрозділах за всіма одиницями та елементами в документах обліку.

Основною земельно-обліковою одиницею є земельна ділянка як частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами, яка має кадастровий номер. Усі земельні

ділянки якісно є неоднорідними. Вони мають різні властивості та якості, які враховують при їх використанні і стосуються різних угідь. Тому облік у межах земельної ділянки (землеволодіння, землекористування) ведуть за угіддями.

Для отримання найбільш вірогідних даних про стан земель держава застосовує єдину методику обліку, визначаючи:

1. Зміст земельно-облікової інформації та відповідальність за її представлення.
2. Форми необхідної документації.
3. Контролюючі заходи щодо ведення обліку земель.

Облік земель проводять на засадах невинності і систематичності, бо тільки в такий спосіб можна забезпечити сучасність земельно-облікових даних і своєчасно врахувати динаміку змін земельних угідь і наслідки моніторингу земель.

Залежно від змісту і порядку проведення облік кількості земель поділяють на два види – основний і поточний. **Основний облік** – це початкове одержання відомостей про земельні ділянки за площею і складом угідь та занесення їх у земельно-кадастрові документи. **Поточний облік** – це виявлення і внесення в земельно-кадастрові документи змін, що відбулися у використанні земель після проведення основного обліку.

Обліку земель передують кадастрові зйомки. Завдання основного обліку земель – початкове одержання або уточнення відомостей про правовий, господарський і природний стан земель і внесення цих даних у земельно-облікові документи. Основний облік земель проводять періодично після повторних зйомок, з періодом, який визначається нормативним актом або реалізації існуючих землеволодінь і землекористувань. Для основного обліку кількості земель збирають, аналізують і систематизують матеріали і документи, що містять відомості про загальні площі землеволодінь і землекористувань, які консолідують земельні ділянки та їх склад за угіддями. Зібрані матеріали аналізують щодо їх повноти й достовірності. У разі необхідності проводять корегування матеріалів або виконують додаткові роботи для одержання інформації, якої бракує.

Точність ведення основного обліку кількості земель залежить від того середовища, де його проводять, а саме в межах населеного пункту та поза межами населеного пункту. У населених пунктах облік проводять до 1 м². За

межами населених пунктів на землях громадян – до 1 м², а у всіх інших несільськогосподарських угіддях з точністю до 0,1 га.

Вихідними даними для земельно-облікових робіт є:

- дані землеустрою;
- дані інвентаризації земель;
- дані державного земельного кадастру та інших видів кадастрів (при необхідності);
- дані обстежень територій;
- дані геодезичних зйомок.

Щоб забезпечити необхідну точність обчислення площ земельних ділянок в умовах переходу до дрібних за розмірами землеволодінь і землекористувань, необхідний якісний великомасштабний картографічний матеріал.

Рекомендуються такі масштаби земельно-кадастрових планів (карт):

- для ділянок за межами населених пунктів – не дрібніше 1:5 000;
- в містах республіканського і обласного підпорядкування – не дрібніше 1:500;
- у містах районного підпорядкування і селищах – не дрібніше 1:1 000;
- у селах – 1:2 000.

В усіх випадках здійснюється обов'язкове координування меж облікових одиниць для подальшого аналітичного вираховування площ.

В Україні розрізняють облік земель за кількістю та якістю.

7.2 Облік кількості земель

Згідно ст. 203 Земельного Кодексу України **облік кількості земель** – відображення у відомостях і документах даних, які характеризують кожну земельну ділянку, а також землі за площею та складом земельних угідь, розподіл земель за власниками, землекористувачами.

Облік кількості земель ведеться щодо власників і користувачів земельних ділянок і відображає дані, що характеризують земельні ділянки за площею, складом земельних угідь, розподілом земель за власниками (користувачами).

Всі результати робіт з кількісного обліку земель фіксуються у формах адміністративної звітності з кількісного обліку земель. Їх перелік затверджено Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України «Про затвердження форм адміністративної

звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 11-зем, 12-зем, 15-зем, 16-зем) та Інструкцій щодо їх заповнення» від 30.12.2015 р. № 337.

Форми адміністративної звітності з кількісного обліку земель складаються за допомогою програмного забезпечення Державного земельного на трьох рівнях:

– на рівні районів, міст республіканського (Автономної Республіки Крим) та обласного значення шляхом узагальнення відомостей Державного земельного кадастру про землі та земельні ділянки в межах відповідної адміністративно-територіальної одиниці – державними кадастровими реєстраторами територіальних органів Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) у районах, містах обласного значення;

– на рівні областей, Автономної Республіки Крим, міст Києва та Севастополя шляхом узагальнення відомостей Державного земельного кадастру, зазначених у звітах, складених на рівні районів, міст республіканського (Автономної Республіки Крим) та обласного значення – державними кадастровими реєстраторами територіальних органів Держгеокадастру в областях, місті Києві, Міжрегіонального управління Держгеокадастру у місті Херсоні та Автономній Республіці Крим;

– по Україні в цілому шляхом узагальнення відомостей Державного земельного кадастру, зазначених – державними кадастровими реєстраторами Держгеокадастру.

Існує 4 *форми кадастрової статистичної звітності з кількісного обліку земель*:

1. Форма № 11-зем (квартальна) «Звіт про землі та земельні ділянки за цільовим призначенням і формами власності», яка відображає розподіл земель за категоріями, земельних ділянок за їх цільовим призначенням, за формами власності на землю, кількість власників/користувачів, кількість і площу земельних ділянок, що перебувають у власності чи користуванні фізичних та юридичних осіб.

2. Форма № 12-зем (річна) «Звіт про землі та земельні ділянки за власниками та користувачами, формами власності», яка відображає кількість власників/користувачів, кількість і площу земельних ділянок, що перебувають у власності чи користуванні фізичних та юридичних осіб, за організаційними

формами суб'єктів економіки, видами економічної діяльності, формами власності на землю. Форма звітності складається окремо для кожного виду цільового призначення земель.

3. Форма № 15-зем (квартальна) «Звіт про землі та земельні ділянки за цільовим призначенням та угіддями», яка відображає розподіл земель за категоріями та земельних ділянок за їхнім цільовим призначенням, за видами земельних угідь, кількість власників, кількість і площу земельних ділянок, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб.

4. Форма № 16-зем (річна) «Звіт про землі та земельні ділянки за власниками та угіддями», яка відображає кількість власників, кількість і площу земельних ділянок, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, за організаційними формами суб'єктів економіки, видами економічної діяльності, видами земельних угідь. Форма звітності складається окремо для кожного виду цільового призначення земель.

Звітна документація за всіма формами виконується у двох розділах: I – землі, які входять до адміністративно-територіальних одиниць; II – землі у межах населених пунктів.

У звітах вказують площі земель, що перебувають у власності, постійному і тимчасовому користуванні юридичних та фізичних осіб, за винятком тих площ земель, які надані в тимчасове користування іншим власникам землі і землекористувачам із земель, що перебувають у власності або в постійному користуванні цих юридичних і фізичних осіб.

У звітах вказують площі земель і розподіл їх за власниками землі, землекористувачами, угіддями та видами економічної діяльності в межах територій, які входять до адміністративно-територіальних одиниць, у тому числі окремо – в межах населених пунктів, зрошувані та осушені землі, розподіл земель за формами власності.

7.3 Облік якості земель

Облік якості земель – відображення у відомостях і документах даних, які характеризують земельні угіддя за природними і набутими властивостями, що впливають на їх продуктивність та економічну цінність, а також за ступенем техногенного забруднення ґрунтів (ст. 203 Земельного Кодексу України, ст. 33 Закону України «Про Державний земельний кадастр»).

Облік земель за якістю, як і кількісний облік земель, спирається на єдину офіційно визначену в державі систему заходів, але він проводиться 1 раз в 5 років і передбачає:

- класифікацію всіх земель сільськогосподарського призначення за придатністю з виділенням особливо цінних земель;

- характеристику земель за товщиною гумусового горизонту, вмістом гумусу і рухомих поживних речовин, механічним складом ґрунтів, крутизною схилів, еродованістю, кам'янистістю, засоленістю, солонцюватістю, кислотністю, перезволоженістю, заболоченістю, забрудненням як продуктами хімізації сільського господарства, так і техногенним, включаю чи радіонуклідне;

- характеристику культуртехнічного стану природних кормових угідь;

- лісотипологічну характеристику лісових угідь;

- класифікацію земель населених пунктів, що проводиться за функціональним призначенням згідно з містобудівною документацією населених пунктів;

- характеристику земель населених пунктів за інженерно-геологічними умовами, рівнем забезпеченості соціальною, інженерно-транспортною та природоохоронною інфраструктурою, об'єктами оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення. Наведена система заходів, як бачимо, свідчить, що для якісного обліку земель в державі необхідно для початку мати їх класифікацію і характеристику, а потім уже за класифікаційними і характерними ознаками ураховувати.

У звітності щодо обліку земель за якістю наводяться дані про характеристику сільськогосподарських угідь за механічним складом ґрунтів, засоленістю, солонцюватістю, кислотністю, перезволоженістю, кам'янистістю, дефляційнонебезпечністю, еродованістю, розподілом земельних угідь за крутизною схилів, дані про якісну характеристику ріллі по товаровиробниках та динаміку вмісту гумусу в орних землях.

В основу якісного обліку земель покладена їх класифікація. При цьому аналізуються дані про характер ґрунтового покриття, гідротермальний режим ґрунтів, клімат, рельєф, схил, експозицію і конфігурацію ділянок місцевості, рослинність, господарське використання земель та багато інших.

Найбільшою структурною одиницею класифікації земельного фонду країни є природно-сільськогосподарська зона, виділена внаслідок природно-сільськогосподарського районування території. В Україні за природно-кліматичними ознаками і переважаючим напрямком сільськогосподарського використання земель виділено 5 зон – Полісся, Лісостеп, Степ, Посушлива степова і Сухостепова, а також на рівні зон - дві гірські області Карпатська і Кримська.

В межах кожної зони за ознаками якісної придатності земель для використання їх під те чи інше сільськогосподарське угіддя виділяються окремі категорії придатності:

- 1 – землі, придатні під рілля;
- 2 – землі, придатні під сіножаті;
- 3 – землі пасовищні, після покращення можуть використовуватися під інші сільськогосподарські угіддя;
- 4 – землі, придатні під сільськогосподарські угіддя після докорінних меліорацій;
- 5 – землі, малоприсадатні під сільськогосподарські угіддя;
- 6 – землі, непридатні під сільськогосподарські угіддя;
- 7 – порушені землі.

Кожна категорія придатності використання земель у сільськогосподарському виробництві має певну кількість класів земель. Класи земель – це земельні території, які зокремлюються між собою за рельєфними ознаками, за спільними напрямками господарського використання угідь, за розмежовуючими відмінностями у механічному складі і ґрунтоутворюючих породах, у рівні солонцюватості і засоленості, еродованості і за іншими ознаками.

Класи земель складаються з видів земель, або груп ґрунтів, які були утворені в процесі ґрунтових обстежень.

Таким чином, завдання класифікації полягає у віднесенні території країни до зон, категорій придатності, класів і видів земель за притаманними їм природними і господарськими якісними ознаками, що визначають доцільність способу використання кожної структурної одиниці.

Проводячи класифікацію, визначають якісний стан земель, а це дає підставу для якісного обліку земель, який виконують за групами ґрунтів, класами земель і категоріями їх придатності.

Для якісного обліку земель використовують матеріали крупномасштабних ґрунтових, ґрунтово-меліоративних, геоботанічних, агрохімічних та інших обстежень. За допомогою планів або карт цих обстежень підраховують площі, які займають агровиробничі групи ґрунтів у складі сільськогосподарських угідь за якісними показниками. Отримані площі ґрунтів підсумовують за класами і категоріями придатності у документах обліку.

Оскільки облік земель за якістю полягає у відповідному урахуванні їх якісного стану, а якісний стан відбивається якісними показниками, що були отримані в результаті ґрунтових та інших обстежень, необхідно добре знати сутність цих показників і їх визначення.

Товщина гумусового горизонту, або потужність, є основним показником якості ґрунту, який визначають від нижньої межі гумусового шару до поверхні ґрунту, в сантиметрах. Вміст гумусу визначається або відносною величиною у відсотках, або у тоннах на один гектар площі.

Вміст інших поживних речовин, що перебувають у ґрунті, таких, як азот, калій, фосфор визначається у кількості міліграмів поживної речовини у співвідношенні до 100 грамів речовини ґрунту.

Показник механічного складу ґрунту, як і показники потужності гумусового горизонту та вмісту гумусу, належить до найважливіших показників якісного складу ґрунту. За механічним складом ґрунти діляться на вісім підгруп: піщані, супіщані, легкі суглинні, середні суглинні, важкі суглинні, легкі глинисті, середні глинисті, важкі глинисті.

Крутість схилу визначається середнім кутом нахилу земельної ділянки до горизонтальної площини і ураховується за інтервалами: до 1°, 1–2°, 2–3°, 3–5°, 5–7°, 7–10°, 10–15°, 15° і більше. Показник крутості схилу суттєво впливає на умови механізованої обробки земель і зростання сільськогосподарських культур. Збільшення кутів нахилу погіршує ці умови. З крутістю схилів місцевості прямо пов'язане таке негативне явище, як еродованість.

Землі, які перебувають під руйнівним впливом ерозії, вважаються дефляційнонебезпечними. Рівень дефляційної небезпечності може бути слабким, середнім і сильнішим. Слабкою дефляційна небезпека вважається на

територіях з переважаючими глинистими і середньо-глинистими різновидами звичайних і південних чорноземів, каштанових і бурих ґрунтів, сіроземів; легкосуглинистих і супіщаних різновидів опідзолених і вилужених чорноземів; супіщаних різновидів сірих лісових ґрунтів. На усіх різновидах карбонатних каштанових ґрунтів; глинистих і суглинистих різновидах сіро-буропустельних ґрунтів; легкосуглинистих і супіщаних різновидах звичайних і південних чорноземів, сіроземів; легко-суглинистих різновидах каштанових ґрунтів; супіщаних різновидах дерново-підзолистих і сірих лісових ґрунтів дефляційна небезпека вважається середньою. Найвищий рівень дефляційної небезпеки на територіях з піщаними різновидами чорноземів, сіроземів, сіро-коричневих, каштанових пустельних і напівпустельних ґрунтів.

Головними чинниками ерозійних процесів є вода і вітер. Місцевості зі схилом руйнуються більше під впливом водної ерозії, вітрова ерозія переважає на рівнині. Ознакою еродованої території є розвиненість яружно-балкової мережі. Якщо лінійний приріст цієї мережі не перевищує на рік 0,5 м, ерозія вважається слабкою; при прирості в 0,5–1 м – середньою; в 1–2 м – сильною.

До важливих показників якості ґрунту відносять характеристику його засоленості, яка визначається вмістом солей, глибиною залягання сольового горизонту та складом солей.

Солонцюватість ґрунтів та їхніх комплексів визначається вмістом у їхній речовині солонців. Якщо вміст солонців знаходиться в межах 10–30 %, (ґрунти за солонцюватістю вважаються слабокомплексними, при вмісті 30–50 %) ґрунти середньоккомплексні; якщо вміст перевищує 50 % – ґрунти сильнокомплексні.

Показники засоленості і солонцюватості доповнюються показниками кислотності ґрунту, які визначаються за реакцією сольової витяжки ґрунту. Якщо реакція ґрунтів близька до нейтральної (рН 5,6–6,0), при слабокислій реакції (рН 5,1–5,5), середньокислій (рН 4,6–5,0), сильнокислій (рН <4,5).

Засоленість, солонцюватість і кислотність відбивають хімічні процеси в ґрунті, що суттєво доповнює його якісну характеристику.

Значно зменшує якість земель кам'янистість ґрунту, ускладнюючи застосування механізмів і зростання рослин. Під кам'янистістю розуміють наявність каміння в 30-сантиметровому шарі ґрунту або на його поверхні. Кам'янистість ґрунтів визначається шляхом віднесення площі, зайнятої

камінням, до загальної площі ділянки або за вмістом каміння в одиниці площі. Кам'янистість ґрунтів урахується, якщо вміст каміння перевищує 5 м³ на 1 га. Малокам'янистими ґрунтами вважаються такі, поверхня яких вкрита камінням до 10 %, середньокам'янистими – від 10 % до 20 %; сильнокам'янистими – більше 20 %.

Перезволожені і заболочені землі в багатьох регіонах країни займають значні території. Визначення і якісне урахування цих земель дозволяє розробляти ефективні програми їх розвитку і перетворення на більш цінні природні ресурси. Головними факторами перезволоженості і заболоченості є рівень зволоженості ґрунту і глибина залягання ґрунтових вод.

До перезволожених відносяться землі, що зазнають тимчасове або часткове підтоплення і мають ознаки слабого поверхневого оглеєння. До заболочених земель відносяться слабо, середньо і сильно заболочені площі на мулуватих і торф'яних ґрунтах. Під слабозаболоченими ураховують землі з глеюватими ґрунтами; під середньозаболоченими – землі з глеєвими і лучно-болотяними ґрунтами; під сильнозаболоченими – землі з болотяними, мулуватими і торф'яними ґрунтами.

Переглядаючи наведені показники якісного стану земель, слід відзначити їх багатоплановість і неоднозначність, що обумовлюють досить непрості механізми їх визначення. Ця обставина значно ускладнює проведення обліку земель за якістю у необхідних обсягах, поширюючи його на всю територію країни.

8 ЗЕМЕЛЬНО-РЕЄСТРАЦІЙНІ РОБОТИ

План

8.1 Державна реєстрація земельних ділянок та їх обмежень.

8.2 Державна реєстрація прав на земельні ділянки та їх обтяжень.

8.1 Державна реєстрація земельних ділянок та їх обмежень

Реєстрація – в перекладі із латинської мови – *registrum* – означає внесення до списків, реєстрів або спеціальних книг записів про особи, предмети, об'єкти, певні факти з метою обліку, надання їм законної сили тощо.

Державна реєстрація земельних ділянок та їх обмежень у Державному земельному кадастрі відбувається згідно Земельного кодексу

України, Закону України «Про Державний земельний кадастр» та Порядку ведення Державного земельного кадастру.

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється при її формуванні шляхом відкриття *Поземельної книги* на таку ділянку (додаток 8 Порядку ведення ДЗК) за місцем її розташування відповідним Державним кадастровим реєстратором центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється за заявою:

- особи, якій за рішенням органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування надано дозвіл на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки при передачі її у власність чи користування із земель державної чи комунальної власності, або уповноваженої нею особи;

- власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності (у разі поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок) або уповноваженої ними особи;

- органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування (у разі формування земельних ділянок відповідно державної чи комунальної власності);

- замовником технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель (у разі внесення до Державного земельного кадастру за результатами проведення інвентаризації земель масиву земель сільськогосподарського призначення відомостей про земельну ділянку, що входить до такого масиву).

Для державної реєстрації земельної ділянки Державному кадастровому реєстратору, який здійснює таку реєстрацію, подаються:

- заява за формою, встановленою центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин;

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

- документація із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки у формі електронного документа.

Державний кадастровий реєстратор, який здійснює державну реєстрацію земельних ділянок, протягом чотирнадцяти днів з дня реєстрації заяви:

- перевіряє відповідність документів вимогам законодавства;
- за результатами перевірки здійснює державну реєстрацію земельної ділянки або надає заявнику мотивовану відмову у державній реєстрації.

Підставою для відмови у здійсненні державної реєстрації земельної ділянки є:

- розташування земельної ділянки на території дії повноважень іншого Державного кадастрового реєстратора;
- подання заявником документів, передбачених частиною четвертою цієї статті, не в повному обсязі;
- невідповідність поданих документів вимогам законодавства;
- знаходження в межах земельної ділянки, яку передбачається зареєструвати, іншої земельної ділянки або її частини.

На підтвердження державної реєстрації земельної ділянки заявнику безоплатно видається витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку. Витяг містить всі відомості про земельну ділянку, внесені до Поземельної книги. Складовою частиною витягу є кадастровий план земельної ділянки.

При здійсненні державної реєстрації земельної ділянки їй присвоюється кадастровий номер.

Державна реєстрація земельної ділянки скасовується Державним кадастровим реєстратором, який здійснює таку реєстрацію, у разі:

- поділу чи об'єднання земельних ділянок;
- якщо протягом одного року з дня здійснення державної реєстрації земельної ділянки речове право на неї не зареєстровано з вини заявника;
- ухвалення судом рішення про скасування державної реєстрації земельної ділянки.

У разі скасування державної реєстрації державний кадастровий реєстратор у десятиденний строк повідомляє про це особу, за заявою якої здійснено державну реєстрацію земельної ділянки, а в разі наявності зареєстрованих речових прав на неї – суб'єктів таких прав.

Поземельна книга є документом Державного земельного кадастру, який містить такі відомості про земельну ділянку:

- а) кадастровий номер;
- б) площа;
- в) місцезнаходження (адміністративно-територіальна одиниця);
- г) склад угідь;
- д) цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель);
- е) нормативна грошова оцінка;
- ж) відомості про обмеження у використанні земельної ділянки;
- и) відомості про межі частини земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки;
- к) кадастровий план земельної ділянки;
- л) дата державної реєстрації земельної ділянки;
- м) інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки, а також внесені зміни до цих відомостей;
- н) інформація про власників (користувачів) земельної ділянки відповідно до даних про зареєстровані речові права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;
- п) дані про бонітування ґрунтів.

Поземельна книга відкривається одночасно з державною реєстрацією земельної ділянки. Вона ведеться в паперовій та електронній (цифровій) формі і закривається у разі скасування державної реєстрації земельної ділянки.

До Поземельної книги в паперовій формі долучаються всі документи, які стали підставою для внесення відомостей до неї.

8.2 Державна реєстрація прав на земельні ділянки та їх обтяжень

Державна реєстрація прав на земельні ділянки та їх обтяжень у Державному реєстрі речових прав відбувається згідно Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та Постанови Кабінету Міністрів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Державна реєстрація прав проводиться в такому порядку:

- 1) прийняття/отримання документів для державної реєстрації прав, формування та реєстрація заяви в базі даних заяв;

2) виготовлення електронних копій документів, поданих для державної реєстрації прав, шляхом сканування (у разі подання документів у паперовій формі) та їх розміщення у Державному реєстрі прав;

3) встановлення черговості розгляду заяв, зареєстрованих у базі даних заяв;

4) перевірка документів та/або відомостей Державного реєстру прав, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем на наявність підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав та прийняття відповідних рішень;

5) прийняття рішення про державну реєстрацію прав (у разі відсутності підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав);

6) відкриття розділу в Державному реєстрі прав та/або внесення до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідних відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав;

7) формування витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав для подальшого використання заявником;

8) видача/отримання документів за результатом розгляду заяви.

Перелік документів, необхідних для державної реєстрації прав, та порядок державної реєстрації прав визначаються Кабінетом Міністрів України у Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Державна реєстрація прав на земельну ділянку проводиться виключно за наявності в Державному земельному кадастрі відомостей про зареєстровану земельну ділянку.

Заява про державну реєстрацію прав може бути відкликана до прийняття державним реєстратором рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень або про відмову в такій реєстрації.

Під час подання заяви про державну реєстрацію прав заявник зобов'язаний повідомити державного реєстратора про наявність встановлених законом обтяжень речових прав на нерухоме майно.

Датою і часом державної реєстрації прав вважається дата і час реєстрації відповідної заяви, за результатом розгляду якої державним реєстратором прийнято рішення про державну реєстрацію прав.

Реєстраційні дії здійснюються в день реєстрації відповідної заяви в Державному реєстрі прав.

Рішення державного реєстратора, витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав надаються в електронній та (за бажанням заявника) в паперовій формі.

Витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав за бажанням заявника надається у паперовій формі. Такий витяг у паперовій формі надається з проставленням підпису та печатки державного реєстратора чи адміністратора центру надання адміністративних послуг (у разі отримання витягу шляхом звернення до центру надання адміністративних послуг).

СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Геодезичні роботи при землеустрої : навч. посібник / В. Б. Балакірський, М. В. Червоний, О. Я. Петренко, М. М. Гарбуз ; за ред. В. Б. Балакірського / Харків. нац. аграр. ун-т ім. В. В. Докучаєва. – Харків : ХНАУ ім. В. В. Докучаєва, 2008. – 226 с.
2. Володін М. О. Основи земельного кадастру : навч. посібник / М. О. Володін ; Інститут змісту і методів навчання МОН України. – Київ : ІЗМН, 2002. – 352 с.
3. Теоретичні основи державного земельного кадастру: навч. посібник / М. Г. Ступінь, Р. Й. Гулько, О. Я. Микула та ін., за заг. ред. М. Г. Ступіня. – Львів : Новий світ-2000, 2006. – 336 с.
4. Кадастр населених пунктів : підручник / М. Г. Ступінь, Р. Й. Гулько, О. Я. Микула, Н. Р. Шпик. – Львів : Новий світ-2000, 2004. – 392 с.
5. Третяк А. М. Теоретичні основи землеустрою / А. М. Третяк. – Київ : ІЗУ УААН, 2002. – 152 с.
6. Третяк А. М. Землевпорядне проектування: теоретичні основи і територіальний землеустрій : навч. посібник / А. М. Третяк. – Київ : ТОВ «ЦЗРУ», 2008. – 576 с.
7. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>, вільний. – (дата звернення: 20.04.2020). – Назва з екрана.
8. Про землеустрій [Електронний ресурс] : Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/go/858-15>, вільний. – (дата звернення: 22.04.2020). – Назва з екрана.
9. Про Державний земельний кадастр [Електронний ресурс] : Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>, вільний. – (дата звернення: 20.04.2020). – Назва з екрана.
10. Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність [Електронний ресурс] : Закон України від 23.12.1998 р. № 353-XIV. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-14>, вільний. – (дата звернення: 22.04.2020). – Назва з екрана.

11. Про оцінку земель [Електронний ресурс] : Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1378-15>, вільний. – (дата звернення: 22.04.2020). – Назва з екрана.

12. Про охорону земель [Електронний ресурс] : Закон України від 19.06.2003 р. № 962-IV. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/go/962-15>, вільний. – (дата звернення: 22.04.2020). – Назва з екрана.

13. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [Електронний ресурс] : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>, вільний. – (дата звернення: 24.04.2020). – Назва з екрана.

14. Про державну експертизу землепорядної документації [Електронний ресурс] : Закон України від 17.06.2004 р. № 1808-IV. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1808-15>, вільний. – (дата звернення: 24.04.2020). – Назва з екрана.

15. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні [Електронний ресурс] : Закон України від 12.07.2001 р. № 2658. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>, вільний. – (дата звернення: 26.04.2020). – Назва з екрана.

16. Про регулювання містобудівної діяльності [Електронний ресурс] : Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>, вільний. – (дата звернення: 26.04.2020). – Назва з екрана.

17. Порядок ведення Державного земельного кадастру [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF>, вільний. – (дата звернення: 26.04.2020). – Назва з екрана.

18. Деякі питання реалізації частини першої статті 12 Закону України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 07.08.2013 р. № 646. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/646-2013-%D0%BF>, вільний. – (дата звернення: 02.05.2020). – Назва з екрана.

19. Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5 000, 1:2 000, 1:1 000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98) [Електронний ресурс] : Наказ Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України від 09.04.1998 р. № 56. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98>, вільний. – (дата звернення: 02.05.2020). – Назва з екрана.

20. Про затвердження порядку використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою [Електронний ресурс] : Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 02.12.2016 р. № 509. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1646-16>, вільний. – (дата звернення: 02.05.2020). – Назва з екрана.

21. Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками [Електронний ресурс] : Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 р. № 376. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10>, вільний. – (дата звернення: 02.05.2020). – Назва з екрана.

22. Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-п/>, вільний. – (дата звернення: 03.05.2020). – Назва з екрана.

23. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 16.11.2016 р. № 831. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-п/>, вільний. – (дата звернення: 03.05.2020). – Назва з екрана.

24. Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 23.11.2011 р. № 1278. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-п/>, вільний. – (дата звернення: 03.05.2020). – Назва з екрана.

25. Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [Електронний ресурс] : Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.11.2016 р. № 489. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16>, вільний. – (дата звернення: 03.05.2020). – Назва з екрана.

26. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс] : Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 23.05.2017 р. № 262. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0679-17>, вільний. – (дата звернення: 03.05.2020). – Назва з екрана.

27. Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) [Електронний ресурс] : Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 22.08.2013 р. № 508. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13/print1360517383069506>, вільний. – (дата звернення: 03.04.2020). – Назва з екрана.

28. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. № 1531. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-п>, вільний. – (дата звернення: 03.05.2020). – Назва з екрана.

29. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок [Електронний ресурс] : Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 09.01.2003 р. № 2. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0396-03#Text>, вільний. – (дата звернення: 03.04.2020). – Назва з екрана.

30. Про затвердження форм адміністративної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 11-зем, 12-зем, 15-зем, 16-зем) та Інструкцій щодо їх заповнення [Електронний ресурс] : Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 30.12.2015 р. № 337. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0133-16>, вільний. – (дата звернення: 03.05.2020). – Назва з екрана.

31. Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування

угідь [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 02.11.2011 р. № 1134 – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1134-2011-%D0%BF#Text>, вільний. – (дата звернення: 03.05.2020). – Назва з екрана.

32. Про затвердження Методичних рекомендацій щодо розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь [Електронний ресурс] : Наказ Агентства земельних ресурсів України від 02.10.2013 р. № 396 – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0396821-13#Text>, вільний. – (дата звернення: 03.05.2020). – Назва з екрана.

33. Про затвердження Методичних рекомендацій щодо оптимального співвідношення сільськогосподарських культур у сівозмінах різних ґрунтово-кліматичних зон України [Електронний ресурс] : Наказ Міністерства аграрної політики України від 18.07.2008 р. № 440/71 – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0440555-08/sp:max25#Text>, вільний. – (дата звернення: 03.05.2020). – Назва з екрана.

34. Публічна кадастрова карта України. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://map.land.gov.ua/>, вільний. – (дата звернення: 03.05.2020). – Назва з екрана.

35. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://land.gov.ua/usi-novyny.html>, вільний. – (дата звернення: 03.05.2020). – Назва з екрана.

Навчальне видання

ПІЛІЧЕВА Марина Олегівна

ОСНОВИ ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВИХ РОБІТ

КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ

(для студентів першого (бакалаврського) рівня вищої освіти спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій)

Відповідальний за випуск *О. Є. Поморцева*

За авторською редакцією

Комп'ютерне верстання *М. О. Пілічева*

План 2019, поз. 21 Л

Підп. до друку 29.05.2020. Формат 60 × 84/16.

Друк на ризографі. Ум. друк. арк. 7,15.

Тираж 50 пр. Зам. №

Видавець і виготовлювач:

Харківський національний університет
міського господарства імені О. М. Бекетова,
вул. Маршала Бажанова, 17, Харків, 61002.

Електронна адреса: rectorat@kname.edu.ua

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:

ДК № 5328 від 11.04.2017.