

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

М. О. Пілічева, Т. В. Анопрієнко, Л. О. Маслій

ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВІ РОБОТИ
НАВЧАЛЬНИЙ ПОСІБНИК

Харків – ХНУМГ ім. О. М. Бекетова – 2020

УДК 332.2:528:711.1](075.8)

ПЗ2

Автори:

Марина Олегівна Пілічева, канд. техн. наук, доцент кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем ХНУМГ ім. О. М. Бекетова;

Тетяна Володимирівна Анопрієнко, канд. екон. наук, старший викладач кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем ХНУМГ ім. О. М. Бекетова;

Любов Олексіївна Маслій, старший викладач кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем ХНУМГ ім. О. М. Бекетова

Рецензенти:

Анжеліка Геннадіївна Батракова, д-р техн. наук, професор, завідувач кафедри проектування доріг, геодезії і землеустрою Харківського національного автомобільно-дорожнього університету;

Павло Миколайович Матвєєв, канд. екон. наук, директор ТОВ «Земінформ», член-кореспондент АЕНУ

*Рекомендовано до друку Вченою радою ХНУМГ ім. О. М. Бекетова,
протокол № 14 від 02.07.2019.*

Пілічева М. О.

ПЗ2 Земельно-кадастрові роботи : навч. посібник / М. О. Пілічева, Т. В. Анопрієнко, Л. О. Маслій; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2020. – 239 с.

ISBN 978-966-695-521-3

У навчальному посібнику розглянуто нормативно-правові, організаційні та методологічні питання проведення земельно-кадастрових робіт.

Навчальний посібник буде корисним працівникам органів державної влади та місцевого самоврядування, землепорядних та геодезичних установ і організацій усіх форм власності, викладачам і студентам навчальних закладів.

Призначений для студентів спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій, а також інженерів-землепорядників та інженерів-геодезистів.

УДК [332.2:528:711.1](075.8)

© М. О. Пілічева, Т. В. Анопрієнко,
Л. О. Маслій, 2020

ISBN 978-966-695-521-3

© ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2020

ЗМІСТ

Передмова.....	6
1 Загальні відомості з проведення земельно-кадастрових робіт.....	7
1.1 Поняття земельно-кадастрових робіт.....	7
1.2 Об'єкти земельно-кадастрових робіт.....	8
1.3 Нормативно-правова база проведення земельно-кадастрових робіт...	16
2 Документація із землеустрою.....	19
2.1 Види документації із землеустрою.....	19
2.2 Учасники процесу обслуговування документації із землеустрою.....	20
2.3 Замовники документації із землеустрою, їхні права та обов'язки.....	21
2.4 Розробники документації із землеустрою, їхні права та обов'язки.....	22
2.5 Загальні вимоги до документації із землеустрою.....	23
2.6 Державний фонд документації із землеустрою.....	24
2.7 Електронний документ, що містить відомості про результати робіт із землеустрою та оцінки земель в електронному вигляді.....	25
3 Топографо-геодезичні та картографічні вишукування.....	29
3.1 Загальні відомості про топографо-геодезичну діяльність.....	29
3.2 Створення Державної геодезичної мережі України.....	31
3.3 Геодезичні методи побудови та згущення Державної геодезичної мережі.....	39
3.4 Використання геодезичної мережі під час здійснення робіт із землеустрою.....	50
4 Спеціальні обстеження і роботи.....	53
4.1 Обстеження земель.....	53
4.2 Агрогосподарські обстеження земель.....	53
4.3 Спеціальні обстеження земель.....	54
5 Земельно-оціночні роботи.....	61
5.1 Види оцінок земель.....	61
5.2 Бонітування ґрунтів.....	62
5.3 Економічна оцінка земель.....	69
5.4 Загальні засади грошової оцінки земель.....	73
5.5 Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів.....	78
5.6 Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення.....	84
5.7 Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів.....	86

5.8 Загальні засади проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок.....	88
6 Відшкодування збитків і втрат власникам землі та землекористувачам.....	103
6.1 Поняття про відшкодування збитків власникам землі та користувачам.....	103
6.2 Підстави відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам.....	106
6.3 Порядок відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам.....	107
6.4 Відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва.....	110
7 Земельно-облікові роботи.....	116
7.1 Поняття земельно-облікових робіт.....	116
7.2 Облік земель за кількістю.....	118
7.3 Облік якості земель.....	122
8 Кадастрове зонування.....	128
8.1 Загальні засади кадастрового зонування.....	128
8.2 Формування земельних ділянок.....	131
9 Встановлення меж земельної ділянки та її частин, що містять обтяження та обмеження щодо використання землі.....	137
9.1 Поняття про кадастрові зйомки та їхнє призначення.....	137
9.2 Геодезичне встановлення і погодження меж земельної ділянки.....	138
9.3 Відновлення меж земельної ділянки на місцевості.....	143
9.4 Погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами.....	143
9.5 Встановлення меж частин земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання землі.....	144
9.6 Виготовлення кадастрового плану.....	145
10 Державна реєстрація земельних ділянок, обмежень та прав на них.....	146
10.1 Державна реєстрація земельних ділянок та їхніх обмежень.....	146
10.2 Державна реєстрація речових прав на земельну ділянку та їхніх обтяжень.....	155
11 Регулювання управління, моніторингу й охорони земель у межах населених пунктів.....	169
11.1 Регулювання проведення землеустрою.....	169

11.2 Проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів.....	170
11.3 Планування, зонування та використання земель населених пунктів.....	171
11.4 Моніторинг та охорона земель.....	175
12 Зв'язок земельно-кадастрових та містобудівних даних.....	180
12.1 Містобудівний кадастр.....	180
12.2 Зв'язок між містобудівним та земельним кадастрами.....	188
Список використаних джерел.....	190
ДОДАТОК А Електронний документ, що містить відомості про результати робіт із землеустрою та оцінки земель в електронному вигляді.....	200
ДОДАТОК Б Картограми якісного стану ґрунтів України.....	213
ДОДАТОК В Розподіл площ за цільністю забруднення ґрунтів радіонуклідами у 12 постраждалих областях від аварії на ЧАЕС.....	219
ДОДАТОК Г Поземельна книга.....	222

ПЕРЕДМОВА

Економічні перетворення у країні спричинили реформування усіх галузей народного господарства. Нова земельна реформа, започаткована наприкінці ХХ століття, та стрімкий розвиток інформаційних технологій спонукали до пошуку та запровадження нових підходів у галузі геодезії та землеустрою. Перехід із 2013 року на нову систему ведення Державного земельного кадастру наблизив Україну до розвинених світових, європейських стандартів ведення кадастру. Сучасний Державний земельний кадастр, як єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їхнє цільове призначення та обмеження у використанні, дозволяє автоматизувати системи збирання, оброблення, аналізу, моделювання та постачання геопросторових даних, а також підвищити якість та актуальність відповідної інформації, забезпечила оперативний обмін інформацією між різними базами даних.

Основним джерелом збору та актуалізації даних є проведення земельно-кадастрових робіт. Метою навчальної дисципліни «Земельно-кадастрові роботи» є формування знань про основні роботи у сфері землеустрою та кадастру, призначення, змісту, принципів та порядку здійснення землеустрою та кадастру, а також особливостей земельно-кадастрових робіт у населеному пункті.

Структурна побудова навчального посібника дозволяє у процесі викладання дисципліни вирішити основні завдання, а саме: вивчення нормативно-правової бази проведення земельно-кадастрових робіт; вивчення основних видів земельно-кадастрових робіт; розв'язання землевпорядних завдань під час створення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки особливо цінних земель.

Навчальний посібник написаний у співавторстві: 1, 3, 7, 9, 12 розділи – канд. техн. наук, доц. М. О. Пілічева; 2, 4, 5, 8, 11 розділи – канд. екон. наук, ст. викладач Т. В. Анопрієнко; 6, 10 розділи – ст. викладач Л. О. Маслій.

1 ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ З ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВИХ РОБІТ

1.1 Поняття земельно-кадастрових робіт

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

На сучасному етапі Україна знаходиться в процесі трансформації економічної системи, яка, зі свого боку, вимагає відповідних процесів і в галузі регулювання **земельних відносин** – суспільних відносин щодо володіння, користування і розпорядження землею. Суб'єктами земельних відносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади [1].

Докорінні зміни земельних відносин, обумовлені відображенням ринкових умов господарювання, перехід від державної монополії на ресурси до приватної власності на землю через роздержавлення, розпаювання та приватизацію, визнання землі учасником ринкового обігу, введення обов'язкової плати за користування землею, впровадження нових форм господарювання на приватно-орендних умовах – ось неповний перелік питань, які і зараз залишаються чітко неврегульованими і будь-які зволікання щодо їхнього вирішення негативно впливають як на економіку окремих суб'єктів господарювання, так і на економіку всієї країни [2].

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

Згідно з Законом України «Про державний земельний кадастр» [3] **Державний земельний кадастр** (далі ДЗК) – це єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їхнє цільове призначення, обмеження у їхньому використанні, а також дані про кількісну та якісну характеристику земель, їхню оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами.

Тому земельно-кадастрові роботи спрямовані на збір, систематизацію та внесення даних до ДЗК. Отже, із визначення Державного земельного кадастру випливає, що земельно-кадастрові роботи охоплюють такі 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.

Усі земельно-кадастрові роботи проводяться землепорядниками або геодезистами й оформлюються у вигляді землепорядної або технічної документації.

1.2 Об'єкти земельно-кадастрових робіт

Земельно-кадастрові роботи здійснюються з будь-яким об'єктом земельних відносин або ДЗК, до яких належать [1, 3]:

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

Земля – це частина довкілля, яка характеризується просторовістю, рельєфом, ґрунтовим покривом, рослинністю, надрами і водами. Земля, згідно зі статтею 14 Конституції України [4], є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

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

Правовий статус земельної ділянки містить 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.

У процесі землеустрою формується право власності на земельну ділянку, яка відповідно до статті 79 Земельного кодексу України [1] поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться. Право власності формується також на простір, що знаходиться над та під поверхнею земельної ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

Таким чином, формується цільове призначення та правовий режим земель і земельних ділянок за побажанням власників відповідно до вимог земельного та іншого законодавства. Установлення та зміна цільового призначення земель і правового режиму земельної ділянки проводиться згідно зі статтею 20 Земельного кодексу України [1] органами виконавчої влади або місцевого самоврядування.

Цільове призначення земельної ділянки – це її використання за тим призначенням, яке визначене на підставі відповідної технічної документації із землеустрою та чинного законодавства [5]. Для забезпечення обліку земельних ділянок за видами цільового призначення у Державному земельному кадастрі затверджено відповідний Класифікатор [6].

Поняття «цільове призначення земельної ділянки» нерозривно пов'язане з поняттям «категорія земель». Зокрема, у ст. 19 Земельного кодексу України [1] передбачено, що землі України за основним цільовим призначенням поділяються на категорії. Отже, **категорія** – це основне цільове призначення кожної земельної ділянки. Усього наразі 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 лісгосподарського 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 [7] зазначені Категорії земель за основним цільовим призначенням.

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, зокрема інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей. До земель сільськогосподарського призначення належать:

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

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

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

3. Землі природно-заповідного фонду – це ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність, яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду. До земель природно-заповідного фонду включаються природні території та об'єкти (природні заповідники, національні природні парки, біосферні заповідники, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища), а також штучно створені об'єкти (ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва). До земель іншого природоохоронного призначення належать земельні ділянки, у 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, їхні комплекси (ансамблі), історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, музеї просто неба, меморіальні музеї-садиби.

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

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

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

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

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

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

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

г) береговими смугами водних шляхів.

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.

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

Землі та земельні ділянки можуть перебувати у трьох **формах власності** [1]:

1) приватна власність – власність громадян та юридичних осіб;

2) комунальна власність – власність територіальних громад, які реалізують право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування;

3) державна власність – власність держави, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади.

Земельні ділянки як основні земельно-кадастрові одиниці якісно неоднорідні, мають різні природно-історичні властивості і якості, що враховується під час їхнього використання і стосується різних угідь.

Під **земельними угіддями** потрібно 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, є характер використання землі. 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) [7].

На земельні ділянки та землі законом, прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, договором, рішенням суду можуть бути встановлені **обмеження у використанні земель**, перелік яких наведено у ст. 111 Земельного кодексу України [1]:

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 додержання 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.

Для забезпечення обліку обмежень у використанні земельних ділянок у Державному земельному кадастрі також прийнято Класифікатор обмежень і обтяжень у використанні земельних ділянок [8] та Класифікатор обмежень щодо використання земельних ділянок (додаток 6 Порядку [7]). У ньому виділяють такі обмеження:

1. Охоронні зони, які створюються [1]:

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 їхньої експлуатації, запобігання ушкодження, а також зменшення їхнього негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти.

2. Зони санітарної охорони [1], які створюються навколо об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи, об'єкти оздоровчого призначення та інші, для їхньої санітарно-епідеміологічної захищеності.

3. Санітарно-захисні зони [1], що створюються навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізувальних випромінювань тощо, з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови.

4. Зони особливого режиму використання земель [1] 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.

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 із метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їхньої водності встановлюються прибережні захисні смуги. Прибережні захисні смуги встановлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у меженний період) шириною:

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

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

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

При крутизні схилів більше трьох градусів мінімальна ширина прибережної захисної смуги подвоюється. Уздовж морів та навколо морських заток і лиманів встановлюється прибережна захисна смуга шириною не менше двох кілометрів від урізу води.

Прибережні захисні смуги встановлюються за окремими проектами землеустрою, на земельних ділянках усіх категорій земель, крім земель морського транспорту. Межі встановлених прибережних захисних смуг і пляжних зон зазначаються в документації з землеустрою, кадастрових планах земельних ділянок, а також у містобудівній документації. Для забезпечення експлуатації та захисту від забруднення, пошкодження і руйнування каналів зрошувальних і осушувальних систем, гідротехнічних та гідрометричних споруд, водойм і гребель на берегах річок виділяються земельні ділянки смуг відведення з особливим режимом використання.

Розміри та режим використання земельних ділянок смуг відведення визначаються за проектами землеустрою, які розробляються і затверджуються в установленому порядку. Земельні ділянки в межах смуг відведення надаються для створення водоохоронних насаджень, берегоукріплювальних та протиерозійних гідротехнічних споруд, будівництва переправ тощо. На судноплавних водних шляхах за межами населених пунктів для проведення робіт, пов'язаних із судноплавством, встановлюються берегові смуги [2].

6. Інші обмеження [8]:

- зона особливого режиму забудови;
- зона радіоактивно забрудненої території;
- зона надзвичайної екологічної ситуації;
- умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт.

7. Сервітут.

Право земельного сервітуту [1] – це право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої зацікавленої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).

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

Існують такі види земельних сервітутів (ст. 99 Земельного кодексу України [1]):

- а) право проходу та проїзду на велосипеді;
- б) право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху;
- в) право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм);
- в-1) право на будівництво та розміщення об'єктів нафтогазовидобування;
- в-2) право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту;
- в-3) право на користування земельною ділянкою для потреб дослідно-промислової розробки родовищ бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення та/або видобування бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення за умови, що при цьому не порушуються права землевласника;
- г) право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку;
- г-1) право розміщення (переміщення, пересування) об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем;
- д) право відведення води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку;
- е) право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми;
- ж) право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми;
- и) право прогону худоби по наявному шляху;
- к) право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд;
- л) інші земельні сервітутути.

8. Суперфіцій – право користування чужою земельною ділянкою для забудови (ст. 102-1 Земельного кодексу України [1]).

9. Емфітевзис – право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (ст. 102-1 Земельного кодексу України [1]).

10. Території та об'єкти природно-заповідного фонду:

- національні природні парки;
- біосферні заповідники;
- регіональні ландшафтні парки;
- заказники;
- пам'ятки природи;
- заповідні урочища;
- парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва.

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

1.3 Нормативно-правова база проведення земельно-кадастрових робіт

Правову базу проведення земельно-кадастрових робіт забезпечують Конституція України [4] (єдиний кодифікований акт, що закріплює засади організації державної влади в Україні, регулює взаємовідносини цієї влади, суспільства та індивіда, і має найвищу юридичну силу); Земельний кодекс України [1] (основний нормативно-правовий акт земельного законодавства України, який визначає що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, регулює земельні відносини під всіма суб'єктами).

Окрема глава Земельного кодексу [1] (Глава 31) присвячена питанням землеустрою, де наведені поняття, мета, завдання, зміст, організація і порядок здійснення землеустрою, розгляд і затвердження землевпорядної документації, повноваження органів виконавчої влади щодо погодження землевпорядної документації, яка є результатом земельно-кадастрових робіт.

Закон України «Про землеустрій» [9] визначає правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою і спрямований на регулювання відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами із забезпечення сталого розвитку землекористування; визначає також основні види та складові документації із землеустрою, висуває вимоги до її розробників.

Законом визначені суб'єкти й об'єкти землеустрою, призначення, принципи та система землеустрою, повноваження органів державної влади і органів місцевого самоврядування у сфері землеустрою, організація і регулювання землеустрою, проведення землеустрою на загальнодержавному,

регіональному і місцевому рівнях, державний і самоврядний контроль за здійсненням землеустрою, наукове, кадрове і фінансове забезпечення землеустрою, відповідальність за порушення законодавства у сфері землеустрою.

Також окрема глава Земельного кодексу (Глава 34) присвячена питанням ведення Державного земельного кадастру, наведено основні завдання та склад відомостей Державного земельного кадастру. Наведено основні земельно-кадастрові роботи. Окремим документом, що встановлює правові, економічні та організаційні основи діяльності у сфері Державного земельного кадастру, є Закон України «Про Державний земельний кадастр» [3].

Закон України «Про оцінку земель» [10] визначає правові засади проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель в Україні та спрямований на регулювання відносин, пов'язаних із процесом оцінки земель, забезпечення проведення оцінки земель, із метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування та ринку земель.

Закон України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» [11] регулює відносини у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності для забезпечення потреб держави і громадян результатами топографо-геодезичної і картографічної діяльності.

У законі зазначаються об'єкти і суб'єкти топографо-геодезичної і картографічної діяльності, професійна підготовка та кадрове забезпечення у сфері топографо-геодезичної та картографічної діяльності, передбачене ведення державного реєстру сертифікованих інженерів-геодезистів, державне управління у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності, види і умови здійснення топографо-геодезичної і картографічної діяльності.

Окреме місце займають положення про охорону геодезичних пунктів та державний геодезичний нагляд і відповідальність за порушення законодавства у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності. Розділом 6 передбачене міжнародне співробітництво у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності.

Закон України «Про охорону земель» [12] регулює правові, економічні та соціальні основи охорони земель із метою забезпечення їхнього раціонального використання, відтворення та підвищення родючості ґрунтів, інших корисних властивостей землі, збереження екологічних функцій ґрунтового покриву та охорони довкілля.

Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [13] регулюються правові, економічні, організаційні засади проведення державної реєстрації речових та інших прав, які підлягають реєстрації за Законом, та їх обтяжень і спрямований на забезпечення визнання та захисту державою цих прав, створення умов для функціонування ринку нерухомого майна.

У законі зазначені: засади державної реєстрації прав; права та обтяження, що підлягають державній реєстрації; об'єкти нерухомого майна, стосовно яких проводиться державна реєстрація прав; органи державної реєстрації прав; державний реєстр прав та його структура; порядок проведення державної реєстрації прав та їх обтяжень; вимоги до документів, що подаються для державної реєстрації прав та їх обтяжень та підстави її проведення; взаємодія органу державної реєстрації прав з органом, що здійснює ведення державного земельного кадастру та державних виконавців у сфері державної реєстрації прав; відповідальність у сфері державної реєстрації прав.

Прийнято також низку постанов, методик, порядків, які доповнюють та більш широко регламентують процедуру проведення земельно-кадастрових робіт.

Запитання для самоперевірки

1. Навести перелік земельно-кадастрових робіт.
2. У чому відмінність між землею і земельною ділянкою у земельному законодавстві?
3. Перерахуйте об'єкти земельно-кадастрових робіт.
4. Які види обмежень у використанні земельною ділянкою Ви знаєте?
5. Назвіть основні нормативно-правові акти, які регулюють проведення земельно-кадастрових робіт?
6. Який нормативно-правовий акт у сфері земельних відносин Ви знаєте?

2 ДОКУМЕНТАЦІЯ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

2.1 Види документації із землеустрою

Документація із землеустрою розробляється у вигляді програм, схем, проєктів, спеціальних тематичних карт, атласів, технічної документації.

Стаття 25 Закону України «Про землеустрій» [9] такі 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) проєкти 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-економічного обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;

– впорядкування території населених пунктів;

г) робочі проєкти землеустрою (далі – робочі проєкти 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.

2.2 Учасники процесу обслуговування документації із землеустрою

Статтею 4 Закону України «Про землеустрій» [9] встановлений перелік суб'єктів землеустрою, до якого включені:

– 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.

Відповідно до ст. 26 Закону України «Про землеустрій» [9] визначені замовники та розробники документації із землеустрою, та зазначено що взаємовідносини між ними регулюються законодавством України та договором.

Подання документації із землеустрою до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, для внесення відомостей до Державного земельного кадастру від імені замовника документації здійснюється її розробником, якщо інше не встановлено договором.

2.3 Замовники документації із землеустрою, їхні права та обов'язки

Відповідно до ст. 26 Закону України «Про землеустрій» [9] замовниками документації із землеустрою можуть бути:

– органи державної влади, Рада міністрів АР Крим, органи місцевого самоврядування;

– землевласники та землекористувачі.

Замовники документації із землеустрою мають право (ст. 27):

а) доручати розробникам виконання робіт із землеустрою;

б) встановлювати наукові, технічні, економічні та інші вимоги до документації із землеустрою;

в) визначати строк виконання робіт і порядок розгляду документації із землеустрою;

г) визначати за погодженням із розробником документації із землеустрою вартість робіт із землеустрою та порядок їхньої оплати;

д) виступати власником документації із землеустрою;

е) проводити індексацію вартості виконаних робіт із землеустрою в порядку, встановленому законом;

ж) здійснювати контроль за виконанням робіт із землеустрою в порядку, встановленому законом.

Замовники документації із землеустрою за рахунок власних коштів мають право на вибір розробника та укладення з ним договору, якщо інше не передбачено законодавством України.

Замовники документації із землеустрою зобов'язані:

а) виконувати всі умови договору, а в разі невиконання або неналежного виконання нести відповідальність, передбачену договором і законом;

б) надавати вихідну документацію, необхідну для виконання робіт із землеустрою;

в) проводити відповідно до закону на конкурсній основі відбір розробників документації із землеустрою, що розробляється за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів;

г) прийняти виконані роботи та оплатити їх.

2.4 Розробники документації із землеустрою, їхні права та обов'язки

Відповідно до ст. 26 Закону України «Про землеустрій» [9] 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 відповідно до Закону [9]. Сертифікований інженер-землевпорядник має особисту печатку.

Розробники документації із землеустрою мають право (ст. 28):

а) виконувати роботи із складання документації із землеустрою;

б) погоджувати із замовником наукові, технічні, економічні та інші вимоги до документації із землеустрою, строк виконання робіт, їхню вартість та порядок оплати;

в) вимагати індексації вартості виконаних робіт із землеустрою в порядку, встановленому законом;

г) авторства на створену ними документацію із землеустрою;

д) здійснювати авторський нагляд за реалізацією заходів, передбачених документацією із землеустрою;

е) вимагати зупинення робіт, що виконуються з порушенням документації із землеустрою та призводять до нецільового використання земель та їхнього псування;

ж) вносити пропозиції щодо оновлення застарілої або розробки нової документації із землеустрою.

Розробники документації із землеустрою зобов'язані:

- а) дотримуватися законодавства України, що регулює земельні відносини, а також державних стандартів, норм і правил при здійсненні землеустрою;
- б) інформувати зацікавлених осіб про здійснення землеустрою;
- в) виконувати всі умови договору;
- г) виконувати роботи із складання документації із землеустрою у строк, передбачений договором. Максимальний строк складання документації із землеустрою не повинен перевищувати шести місяців з моменту укладення договору.

Розробники документації із землеустрою несуть відповідно до закону відповідальність за достовірність, якість і безпеку заходів, передбачених цією документацією.

У разі невиконання або неналежного виконання умов договору при здійсненні землеустрою, розробники документації із землеустрою несуть відповідальність, передбачену договором і законом.

2.5 Загальні вимоги до документації із землеустрою

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

Документація із землеустрою містить текстові та графічні матеріали, 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 [1], Законом України «Про землеустрій» [9] та іншими законами України.

Зміни до документації із землеустрою вносяться за рішенням органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування або власників землі та землекористувачів, зокрема орендарів, які затвердили проєкти 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 [14].

За виконанням проєктів 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 із питань здійснення землеустрою. Строки здійснення авторського нагляду за виконанням проєктів землеустрою визначаються відповідно до графіка реалізації проєкту землеустрою. Результати, одержані під час авторського нагляду за реалізацією проєкту землеустрою, заносяться в журнал авторського нагляду за виконанням проєктів землеустрою.

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

2.6 Державний фонд документації із землеустрою

Державний фонд документації із землеустрою формується на основі збору, обробки та обліку матеріалів, які отримані за результатами здійснення землеустрою, вони є державною власністю, і не можуть передаватись у приватну.

Доступ до матеріалів Державного фонду документації із землеустрою, що становлять державну таємницю, здійснюється відповідно до закону. Використання матеріалів Державного фонду дозволяється лише з дотриманням вимог законодавства про авторські права.

Положення про Державний фонд документації із землеустрою [15], а також порядок надходження, обліку та зберігання матеріалів у ньому затверджує Кабінет Міністрів України.

Юридичні та фізичні особи мають право користуватися матеріалами Державного фонду документації із землеустрою з дотриманням вимог Закону України «Про землеустрій» [9], інших законів України та Положення про Державний фонд документації із землеустрою [15].

Під час користування документацією з Державного фонду документації із землеустрою забороняється:

- копіювання топографічних, картографічних, аерозйомочних та інших матеріалів без відповідного на те дозволу;
- передача вихідних матеріалів (їхніх копій) іншим особам без спеціального дозволу, якщо це не передбачено умовами користування відповідними матеріалами;

– передача документації із землеустрою, яка є носієм відомостей, що становлять державну таємницю, організаціям, які не мають належних умов для забезпечення її зберігання.

У разі втрати документації із землеустрою, що становить державну таємницю, користувачі зобов'язані повідомити про це Державний фонд документації із землеустрою та інші державні органи відповідно до законодавства України.

Надання відомостей, що містяться в документації із землеустрою, здійснюється в порядку, встановленому законодавством України.

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

Для внесення даних 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» [3], Порядок ведення державного земельного кадастру [7], 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)» [16]. Згідно з Наказом 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 подано структуру обмінного файлу.

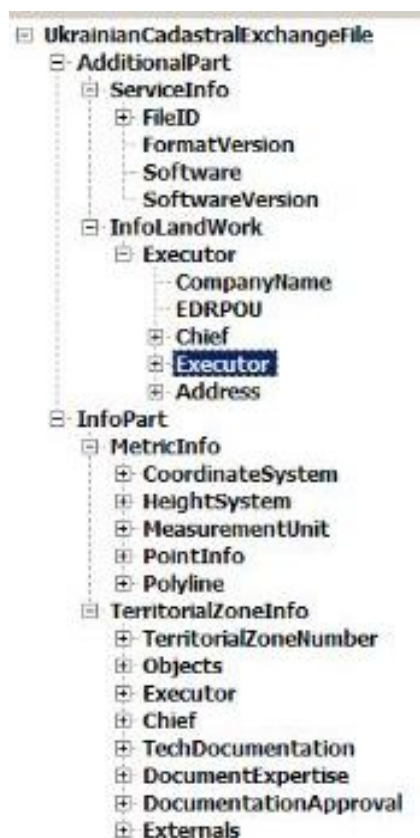


Рисунок 2.1 – Структура обмінного файлу

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.

Службова частина складається з:

- 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.

Інформаційна частина складається з таких елементів:

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

Кадастрова зона складається з кадастрових кварталів, які, зі свого боку, складаються із земельних ділянок.

Детальний опис структури обмінного файлу наведено у Порядку ведення державного земельного кадастру [7]. Приклад заповнення обмінного файлу наведено у додатку А.

Запитання для самоперевірки

1. Навести види документації із землеустрою.
2. Назвати учасників процесу обслуговування документації із землеустрою.
3. Назвати замовників документації із землеустрою, їхні права та обов'язки.
4. Назвати розробників документації із землеустрою, їхні права та обов'язки.
5. Навести загальні вимоги до документації із землеустрою.
6. Що таке Державний фонд документації із землеустрою?
7. Назвати випадки розробки проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.
8. Назвати випадки розробки проєкту землеустрою щодо забезпечення еколого-економічного обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь.
9. Назвати випадки розробки проєкту землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів
10. Назвати випадки розробки проєкту землеустрою щодо впорядкування існуючого землеволодіння.
11. Назвати випадки розробки робочого проєкту землеустрою.
12. Назвати випадки розробки технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки у натурі (на місцевості).

13. Назвати випадки розробки технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.

14. Назвати випадки розробки технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються право сервітуту.

3 ТОПОГРАФО-ГЕОДЕЗИЧНІ ТА КАРТОГРАФІЧНІ ВИШУКУВАННЯ

3.1 Загальні відомості про топографо-геодезичну діяльність

Практично всі види земельно-кадастрових робіт спираються на дані, які отримують після проведення топографо-геодезичних і картографічних робіт. Згідно із Законом України «Про топографо-геодезичну діяльність» [11] **топографо-геодезична і картографічна діяльність** – наукова, виробнича і управлінська діяльність, спрямована на визначення параметрів фігури, гравітаційного поля Землі, координат точок земної поверхні та їхніх змін у часі, створення і використання державної геодезичної і гравіметричної мереж України, мережі постійно діючих станцій супутникового спостереження, топографічних, тематичних карт (планів), створення та оновлення картографічної основи для державних кадастрів, банків (баз) геопросторових даних та геоінформаційних систем. Відповідно до цього **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, а також 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.

До загальнодержавних топографо-геодезичних і картографічних робіт належать (ст. 11 Закону [11]):

- вивчення і визначення параметрів фігури Землі та гравітаційного поля для цієї мети;
- створення та оновлення державних топографічних карт і планів у графічній, цифровій, фотографічній та інших формах, точність і зміст яких забезпечують вирішення загальнодержавних, оборонних, науково-дослідних та інших завдань, видання цих карт і планів;

- створення, розвиток і підтримка в робочому стані державної геодезичної і висотної геодезичної мереж, зокрема, гравіметричної фундаментальної і першого класу, щільність і точність яких забезпечують створення державних топографічних карт і планів, вирішення загальнодержавних, оборонних, науково-дослідних та інших завдань;

- створення та оновлення кадастрових карт (планів), надання їх, а також необхідної топографо-геодезичної інформації користувачам для ведення Державної реєстраційної системи землі та іншого нерухомого майна, ведення банку даних;

- визначення сталих географічних об'єктів на території України;

- дистанційне зондування Землі повітряними та наземними засобами, а також використання даних дистанційного зондування Землі із космосу з метою використання в топографо-геодезичній і картографічній діяльності, геодинамічні дослідження на основі результатів геодезичних вимірювань;

- формування і ведення державного та регіональних картографо-геодезичних фондів;

- створення і розвиток національної інфраструктури геопросторових даних та системи стандартизації у сфері геодезії і картографії;

- створення геоінформаційних систем;

- проектування, складання і видання загальногеографічних, політико-адміністративних, науково-довідкових та інших тематичних карт і атласів міжвідомчого значення, навчальних картографічних посібників;

- топографо-геодезичне, картографічне та гідрографічне забезпечення делімітації, демаркації і перевірки державного кордону України;

- картографування, включаючи створення топографічних карт Антарктиди, континентального шельфу, Світового океану і зарубіжних країн;

- здійснення науково-дослідних і дослідно-конструкторських робіт у галузі геодезії, картографії, дистанційного зондування Землі та інших планет, метрологічне та нормативне забезпечення топографо-геодезичних і картографічних робіт;

- організація серійного виробництва геодезичної і картографічної техніки.

До топографо-геодезичних і картографічних робіт спеціального призначення належать (ст. 13 Закону [11]):

- роботи із топографо-геодезичного і картографічного забезпечення кадастрової діяльності – 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;

- роботи із топографо-геодезичного і картографічного забезпечення містобудівної діяльності – створення геодезичних та картографічних матеріалів і даних для планування території, проектування, будівництва і реконструкції об'єктів капітального будівництва, створення інженерної та транспортної інфраструктури, а також проведення необхідних для цього інженерних вишукувань;

- створення географічних інформаційних систем спеціального (тематичного) призначення;

- створення тематичних карт, планів і атласів спеціального призначення в графічній, цифровій та іншій формах, видання таких карт, планів і атласів;

- геодезичні, топографічні, аерозйомочні та інші спеціальні роботи під час інших вишукувань і спеціальних робіт;

- виконання науково-дослідних і дослідно-конструкторських робіт.

Проте серед наведених вище топографо-геодезичних робіт основними для регулювання державної політики 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.

3.2 Створення Державної геодезичної мережі України

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 зазвичай закріплюється (бетонується) в землі і дає можливість упродовж багатьох років зберігати і використовувати геодезичні пункти (рис. 3.1).

Його конструкція залежить від фізико-географічних умов, призначення та інших факторів. В Україні для різних видів робіт центри також різні.

Наприклад, центр пункту триангуляції – бетонні моноліти, які розміщують один над одним нижче сезонного промерзання ґрунтів (рис. 3.1).

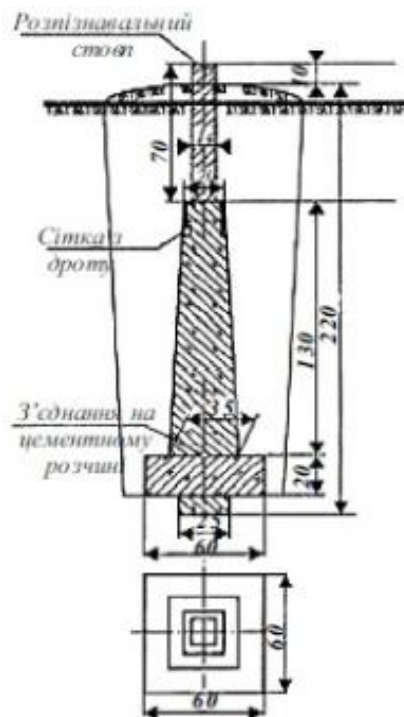


Рисунок 3.1 – Приклад центру геодезичного пункту [17]

Верхньою частиною центру геодезичного пункту є марка геодезичного пункту, яку вцементовують у верхівку моноліту. Марку виготовляють з чавуну. На вершині півкулі марки зроблено отвір діаметром 2 мм, який і є носієм координат (рис. 3.2).

Якщо потрібно, над центром геодезичного пункту споруджують зовнішній геодезичний знак (сигнал чи піраміду) або тур.

Земельні ділянки, на яких розташовані геодезичні пункти, зі смугою землі завширшки один метр уздовж меж геодезичних пунктів є охоронними зонами цих пунктів [11].

В охоронних зонах забороняється:

- виконувати різні господарські роботи (складувати матеріали, утримувати худобу, розводити багаття та інше) і завдавати будь-якої шкоди геодезичним пунктам;
- виконувати роботи, що можуть негативно вплинути на стан геодезичних пунктів.

Геодезичні пункти Державної геодезичної мережі належать на праві власності державі в особі Держгеокадастру [18].



Рисунок 3.2 – Приклади марок геодезичних пунктів

Геодезична мережа України [18] складається із:

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

Згідно з Постановою [18] побудова Державної геодезичної мережі (ДГМ) охоплює 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 [18] (рис. 3.3).

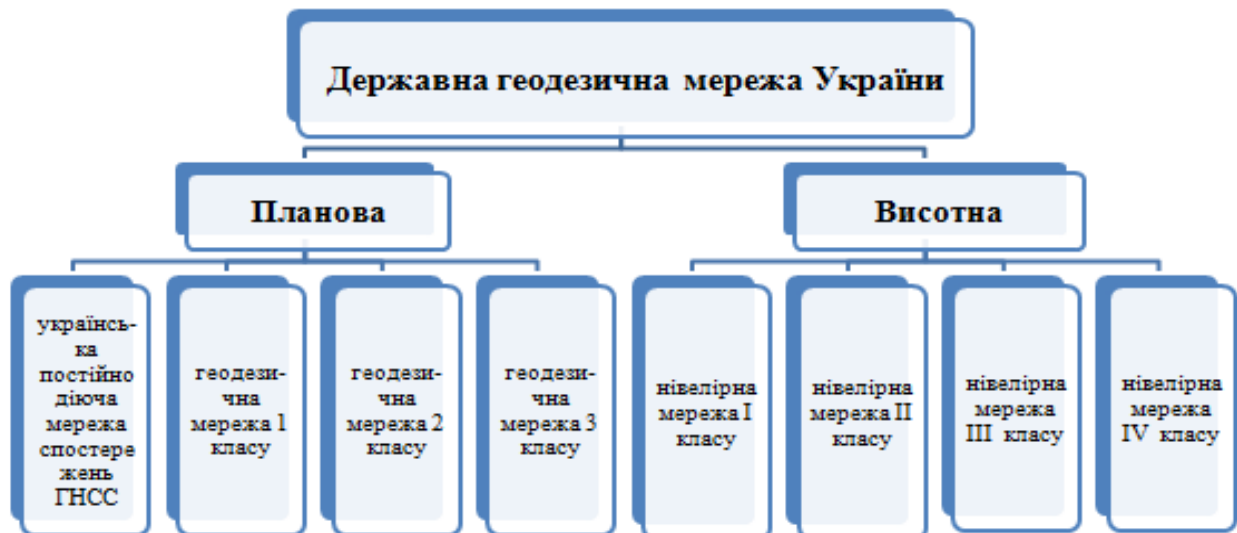


Рисунок 3.3 – Склад ДГМ

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 [17].

Положення геодезичних пунктів Державної геодезичної мережі 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 ГНСС, що забезпечує безперервне відтворення загальноземної та європейської геодезичної систем координат.

Функціонування української постійно діючої (перманентної) мережі спостережень глобальних навігаційних супутникових систем використовує технічні засоби спостереження за орбітальними угрупованнями навігаційних систем типу ГЛОНАСС, NAVSTAR GPS, Galileo.

Відносна похибка просторового положення станцій української постійно діючої (перманентної) мережі спостережень ГНСС визначається за формулою: $\Delta p/p=1:10^{-8}$ (Δp – середня квадратична похибка визначення вектора p) за середньої відстані між ними 100–300 кілометрів.

Українська постійно діюча (перманентна) мережа спостережень ГНСС включає:

– постійно діючі станції спостережень ГНСС, на яких безперервно проводяться комплексні супутникові, гравіметричні та астрономо-геодезичні, спостереження;

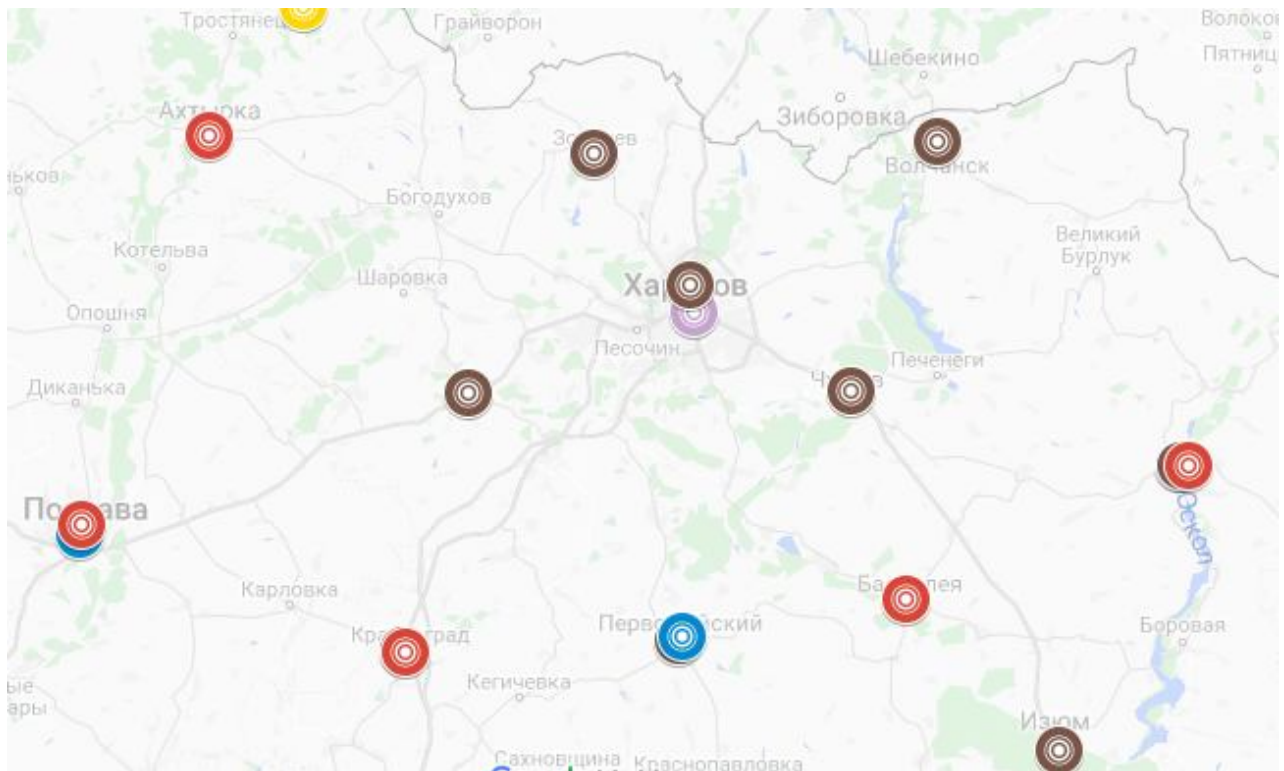
– періодично діючі станції спостережень ГНСС, на яких раз на п'ять років проводяться комплексні спостереження;

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

Станом на 1 листопада 2019 року в Україні діє 245 ГНСС-станцій, з них у Харківській області 18: BLKL (Балаклія); CHUG (Чугуїв); EPSN, KHAR, KHBA, KHRS (Харків); IZUM (Ізюм); KPNS, KPSK, KUPA (Куп'янськ); KRGD, KSNG (Красноград); LOZV (Лозова); PMSK, PRVM (Первомайський); VALK (Валки); VLCH (Вовчанськ); ZLCH (Золочів) (рис. 3.4) [29].

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.



- GNSS-станції Головної астрономічної обсерваторії НАН України.
- GNSS-станції мережі System.NET, спостереження яких надсилаються до IGS та EPN Операційним центром ГАО НАН України.
- GNSS-станції мережі Системи координатно-часового і навігаційного забезпечення України, спостереження яких надсилаються до EPN Операційним центром ГАО НАН України.
- GNSS-станції, які вже не знаходяться під управлінням ГАО.
- GNSS-станції, які демонтовано або зупинено.

Рисунок 3.4 – Мережа GNSS-станцій на прикладі Харківської області [19]

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, а 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, у 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 за особливих умов – уздовж великих річок та інших доріг із 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 більш 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. Їхня 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.

Згідно з даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру [20] кількість пунктів ДГМ становить: 1 клас – 817; 2 клас – 5 997; 3 клас – 11 068; 4 клас – 8 144.

Для визначення просторового розміщення та щільності точок ДГМ України Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру створено геопортал (рис. 3.5) [20].

Далі проводиться створення геодезичних мереж згущення та знімальних геодезичних мереж. Геодезична мережа згущення або опорна геодезична мережа містить [18]:

- 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.

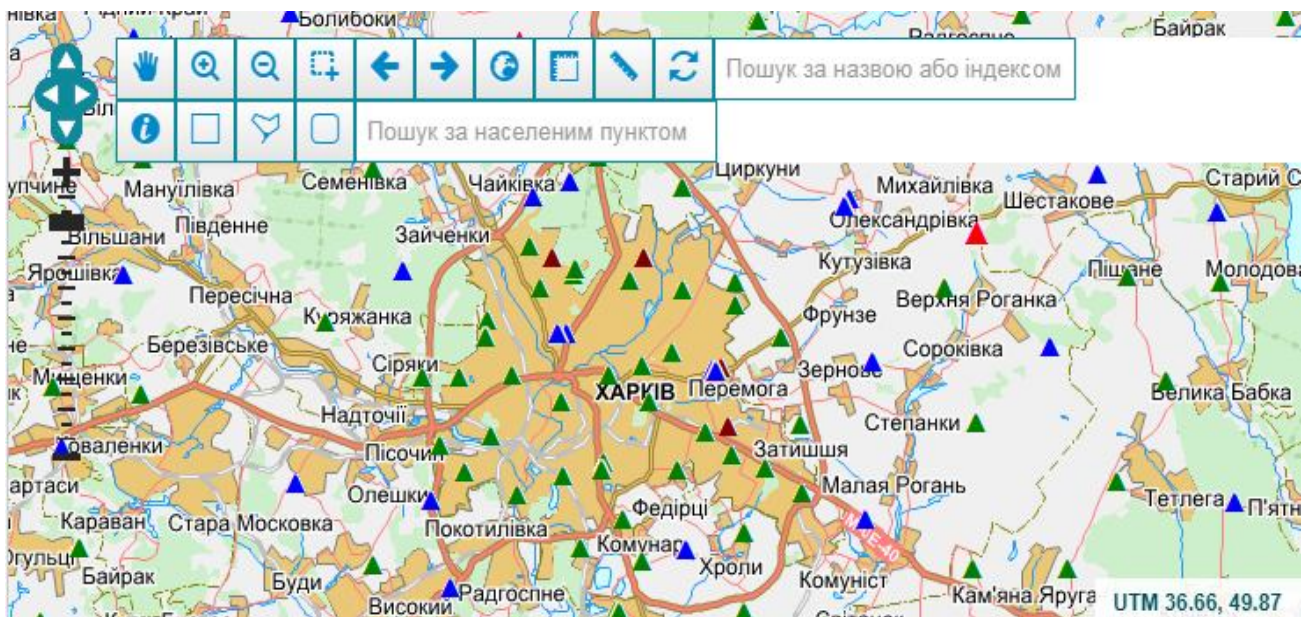


Рисунок 3.5 – Геопортал Державної геодезичної мережі України [20]

Спочатку виконується проектування відповідних мереж з використанням [18]:

- відомостей і матеріалів про всі раніше виконані топографо-геодезичні роботи на зазначеній території;
- результатів вивчення району проєктних 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 їхнього розвитку відповідно до генерального плану.

Проєктні рішення щодо створення геодезичних мереж згущення та знімальних мереж розробляється на картографічних матеріалах масштабів 1:10 000 – 1:25 000.

Після затвердження проєкту виконується рекогностування, під час якого уточняється проєкт 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.

3.3 Геодезичні методи побудови та згущення Державної геодезичної мережі

Пріоритетним методом створення та згущення Державної геодезичної мережі є супутникові методи зйомки. Розглянемо детальніше існуючі методи визначення координат точок ДГМ.

Методи побудови ГМ-1 згідно з [18] наведено на рисунку 3.6. Під час визначення просторового положення геодезичних пунктів ГМ-1 використовуються винятково методи супутникових спостережень у європейській, загальноземній та референційній системах координат із відносною похибкою $\Delta r/p=1:10^{-6}$. Виконується прив'язка будь-якого геодезичного пункту ГМ-1 до не менш ніж трьох суміжних пунктів зазначеної мережі.



Рисунок 3.6 – Методи побудови ГМ-1

Методами визначення нормальних висот пунктів ГМ-1 є геометричне нівелюванням або GPS-нівелювання. Останнє виконується відносними методами супутникової геодезії, до того ж необхідно забезпечити середню квадратичну похибку взаємного положення пунктів за висотою величиною не більше 0,05 метра.

Положення геодезичних пунктів ГМ-2 і ГМ-3 у плані визначається традиційними лінійно-кутовими методами (триангуляції, полігонометрії та трилатерації) або зазвичай, відносними методами супутникових геодезичних спостережень, нормальні висоти – геометричним нівелюванням або GPS-нівелюванням [18] (рис. 3.7).

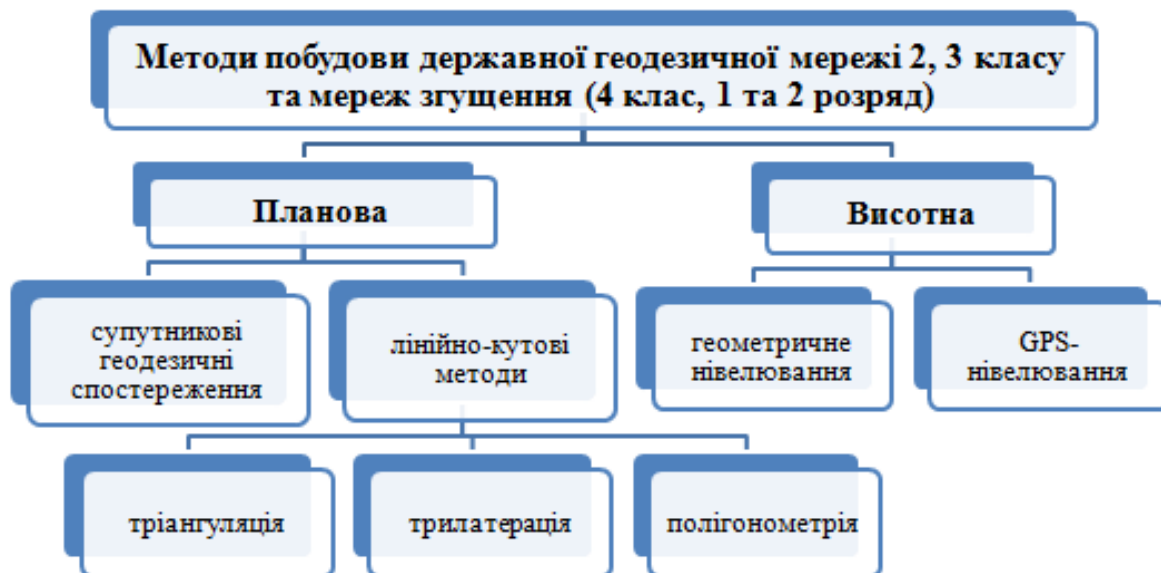


Рисунок 3.7 – Методи побудови ГМ-2, ГМ-3 та мереж згущення

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 містить [17]:

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

Щільність опорної геодезичної мережі відрізняється залежно від території: на території міст та промислових об'єктів вона становить не менше ніж вісім 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. Опорна геодезична мережа створюється винятково у вигляді замкнених геометричних фігур. 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 під час використання двочастотних супутникових приймачів не повинна перевищувати 50 км. Кут спостереження супутників має бути не менше ніж 15°. На кожен пункт складається абрис перешкод, на якому позначається багатоповерхова забудова та деревна рослинність. При зрівнюванні створених таким способом геодезичних мереж гранична лінійна похибка не повинна перевищувати 1:20 000, 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 винятково 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 [18].

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 під час створення висотної опорної геодезичної мережі встановлено Інструкцією [21]. Під час створення висотних опорних мереж IV класу дозволяється застосування супутникового нівелювання. Спостереження повинні виконуватись двочастотними приймачами, при камеральній обробці обов'язкове застосовуються сучасних глобальних та регіональних моделей геоїда.

Полігонометрія [22, 23] – метод побудови геодезичної мережі шляхом вимірювання відстаней і горизонтальних кутів між пунктами ходу (рис. 3.8). Полігонометрія може будуватися у вигляді замкнутого (рис. 3.8, а) або розімкнутого ходу (рис. 3.8, б); ходу з вузловою точкою (рис. 3.8, в); системи полігонів (рис. 3.8, г).

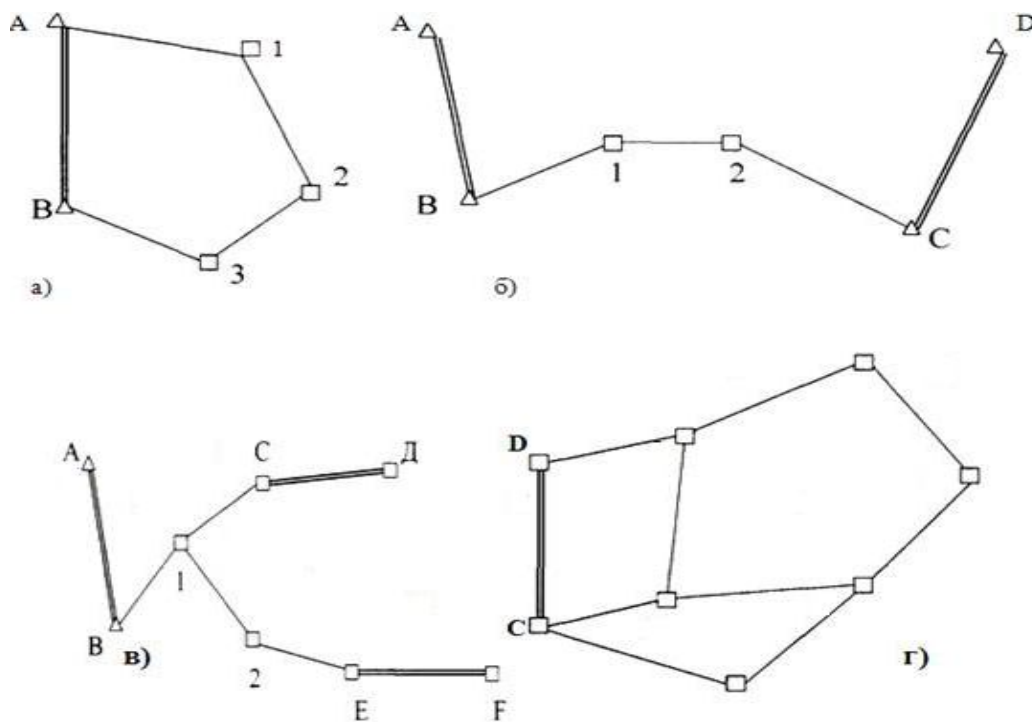


Рисунок 3.8 – Схеми побудови полігонометрії [22]:

- а) замкнутий хід; б) розімкнутий хід;
- в) хід з вузловою точкою; г) система полігонів

Триангуляція [22, 23] – метод створення геодезичної мережі, який полягає в побудові рядів або мереж із прилеглих один до одного трикутників та визначенні розташування їх вершин у необхідній системі координат. Вимірюються внутрішні кути трикутників (рис. 3.9).

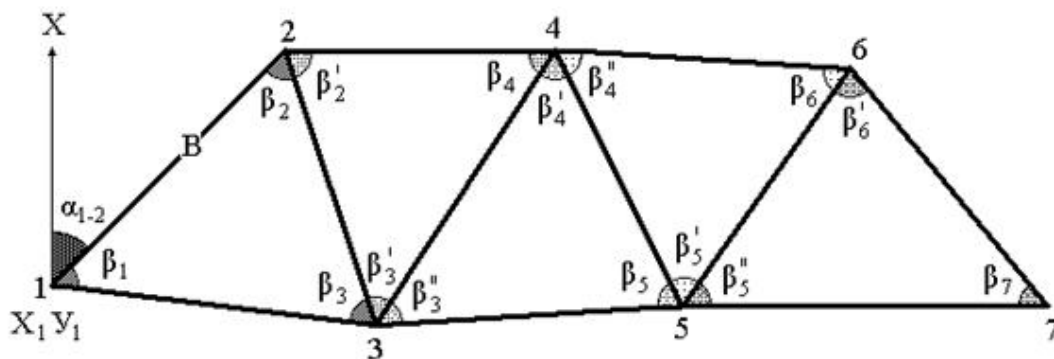


Рисунок 3.9 – Схема побудови триангуляції [22]

Трилатерація [22, 23] – один із методів визначення на місцевості координат пунктів геодезичних мереж, що здійснюється шляхом побудови системи трикутників та вимірів всіх їх сторін (рис. 3.10).

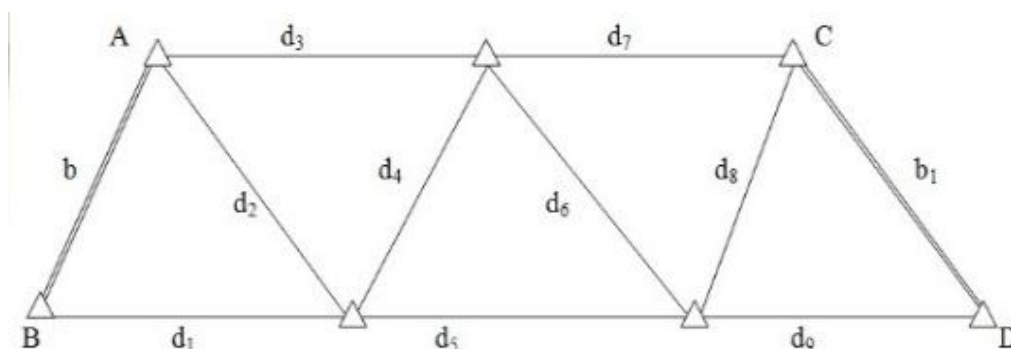


Рисунок 3.10 – Схема побудови трилатерації [19]

Супутникові методи базуються на застосуванні відносних методів, що дозволяють визначати чи не абсолютні значення координат, а тільки їхні різниці між пунктами. Разом із тим кінцевими результатами створюваної мережі мають бути не тільки збільшення, але і повні значення координат всіх пунктів в тій чи іншій системі координат. Тому виникає необхідність мати в складі мережі хоча б один опорний (вихідний) пункт із відомими повними значеннями всіх трьох координат. Такий пункт прийнято називати референтним. Крім того, з огляду на те, що між системою координат, у якій функціонує GPS, і системами координат, які застосовуються в Україні, немає

точних параметрів переходу, то необхідно мати не менше трьох референтних пунктів.

У практиці супутникових вимірювань для геодезичних цілей знаходять застосування дві основні схеми вимірювань [24]:

- радіальна (променева);
- мережева.

При радіальній схемі (рис. 3.11) всі обумовлені пункти координуються з одного референтного пункту. Перевага цієї схеми полягає в можливості використання одного пересувного приймача і те, що побудована мережа однорідна за точністю. Основним недоліком є відсутність контролю вимірювань.

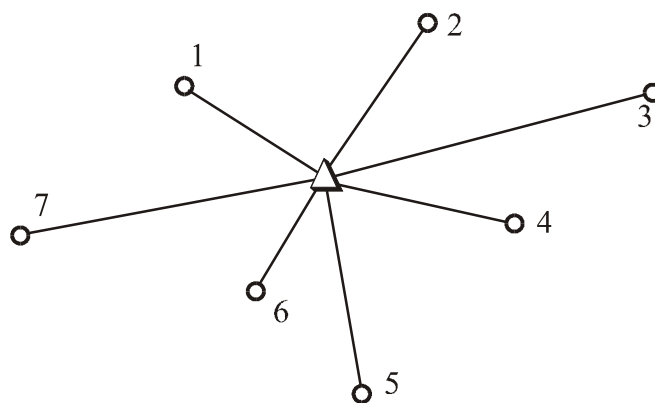


Рисунок 3.11 – Радіальна променева схема супутникових вимірювань [24]

Мережева схема (схема замкнутих геометричних фігур) передбачає вимірювання кожної лінії (рис. 3.12).

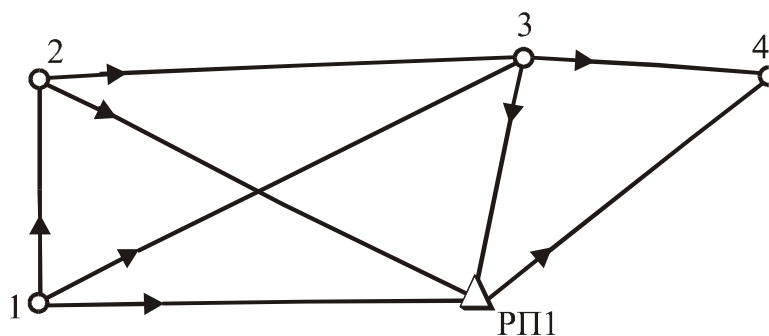


Рисунок 3.12 – Мережева схема супутникових вимірювань [24]

Найчастіше використовується променева схема супутникових вимірювань, мережева – тільки у випадках побудови геодезичних мереж згущення.

Як вихідні пункти, від яких розвивається знімальне обґрунтування, використовують усі пункти геодезичної основи, що знаходяться в межах об'єкта і найближчі до об'єкта за його межами. Водночас має бути не менше 4 пунктів з відомими плановими координатами і не менше 5 пунктів з відомими висотами. Це потрібно для того, щоб забезпечити приведення знімальної основи в систему координат і висот пунктів геодезичної основи.

Для розвитку знімального обґрунтування з використанням супутникової технології, залежно від проєктованого масштабу зйомки і висоти перетину рельєфу, застосовують або мережеву схему вимірів, або променеву. Використовують статичний, швидкий статичний режим або режим реокупації.

Статичний режим (Static) має на увазі виконання співвідносних супутникових спостережень між двома нерухомими приймачами. Використовуючи програмне забезпечення фірми-виробника, можна проводити обробку як псевдодальності, так і результатів фазових вимірів транспортних вагів. Статичний режим є ідеальним видом вимірів на великих відстанях (більше 10–15 км) під час спостережень чотирьох та більше супутників. Час спостережень залежить від довжини базової лінії, кількості спостережуваних навігаційних супутників, геометричного фактора, стану іоносфери та тропосфери, необхідної точності та ін. Вважається, що для реалізації цього режиму потрібно не менше 1 години спостережень. Режим використовується під час побудови державних мереж.

Швидкий статичний режим (Rapid Static) передбачає виміри між двома нерухомими приймачами одним прийомом тривалістю від 5 хвилин до 20 хвилин. За своєю суттю це скорочений за тривалістю різновид статичного режиму. Вважається, що межею між статикою та швидкою статикою є тривалість вимірів, що дорівнює 30 хвилин. Разом із тим швидкий статичний режим базується на ефективному алгоритмі дозволу неоднозначності при фазових вимірах, що базується на комбінаціях кодових і фазових вимірів. Він вимагає якісного налаштування супутників і використання двочастотних приймачів. Цей режим зручний для розвитку мереж згущення, створення самостійних локальних мереж, знімальних мереж.

Режим вимірювань із поверненням (Reoccupation) також статичний, але його реалізація вимагає, щоб розміри на пункті виконувались більше, ніж один сеанс. Усі дані, які збираються на таку точку в один і той саме день або в різні дні, можуть бути об'єднані разом для одержання одного рішення під час камеральної обробки.

Режим вимірювань із поверненням використовується, коли на пункті неможливо спостерігати необхідну кількість супутників. Можна відпочити на точці стояння протягом від 5 хвилин до 10 хвилин, а потім повернутися на ту саму точку пізніше в той же день або в інший день в інший час і спостерігати ще три супутника. Усі дані, які збираються, будуть об'єднані та обробляються як дані, отримані в цьому місці з шести супутників. Режим реокупації виявляється корисним також у випадках, коли не вдається дозволити неоднозначність із даними, зібраними під час першого сеансу спостережень на пункті. Необхідно лише повторити виміри на пункті, а потім об'єднати всі дані.

Схематично вимірювання реокупації можна проілюструвати за допомогою рисунка 3.13.

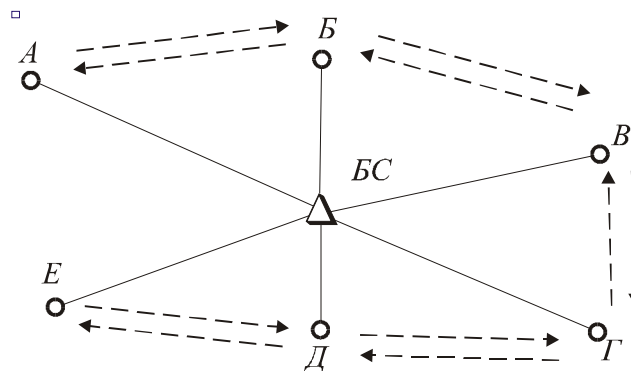


Рисунок 3.13 – Схема режиму «реокупація» [24]

Під час створення мереж згущення супутниковими методами доцільно керуватися вимогами, наведеними в таблиці 3.1.

Таблиця 3.1 – Вимоги до виконання супутникових вимірювань у мережах згущення [24]

Вимога	4 клас	1 розряд
Тип супутникових приймачів (кількість частот)	1–2	1–2
Мінімальна кількість супутників, що спостерігаються одночасно	4	4
Інтервал реєстрації (дискретність) супутникових сигналів, секунд	15	15
Мінімальна висота положення супутників над горизонтом, градусів	15	15
Максимально допустиме значення GDOP	5	5
Відносна помилка визначення вектора-бази, не більше	1:25 000	1:10 000

У тих випадках, коли на об'єкті передбачається проведення зйомки ситуації і рельєфу із застосуванням супутникової технології, то створення геодезичних мереж згущення, знімальної основи і його згущення не потрібно. Це обумовлено тим, що методи супутникових визначень по дальності і точності забезпечують можливість проведення знімальних робіт безпосередньо на основі державної геодезичної і нівелірної мереж.

Зйомочна геодезична мережа створюється для згущення існуючої планової та висотної геодезичної мережі до щільності, необхідної для забезпечення створення інженерно-топографічних планів у масштабах 1:200-1:5 000. Загальна щільність мережі згущення та зйомочної геодезичної мережі повинна складати не менше ніж 4, 12, 16, 20 пунктів на 1 км² для зйомок у масштабах відповідно 1:5 000, 1:2 000, 1:1 000, 1:500. Щільність мережі для зйомок у масштабі 1:200 визначається у програмі робіт.

Зйомочна геодезична мережа створюється переважно супутниковими методами спостережень, прокладанням теодолітних ходів, методами триангуляції, прямими, оберненими та комбінованими засічками або різними комбінаціями зазначених методів із використанням сучасних електронних тахеометрів, прокладанням ходів геометричного та тригонометричного нівелювання, а також супутниковим нівелюванням [21] (рис. 3.14).



Рисунок 3.14 – Методи створення зйомочної (планово-висотної) геодезичної мережі

Теодолітний хід [22, 23] – це система закріплених на місцевості точок, координати яких визначені за результатами вимірювань горизонтальних кутів і відстаней між ними.

Геодезична засічка [22, 23] – спосіб визначення координат окремих пунктів за необхідним числом виміряних кутових і лінійних величин.

Розрізняють геодезичні засічки:

- кутова: пряма та обернена;
- лінійна.

Обернена кутова засічка передбачає визначення координат точки, з якої здійснюються спостереження, з використанням трьох пунктів з відомими координатами, у ході спостережень вимірюються кути між напрямками з точки стояння на пункти, що спостерігаються (рис. 3.15).

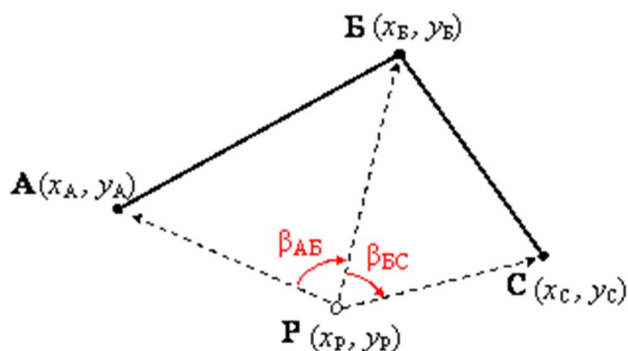


Рисунок 3.15 – Схема оберненої кутової засічки [22]

Пряма кутова засічка – це спосіб визначення невідомих координат точки шляхом вимірювання на пунктах з відомими координатами кутів між напрямком з даного пункту на точку, координати якої потрібно визначити, та напрямком на інший пункт з відомими координатами (рис. 3.16).

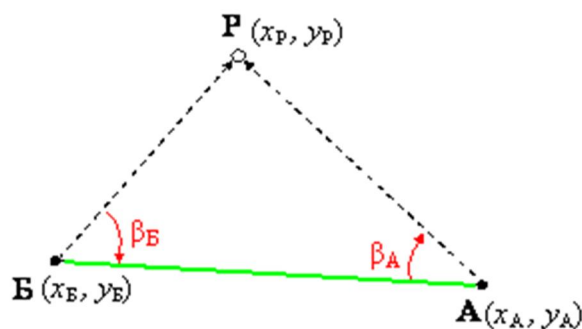


Рисунок 3.16 – Схема прямої кутової засічки [22]

У лінійній засічці положення невідомого пункту визначають за координатами вихідних пунктів та вимірними відстанями від вихідних пунктів до невідомого (рис. 3.17).

Середні квадратичні похибки визначення координат пунктів планової зйомочної мережі відносно пунктів опорної геодезичної мережі не повинні перевищувати величин, наведених у таблиці 3.2.

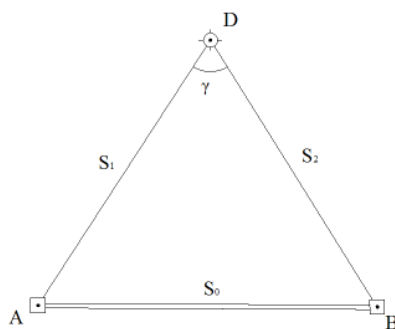


Рисунок 3.17 – Схема лінійної засічки [22]

Похибки теодолітних ходів під час створення зйомочної геодезичної мережі не повинні перевищувати подвоєних середніх квадратичних похибок точок.

Таблиця 3.2 – Допустимі середні квадратичні похибки визначення координат пунктів зйомочної геодезичної мережі [24]

Масштаб топографічної зйомки	Допустимі середні квадратичні похибки координат пунктів зйомочної геодезичної мережі відносно пунктів зйомочної мережі, м	
	забудована місцевість або відкрита незабудована	місцевість, що вкрита деревами або чагарником
1:5 000	0,50	0,75
1:2 000	0,25	0,35
1:1 000	0,12	0,20
1:500	0,07	0,10
1:200	0,03	-

Розвиток планово-висотної зйомочної мережі допускається виконувати одночасно з тахеометричним зніманням за умови використання електронних тахеометрів або ГНСС-технологій. Зйомочна мережа з використанням ГНСС створюється статичним методом із постобробкою або RTK-методом (в реальному часі).

Режим «Кинематика» (Kinematik) передбачає визначення координат пересувної станції в ході її переміщення. Він вимагає, щоб приймач утримував захоплення супутників протягом всього часу пересування. Розміри починаються в пунктах ініціалізації. Метою ініціалізації є дозвіл початкової неоднозначності фазових вимірів. У подальшому фіксуються не повна цінність

цілих циклів, а тільки їхні зміни. Тому необхідно мати бездротовий зв'язок приймача з супутником.

Прив'язка зйомочної мережі, що створюється за результатами ГНСС-технологій, має бути виконана не менше як до трьох вихідних пунктів опорної геодезичної мережі або постійно діючих станцій спостережень ГНСС.

Довжина базових ліній під час виконання супутникових спостережень не повинна перевищувати 70 км, при базових лініях більше ніж 20 км обов'язкове застосування двочастотних супутникових приймачів. Винятково допускається створення зйомочної мережі у вигляді незалежних векторів.

Геодезичні мережі, які використовуються як основа для проведення зйомки ситуації і рельєфу, повинні задовольняти вимогам щодо безперешкодного та перешкодостійкого проходження радіосигналів.

Рекомендації із застосування методів розвитку знімальної основи, схем і режимів супутникових визначень для різних масштабів зйомки в таблиці 3.3.

Таблиця 3.3 – Рекомендації із застосування методів розвитку знімальної основи, схем і режимів супутникових визначень для різних масштабів зйомки і висот перерізу рельєфу [24]

Масштаб зйомки	Висота перетину рельєфу	Планова основа		Планово-висотне або висотне обґрунтування	
		Схема розвитку знімальної основи	Режим супутникових спостережень	Схема розвитку знімальної основи	Режим супутникових спостережень
1:10 000 1:5 000	1 м	Радіальна	Швидка статика, реокупація	Мережева	Швидка статика або реокупація
1:2 000 1:1 000 1:500	1 м та більше	Мережева	Швидка статика, реокупація	Мережева	Швидка статика або реокупація
1:5 000	0,5 м	Радіальна	Швидка статика, реокупація	Мережева	Статика
1:2 000 1:1 000 1:500	0,5 м	Мережева	Швидка статика, реокупація	Мережева	Статика

Висоти точок зйомочної мережі визначаються технічним або тригонометричним нівелюванням, або супутниковими методами. Під час використання методів супутникової геодезії враховуються висоти геоїда, а середня квадратична похибка взаємного положення пунктів за висотою не повинна перевищувати 0,05 м.

Ходи технічного нівелювання у вигляді одиночних ходів або системи ходів із вузловими точками прокладаються між реперами (пунктами) нівелювання II–IV класів. Середня квадратична похибка визначення висот точок мережі технічного нівелювання не повинна перевищувати 50 мм.

У тригонометричному нівелюванні різниця між значеннями перевищень у прямому та оберненому напрямках не повинні перевищувати $50\sqrt{2L}$, де \sqrt{L} – довжина сторони в км, а нев'язка ходу або полігону тригонометричного нівелювання не повинна перевищувати $50\sqrt{L}$, де L – довжина ходу (полігону) у км.

Результати інженерно-геодезичних вишукувань повинні містити такі відомості щодо створеної зйомочної основи: відомості про застосовані вихідні пункти державної геодезичної мережі, опорних мереж, або постійно діючих станцій спостережень ГНСС; схеми планово-висотної геодезичної мережі з прив'язкою до вихідних пунктів; матеріали обчислень, зрівнювання та оцінку точності мереж.

3.4 Використання геодезичної мережі під час здійснення робіт із землеустрою

Використання геодезичної мережі та Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 під час здійснення робіт із землеустрою регламентується Порядком використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою [25].

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

Геодезичною основою під час здійснення 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 і знаходяться на сайті Державної геодезичної мережі України [26] (рис. 3.18).

The screenshot shows a web browser window with the URL dgm.gki.com.ua/ua/pasporti-regionalnih-systems. The page title is "ПАСПОРТИ РЕГІОНАЛЬНИХ (МІСЦЕВИХ) СИСТЕМ КООРДИНАТ УСК-2000". Below the title is a table with the following data:

Територія покриття	Повна назва системи координат	Ідентифікатор системи координат	Система координат у форматі PROJ.4
м Київ	Місцева система координат м. Київ – УСК-2000	UA_UCS_2000/LCS_80	+proj=tmerc +lat_0=0 +lon_0=30.5 +k=1 +x_0=300000 +y_0=0 +ellps=krass +towgs84=24.376,-121.321,-75.895,0,0,0,0 +units=m +no_defs
м Севастополь	Місцева система координат м. Севастополь – УСК-2000	UA_UCS_2000/LCS_85	+proj=tmerc +lat_0=0 +lon_0=33 +k=1 +x_0=300000 +y_0=0 +ellps=krass +towgs84=24.376,-121.321,-75.895,0,0,0,0

Рисунок 3.18 – Сайт Державної геодезичної мережі України з даними про паспорти місцевих систем координат УСК-2000 [26]

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 містить:

- 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 RTK;
- побудовою лінійно-кутових мереж та прокладанням

полігонометричних ходів.

Прив'язка виконується не менш ніж до 3 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: 5 000, 1: 2 000, 1: 1 000 та 1: 500 (ГКНТА-2.04-02-98) [21] та Інструкцією про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками [27].

Запитання для самоперевірки

1. Які вимоги висуваються до геодезистів, які мають право проводити топографо-геодезичні і картографічні роботи?
2. Що таке Державна геодезична мережа?
3. На які види поділяється геодезична мережа України?
4. Назвіть методи створення геодезичної мережі України?
5. Які вимоги висуваються до супутникових вимірювань під час створення геодезичної мережі України?
6. Як створюється геодезична мережа під час здійснення робіт із землеустрою?

4 СПЕЦІАЛЬНІ ОБСТЕЖЕННЯ ТА РОБОТИ

4.1 Обстеження земель

Наповнення актуальними даними Державного земельного кадастру здійснюються не лише за матеріалами зйомок, але й різних обстежень. Завданням обстежень 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.

Сьогодні результати обстежень відображають на планово-картографічних не лише в паперовому вигляді, а й в цифровому. Застосовується низка спеціальних програмних продуктів, зокрема, геоінформаційних технологій, які забезпечують різноманітне подання даних та результатів обстежень. Як картографічну основу використовують планово-картографічний матеріал, отриманий за результатами різних видів зйомок, дані про які містяться в Державному земельному кадастрі. Застосування сучасних геоінформаційних технологій дозволяє подавати матеріали та результати обстежень поелементно та загалом у різних масштабах.

4.2 Агрогосподарські обстеження земель

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 у спеціальні відомості агрогосподарського обстеження.

4.3 Спеціальні обстеження земель

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

Відповідно до Закону «Про землеустрій» [9] геоботанічні, ґрунтові та інші обстеження земель під час здійснення землеустрою проводяться з метою отримання інформації про якісний стан земель, а також для виявлення земель, що зазнають впливу вітрової та водної ерозії, підтоплення, різного роду забруднення й інших негативних явищ і процесів.

Ґрунтові обстеження здійснюються з метою одержання кількісних показників основних природних властивостей ґрунтів, які використовуються для бонітування та проектування. Ці показники отримують у результаті проведення польових і лабораторних аналізів. Без таких даних неможливо якісно запроектувати організацію території та систему використання сільськогосподарських угідь. 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 потребами територій у хімічній меліорації.

Перший цикл загального агрохімічного обстеження ґрунтів території України проведено у 1964–1972 рр. на площі 32 млн га. На підставі даних агрохімічних аналізів складено та видано всім господарствам країни картограми вмісту рухомого фосфору, обмінного калію, розподілу ґрунтів за кислотністю (рН) з метою раціонального використання добрив, а на кислих ґрунтах додатково вапна. З метою запровадження прогресивних технологій у сільському господарстві з 1971 р. для низки господарств додатково проведені аналізи з визначення гумусу, рухомих форм азоту, мікроелементів тощо.

За результатами узагальнення даних першого циклу агрохімічного обстеження ґрунтів вперше встановлено розподіл усіх орних земель за вмістом

рухомого фосфору, обмінного калію та ступенем кислотності. Зокрема, в УРСР з 29,5 млн га обстежених орних земель майже 40 % мали низький вміст рухомого фосфору, а 16 % – навпаки підвищений. Разом із тим 81 % ґрунтів містили середню або підвищену кількість обмінного калію, а 19 % – низьку. Майже 5,4 млн га обстеженої території становлять кислі ґрунти. Протягом 1975–1976 рр. на Україні майже завершено другий цикл агрохімічного обстеження ґрунтів, що надало змогу детально охарактеризувати ґрунти на території всіх сільськогосподарських угідь та здійснювати спостереження змін агрохімічних властивостей під впливом господарської діяльності. Агрохімічне обстеження проводиться в Україні з періодичністю один раз на п'ять років. Зокрема, на сьогодні проведено 10 повних циклів таких обстежень і робота продовжується державною установою «Інститут охорони ґрунтів України» та її філіями у всіх регіонах України. Протягом останнього, десятого, циклу (2011 – 2015 рр.) обстежено близько 20 млн га сільськогосподарських угідь, для чого відібрано більше 1,9 млн зразків та проведено майже 10 млн складних лабораторних досліджень ґрунту на визначення у ньому вмісту більше 20-ти поживних речовин та забруднювачів [28]. Результати обстеження ґрунтів України та показники родючості ґрунтів України за X цикл обстеження 2011-2015 рр. наведені у додатках А та Б. За результатами агрохімічного обстеження ґрунтів території України створені картограми якісного стану ґрунтів України (дод. Б) [29].

Сьогодні, відповідно до наказу Міністерства аграрної політики та продовольства України 11.10.2011 № 536 [30], затверджений Порядок ведення агрохімічного паспорта поля, земельної ділянки. Згідно з Порядком [30] завданням агрохімічної паспортизації земель сільськогосподарського призначення є визначення показників якісного стану ґрунту, їхньої зміни внаслідок господарської діяльності, а також умов для раціонального використання мінеральних та органічних добрив у господарствах усіх форм власності, збереження від забруднення, відтворення їхньої родючості. На підставі польових обстежень та лабораторних аналізів, проведених у сертифікованих лабораторіях, складаються агрохімічні картограми, технологічні та проектно-кошторисні документації, а також розробляються рекомендації щодо ефективного використання:

- мінеральних добрив;
- органічних добрив;
- мікродобрив;
- хімічних меліорантів;

- мікробіологічних препаратів;
- регуляторів росту рослин;
- застосування сидеральних культур тощо.

У радіоактивно забруднених районах складаються проекти реабілітації земель сільськогосподарського призначення.

Результати агрохімічної паспортизації земель сільськогосподарського призначення використовуються під час:

- проведення грошової (нормативної та експертної) оцінки земель;
- визначення розмірів плати за землю;
- плануванні заходів щодо відтворення родючості ґрунтів;
- планування заходів щодо підвищення урожайності сільськогосподарських культур;
- коригування агротехнологій і сівозмін;
- проведення 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.

Агрохімічний паспорт поля, земельної ділянки (рис. 4.1) використовується під час розрахунку:


- нормативів гранично допустимого забруднення ґрунтів;
- якісного стану ґрунтів;
- показників деградації земель та ґрунтів;
- оптимального співвідношення культур у сівозмінах у різних природно-сільськогосподарських регіонах, які встановлюються для досягнення високих і стабільних урожаїв та запобігання виснаженню та втраті родючості ґрунтів унаслідок ґрунтовтоми тощо.

Агрохімічний паспорт підписує уповноважена посадова особа центрального органу виконавчої влади з питань формування та забезпечення реалізації державної аграрної політики та засвідчує печаткою. Відомості щодо рівнів забезпечення поживними речовинами ґрунтів та забруднення токсичними речовинами та радіонуклідами вносяться до агрохімічного паспорта поля, земельної ділянки кожні 5 років.

Наявність агрохімічного паспорта поля, земельної ділянки є обов'язковою під час:

- передачі земельних ділянок у власність;
- передачі земельних ділянок у користування;
- наданні дозволу на зняття та перенесення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) земельної ділянки;
- консервації земель;
- рекультивації земель тощо.

АГРОХІМІЧНИЙ ПАСПОРТ ПОЛЯ, ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ							
Область Харківська Красненська сільська рада Замлекористувач Головне управління Держгеокадастру у Харківській області Катастровий номер 6324584700-02-000-0014 Код, назва та площа ґрунтів (га): 65(е) Чорноземи звичайні слабокислі /6,2874; 209(е) Наміті чорноземи і лучно-чорноземні /4,749;		Район Первомайський Рілля Площа 11,0364 га					
Показники стану ґрунту	Методи визначення	Середньозважені величини за роками обстеження					
		2018р.	20 р.	20 р.	20 р.	20 р.	20 р.
1	2	3	4	5	6	7	8
1. Глибина гумусного горизонту, см.		30					
Гравілометричний склад ґрунту:	ДСТУ 4730:2007						
фізична глина, %:							
мул, %:							
Щільність ґрунту, г/см ³	ДСТУ 4745:2007	1,14					
Максимально можливий запас продуктивної води в 0-100 см, мм.		194					
2. Кислотність, мг-екв/100г:							
гідролітична.							
Показники рН:							
сольоний,	ГОСТ 26483-85	6,6					
водний,	ГОСТ 26483-85	0,0					
Сума увібраних основ (Са+Mg), мг-екв/100г.	ГОСТ 27821-88	34,0					
Тип засолення.							
Ступінь засолення (при рН _{кал} > 7,0).							
Вміст у ґрунті:							
гумусу, %:	ДСТУ 4289:2004	3,9					
елементів живлення (мг/кг ґрунту):							
азоту, що легко гідролізується	МУ, М., 1985	107					
азоту за нітрифікаційною здатністю							
сірки	ГОСТ 26490-85	12,0					
3. Рухомих сполук (мг/кг ґрунту):							
фосфору	ДСТУ 4115:2002,	90,3					
калію	Чирікова	110,7					
Рухомих форм (мг/кг ґрунту):							
бору	ОСТ 10150-88	0,28					
молібдену	ОСТ 10151-88	0,09					
марганцю	ДСТУ 4740.1:2007	23,1					
кобальту	ДСТУ 4770.5:2007	0,5					
міді	ДСТУ 4770.6:2007	0,4					
цинку	ДСТУ 4770.2:2007	0,7					
кадмію	ДСТУ 4770.3:2007	0,17					
свінцю	ДСТУ 4770.9:2007	1,4					
ртуті	МУ, М., ЦІНАО, 1992	0,0					
4. Залишки пестицидів мг/кг ґрунту:							
дихлордифенілтрихлоретан і його метаболіти	МУ, К., Урожай - 1983, газової хроматографії	0,0000					
гексахлоран (сума ізомерів)		0,0000					
2,4-Д аміна сіль		0,0000					
Щільність забруднення, Кі/км ² .							
цезієм-137;	М - М., 1990 спектрометричний	0,28					
стронцій-90.							
Агрохімічна оцінка, в балах	Методика проведення агрохімічної паспортизації земель, К. 2013	54					
Еколого-агрохімічна оцінка, в балах		48					

В.о. директора Харківської філії ДУ "Держґрунтооборона"  01200660

Зареєстровано в Міністерстві юстиції України 23 грудня 2011р. за №1517/20255

Рисунок 4.1 – Приклад Агрохімічного паспорту поля, земельної ділянки

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

Завдяки проведенню заходів з меліорації земель у сільському господарстві створюються сприятливі для вирощування сільськогосподарських культур водно-повітряний, поживний і тепловий режими ґрунту, режими вологості, температури й руху повітря в приземному шарі атмосфери, завдяки чому покращується ефективність використання малопродуктивних земель шляхом запровадження зрошення або осушення відповідних територій. Для цього застосовують різні види меліорації:

- агротехнічну – передбачає суттєве поліпшення агрономічних властивостей шляхом 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 дефекатів, торфу, гною, компостів, сидеральних добрив тощо;

- лісотехнічну – проводиться для поліпшення водного режиму ґрунту і мікроклімату, а також для захисту ґрунтів від ерозії завдяки лісовим насадженням;

- культуртехнічну – охоплює заходи, пов'язані з підготовкою території і залучення площ в активне сільськогосподарське використання [31].

Геоботанічні обстеження забезпечують характеристику природних кормових угідь (сіножатей і пасовищ) за складом і якістю травостою. 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, що виконувались на кормових угіддях, існуючих планово-картографічних матеріалів, характеристика ознак природних рослинних асоціацій, що входять до складу відповідних типів угідь та 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.

Збір, аналіз та узагальнення даних радіологічного обстеження орних земель України показали, що забруднення цезієм-137 вище 37 кБк/м² на сільськогосподарських угіддях України поширене на 461,7 тис. га, з них орних земель 345,9 тис. га. Забруднені площі є на території 12 областей, де було обстежено 8,8 млн га.

За даними державної установи «Інститут охорони ґрунтів України» [32], найбільші площі угідь, забруднених цезієм-137, поширені у Житомирській, Черкаській, Рівненській, Чернігівській, Вінницькій та Київській областях. У Черкаській і Вінницькій областях протягом останніх років забрудненої вище допустимих рівнів сільськогосподарської продукції не виявлено, що пояснюється переважанням у ґрунтовому покриві легко- та середньосуглинкових чорноземів, де міграційна здатність радіонуклідів обмежена. Найскладніша ситуація спостерігається у Рівненській області, де забруднено 18,6 тис. га торфовищ (37 %), де міграція радіонукліду відбувається найбільш інтенсивно.

У значно більших масштабах, ніж цезієве, спостерігається стронцієве забруднення ґрунту в Україні (дод. В). У межах 0,74–5,55 кБк/м² стронцієм-90 забруднено 4,6 млн га, що становить 52 % від обстеженої площі, що зумовлене, насамперед, глобальними викидами стронцію-90 під час випробувань ядерної зброї в атмосфері. Забруднення угідь стронцієм-90 внаслідок Чорнобильської катастрофи було менш інтенсивним і поширилося, переважно, в межах зони відчуження та на прилеглих до неї територіях, проте в аерозольних випадках стронцій поширився значно далі. Варто зазначити, що радіаційна ситуація на забруднених територіях порівняно з раннім поставарійним періодом покращилась завдяки:

- природним автореабілітаційним процесам (радіоактивного розпаду, фіксації і перерозподілу радіонуклідів у ґрунті);
- проведенню комплексу контрзаходів, спрямованих на посилення біогеохімічних бар'єрів з метою блокування радіонуклідів у ґрунтах, що забезпечує зниження радіаційного забруднення продуктів харчування місцевого виробництва;
- посиленого радіоекологічного моніторингу ґрунтів та сільськогосподарської продукції, її радіологічного контролю та чіткого дотримання рекомендацій з ведення сільськогосподарського виробництва [32].

Запитання для самоперевірки

1. Які обстеження належать до агрогосподарських?
2. Які обстеження належать до спеціальних?
3. Які обстеження називаються ґрунтовими?
4. Хто проводиться ґрунтови обстеження?
5. Які обстеження називаються агрохімічними?
6. Скільки циклів агрохімічного обстеження ґрунтів проведено в Україні?
7. Для чого використовуються результати агрохімічної паспортизації земель сільськогосподарського призначення?
8. Які обстеження називаються меліоративними?
9. Які обстеження називаються геоботанічними?
10. Які обстеження називаються радіологічними?

5 ЗЕМЕЛЬНО-ОЦІНОЧНІ РОБОТИ

5.1 Види оцінок земель

Статтею 5 Закону України «Про оцінку земель» [10] передбачено, що залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на такі види:

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

У ст. 199 Земельного кодексу України [1] дано визначення **бонітування ґрунтів** як порівняльної оцінки якості ґрунтів за їхніми основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах. Бонітування ґрунтів проводиться за 100-бальною шкалою, де 100 балами оцінюються ґрунти з кращими властивостями, які мають найбільшу природну продуктивність.

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 лісгосподарського виробництва.

Статтею 200 Земельного кодексу України [1] визначено, що **економічна оцінка земель** – це оцінка землі як природного ресурсу та засобу виробництва у сільському та лісовому господарствах, просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їхнього використання та дохідність з одиниці площі.

Економічна оцінка земель різного призначення проводиться з метою порівняльного аналізу ефективності їхнього використання. Дані економічної оцінки земель є основою грошової оцінки земельних ділянок різного цільового призначення. Економічна оцінка земель визначається в умовних кадастрових гектарах або у грошовому виразі.

Дані з економічної оцінки земель є основою для:

- проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок;
- аналізу ефективності використання земель порівняно з іншими природними ресурсами;

– визначення 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 під час обміну, спадкування та дарування 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 із 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, крім випадків, визначених Законом України «Про оцінку земель» [10], а також іншими законами.

Грошова оцінка земельних ділянок проводиться за методикою, яка затверджується Кабінетом Міністрів України.

5.2 Бонітування ґрунтів

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

Об'єднання ґрунтів у групи за походженням, основними властивостями та рівнем родючості називається **класифікацією ґрунтів**. Класифікація ґрунтів – це інтегральний показник розвитку ґрунтознавства як науки та водночас інструмент для вирішення нагальних проблем раціонального та науково-обґрунтованого землекористування, яка має генетико-виробничу основу.

Перша наукова класифікація ґрунтів за їхнім походженням була розроблена В. В. Докучаєвим. За основну класифікаційну одиницю він узяв

генетичний тип ґрунту, тобто групу ґрунтів із подібними фізико-хімічними властивостями та зовнішньою будовою, що сформувалися в однакових умовах клімату, рослинності, ґрунтоутворних порід та рельєфу місцевості. Генетичний тип ґрунтів відповідає певній географічній зоні.

Класифікаційну систему В. В. Докучаєва дещо змінив і доповнив М. М. Сибірцев. У межах генетичного типу ґрунту він виділив підтипи та інші таксономічні одиниці нижчого рангу. Проблема генетичної класифікації розвивалася й уточнювалася багатьма видатними вченими-ґрунтознавцями. Кожна класифікація відрізнялась певною особливістю вирішення цієї проблеми. У зв'язку з цим класифікації ґрунтів можна згрупувати так:

- еколого-генетичні;
- факторно-генетичні;
- морфогенетичні;
- еволюційно-генетичні;
- історико-генетичні.

В Україні запропонована класифікація ґрунтів генетично-субстантивного типу. Вона включає такі таксономічні одиниці: тип – підтип – рід – вид – варіант – літологічна серія. Основною опорною таксономічною одиницею є тип ґрунту.

Номенклатура ґрунтів – це назва ґрунтів залежно від їхніх властивостей та місця у класифікації. В. В. Докучаєв і М. М. Сибірцев створили наукову генетичну номенклатуру ґрунтів. За основу, враховуючи характерні властивості верхніх горизонтів ґрунту, вони взяли російські народні назви. Так з'явилися терміни для генетичних типів: підзол, сірі лісові ґрунти, чорнозем, бурі ґрунти, сіроземи, жовтоземи, каштанові та коричневі ґрунти та ін. Частина типів ґрунту була названа за місцем їхнього розміщення в ландшафті та просторі: болотні, лучні, тундрові, арктичні. Для номенклатури ґрунтів застосовують терміни, що визначають характерні властивості ґрунту: солончак, солонець, солодь, торф'яно-глейовий ґрунт тощо.

Агровиробниче групування ґрунтів – це об'єднання їх у більші групи різновидів ґрунтів, близьких за агрономічними властивостями та особливостями сільськогосподарського використання. Їх зазначають у розділі ґрунтового нарису, де характеризується картограма агровиробничого групування ґрунтів і подано рекомендації щодо їхнього використання.

Матеріали агровиробничого групування ґрунтів використовують для визначення якості ґрунтових ресурсів та оцінки земель, правильного розміщення культур і спеціалізації сівозмін, найефективнішого застосування

агротехнічних і меліоративних заходів, вирішення питань трансформації угідь. При комплексних агровиробничих групуваннях ґрунтів господарства використовують такі критерії:

- подібність агрономічних властивостей ґрунтів, що визначаються їхніми генетичними особливостями;
- схожість умов рельєфу за використанням сільськогосподарських угідь;
- подібність структури ґрунтового покриву.

Для ґрунтів, об'єднаних в одну агровиробничу групу, передбачається однаковий напрям їхнього сільськогосподарського використання (наприклад, під овочеві та інші інтенсивні культури) і загальний комплекс агротехнічних заходів при вирощуванні сільськогосподарських культур (введення сидератів, вапнування), застосування комплексу протиерозійних або меліоративних заходів тощо.

Отже, **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 у масштабі 1: 250 000. Усього на території України фахівці розрізняють понад 5 000 різновидів ґрунтів, але з метою уніфікації та спрощення процедури обробки показників ґрунтів було прийнято 222 агровиробничі групи ґрунтів. Агровиробниче групування ґрунтів здійснюється такими показниками:

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

Агровиробничі групи ґрунтів пронумеровані в певному порядку і кожна з них має сталий код (позначення) і назву. Наприклад: кодом «53г» позначені чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильнореградовані легкосуглинкові. Повний перелік агровиробничих груп ґрунтів України

наведено у додатку 1 наукового видання «Методичні основи грошової оцінки земель в Україні» [33] та додатку 5 до Порядку ведення Державного земельного кадастру [7].

Інтегрально природні характеристики ґрунтів відображає такий показник, як бал бонітету (добротність) ґрунтів, який встановлюється шляхом бонітування ґрунтів.

Термін «бонітування» походить від латинського «bonitas» – доброякісність. Засновником бонітування ґрунтів є вчений-ґрунтознавець В. В. Докучаєв (1854–1934 рр.), який в 80-ті роки ХІХ століття заклав основи генетичного ґрунтознавства.

Статтю 16 Закону України «Про оцінку земель» [10] встановлений порядок проведення бонітування ґрунтів.

Бонітування ґрунтів проводиться відповідно до державних стандартів, норм і правил, а також інших нормативно-правових актів на землях сільськогосподарського призначення та лісового фонду.

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» [9]. 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» [14].

Роботи з бонітування ґрунтів виконуються згідно з Методичними рекомендаціями із проведення бонітування ґрунтів [34, 35], де передбачаються такі етапи робіт із бонітування ґрунтів:

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

У Методиці [34, 35] розроблені також підходи до бонітування ґрунтів під багаторічними насадженнями, кормовими угіддями та до бонітування ґрунтів особистих підсобних господарств громадян.

З метою визначення балів бонітету агрогруп для кожного природно-сільськогосподарського району складаються картосхеми зон вирощування найпоширених у 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. 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 у межах природно-сільськогосподарських районів. Бонітет є інтегрованим показником якості (родючості) ґрунту стосовно конкретної сільськогосподарської культури. Виражений у 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 у межах району за площею, властивостями та родючістю. Це дає змогу родючість інших агрогруп визначати шляхом порівняння їхніх 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. У процесі бонітування ґрунтів встановлюється ступінь відповідності властивостей ґрунтів вимогам сільськогосподарських рослин. До уваги беруться ті властивості ґрунтів, динаміка змін яких найменша та вони добре корелюють з врожайністю сільськогосподарських культур.

До таких властивостей ґрунтів належать такі:

- 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 у 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 [36, 37]:

$$Б = \frac{П}{Пе} \cdot 100, \quad (5.1)$$

де Б – бал бонітету;

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

Пе – показник властивості ґрунту, прийнятого за еталон.

Формулу (5.1) використовують для розрахунку балів бонітету в більшості випадків, оцінюючи якість ґрунтів як за показниками природних властивостей, так і за показниками врожайності сільськогосподарських культур. Із 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 еталоном приймають показник максимальної урожайності, – отримують **замкнену шкалу**. Якщо за еталоном 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 у 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 земельно-оціночного району обчислюють розрахункову урожайність для тих земель, де вирощувалась аналогічна культура. Потім розраховану урожайність $(\text{Пу})_p$ порівнюють з фактичною $(\text{Пу})_ф$. Якщо виконується умова:

$$(\text{Пу})_p = (\text{Пу})_ф \pm 0,05(\text{Пу})_p, \quad (5.4)$$

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 [38].

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» [10]. Економічна оцінка земель проводиться відповідно до державних стандартів, норм і правил, а також інших нормативно-правових актів на землях сільськогосподарського призначення незалежно від форм власності.

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 землевпорядної документації» [14].

Залежно від цілей і завдання економічна оцінка земель поділяється на загальну та часткову (рис. 5.1) [37].

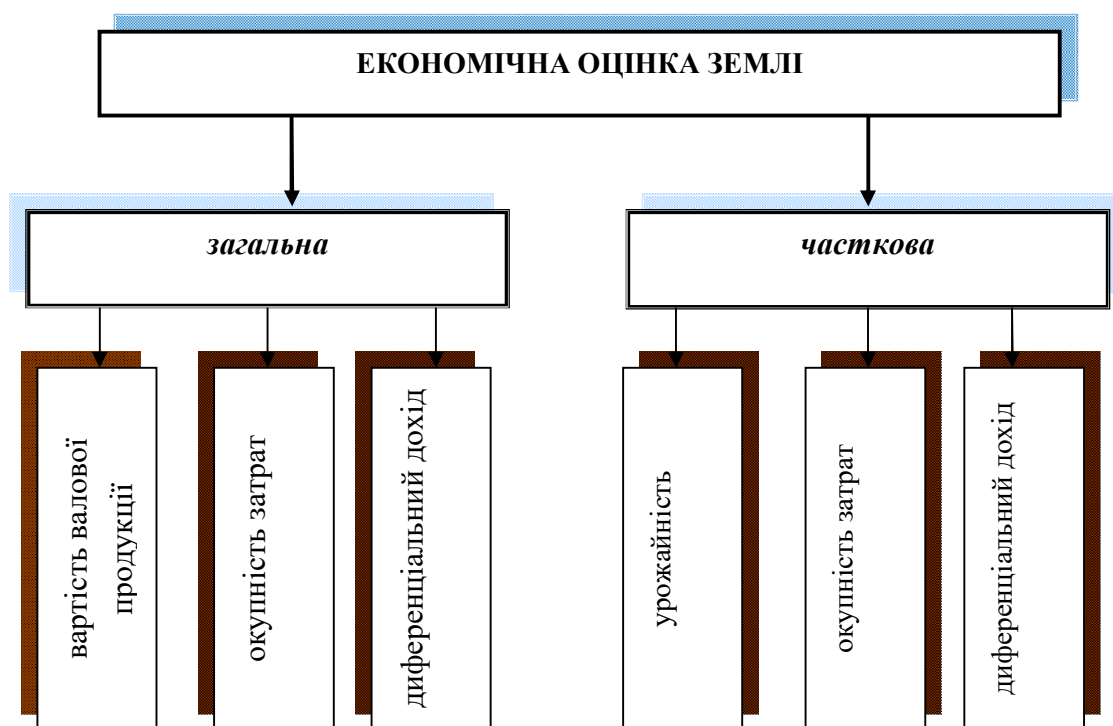


Рисунок 5.1 – Показники економічної оцінки земель

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'єкта, 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);
- вибіркового (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:

- вибіркового 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:

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

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'єкта 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 Загальні засади грошової оцінки земель

Об'єктами оцінки земель є: територія адміністративно-територіальних одиниць або їхніх частин, території оціночних районів та зон, земельні ділянки чи їхні частини або сукупність земельних ділянок і прав на них, зокрема на земельні частки (паї), у межах території України.

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

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

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.

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

- населених пунктів, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 [39];
- сільськогосподарського призначення, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 16.11.2016 № 831 [40];
- несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 р. № 1278 [41].

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

- населених пунктів, затвердженого Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25 листопада 2016 р. № 489 [42];
- сільськогосподарського призначення, затвердженого Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 23 травня 2017 р. № 262 [43];
- несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затвердженого Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 22.08.2013 № 508 [44].

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться згідно з Методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531 [45] та відповідно 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 [46].

За результатами нормативної грошової оцінки земельних ділянок складається технічна документація, а за результатами проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок складається звіт. 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, а також звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності у разі їхнього продажу підлягають державній експертизі

відповідно до Закону України «Про державну експертизу землепорядної документації» [14].

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. Підставою для рецензування звіту з експертної грошової оцінки земельних ділянок на вимогу заінтересованих осіб є їхнє письмове звернення до осіб, яким відповідно до Закону [10] надано право здійснювати рецензування. Порядок рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок визначається Кабінетом Міністрів України.

Рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється:

- оцінювачами з експертної грошової оцінки земельних ділянок із стажем практичної роботи не менше двох років;
- експертними радами саморегульованих організацій оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

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 із технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки видається центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. Рішення рад набувають чинності у строки, встановлені відповідно до пункту 271.2 статті 271 Податкового кодексу України [47].

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.

Розробниками технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок є особи, які згідно із Законом України «Про землеустрій» [9] мають право на здійснення діяльності у сфері землеустрою. Відповідність технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок положенням нормативно-технічних документів, стандартів, норм і правил засвідчується:

- у паперовій формі – підписом та особистою печаткою сертифікованого інженера-землепорядника;

– в електронній формі – електронним цифровим підписом сертифікованого інженера-землевпорядника згідно із законодавством про використання електронного цифрового підпису.

Розробники технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок, а також звітів про проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок зобов'язані безоплатно передавати копії матеріалів у Державний фонд документації із землеустрою.

Підставою для проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок може проводитися також на підставі договору, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом.

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

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться відповідно до державних стандартів, норм, правил, а також інших нормативно-правових актів на землях усіх категорій та форм власності.

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 земельних ділянок проводиться юридичними особами, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до Закону України «Про землеустрій» [9].

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться на основі таких методичних підходів [48]:

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

Експертна грошова оцінка вільних від будівель та споруд земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства, що проводиться у зв'язку з викупом цих

земельних ділянок для суспільних потреб чи їхнім примусовим відчуженням з мотивів суспільної необхідності, проводиться на основі методичного підходу капіталізації чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок з урахуванням їхнього використання за цільовим призначенням (використанням), встановленим на день прийняття рішення про викуп таких земельних ділянок для суспільних потреб.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до вимог Законів України «Про оцінку земель» [10] та «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні» [49], а також інших нормативно-правових актів та державних стандартів, норм і правил.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі:

- визначення розміру земельного податку;
- визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
- визначення розміру державного мита під час обміну, спадкування та дарування земельних ділянок згідно із законом;
- визначення втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва;
- розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;
- відчуження земельних ділянок площею понад 50 гектарів, що належать до державної або комунальної власності, для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі:

- відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, крім випадку, передбаченого абзацом сьомим частини першої статті 13 Закону України «Про оцінку земель» [10];
- застави земельної ділянки відповідно до закону;
- визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проєкту на земельні поліпшення;
- визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;
- визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки;

- виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;
- відображення вартості земельних ділянок та права користування земельними ділянками у бухгалтерському обліку відповідно до законодавства України;
- визначення збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором;
- рішення суду.

У всіх інших випадках грошова оцінка земельних ділянок може проводитися за згодою сторін та у випадках, визначених цим та іншими законами України.

5.5 Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів проводиться згідно з Методикою нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (далі – Методика) [39] та відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (далі – Порядок) [42]. Порядок регламентує механізм нормативної грошової оцінки земельних ділянок населених пунктів.

За даними Держгеокадастру України [84] у 2020 році потребують проведення нової нормативної грошової оцінки 20 236 населених пункти України (рис. 5.2).

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель населених пунктів є генеральні плани та проекти планування, забудови населених пунктів, матеріали економічної оцінки території та інвентаризації земель населених пунктів, проекти забудови та розподілу території населених пунктів, місцеві правила забудови.

Дані за результатами проведення нормативної грошової оцінки земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель, що видається територіальним органом Держгеокадастру за місцезнаходженням земельної ділянки у строк, що не перевищує семи робочих днів з дати надходження відповідної заяви.

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

архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель.

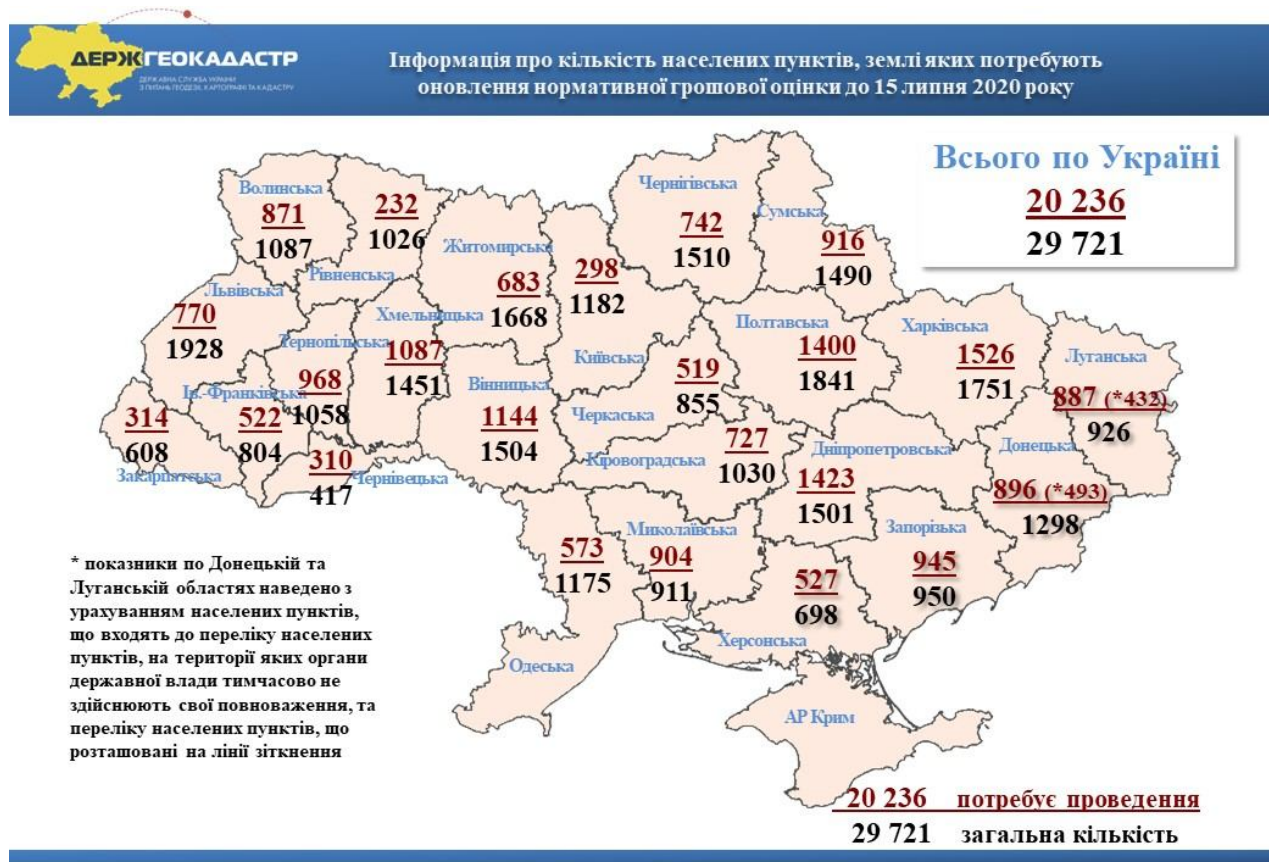


Рисунок 5.2 – Показники потреби у проведенні нової нормативної грошової оцінки земель населених пунктів України [84]

Населені пункти охоплюють 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:

$$Ц_n = \frac{В \cdot Н_p}{Н_k} \cdot К_f \cdot К_m, \quad (5.10)$$

де $Ц_n$ – нормативна грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки, грн;

$В$ – витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на квадратний метр, грн;

$Н_p$ – норма прибутку (6 %);

$Н_k$ – 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) містять відновну вартість – як первісну вартість, що змінюється після проведення переоцінки, інженерної підготовки головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, теплопостачання, електропостачання (зокрема зовнішнього освітлення) слабкострумівих пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарного очищення, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту станом на початок року проведення оцінки.

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

Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф) (додаток 1 Порядку [42]), встановлюється на підставі Класифікації видів цільового призначення земель [6], 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 винятково затверджені дані інвентаризації земельної ділянки та землеустрою.

Коефіцієнт, який характеризує місцезорозташування земельної ділянки (Км), 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 місцезорозташування земельної ділянки (характеризує залежність рентного доходу від місцезорозташування 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;

Км2 – коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місцерозташування 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;

Км3 – коефіцієнт, який характеризує локальні фактори місцерозташування 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 Км є генеральні плани та проекти планування і забудови населених пунктів, плани їхнього земельно-господарського устрою, матеріали економічної оцінки їхньої території. Значення коефіцієнтів устанавлюються за результатами пофакторних оцінок кожної групи з урахуванням питомої ваги рентоутворювальних факторів у формуванні загального рентного доходу в межах населеного пункту та його економіко-планувальних зон.

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів виконується в послідовності відповідно до пунктів 7–10 Порядку [42].

Середня (базова) вартість одного квадратного метра земель населеного пункту залежно від регіональних факторів місця розташування (Цнм) визначається за формулою 5.12:

$$\text{Цнм} = \frac{\text{В} \cdot \text{Нп}}{\text{Нк}} \cdot \text{Км1}, \quad (5.12)$$

Значення коефіцієнта Км1 є добутком коефіцієнтів, які враховують:

- чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населеного пункту та його господарські функції (додаток 2 Порядку [42]);

- входження в приміську зону міст з чисельністю населення 100 тис. чол. і більше (додаток 3 Порядку [42]);

– наявність у населеного пункту статусу курорту (додаток 4 Порядку [42]);

– входження до зон радіаційного забруднення (додаток 5 Порядку [42]).

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

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

Середня вартість одного квадратного метра земель не диференціюється для:

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

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

$$Ц_{нз} = Ц_{нм} \cdot К_{м2}, \quad (5.13)$$

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

Значення коефіцієнта $К_{м2}$ визначається як добуток пофакторних оцінок з урахуванням вагової характеристики кожного з факторів.

Числові значення пофакторних оцінок приймаються в межах граничних значень коефіцієнтів $К_{м2}$ для груп населених пунктів з різною чисельністю населення (додаток 6 Порядку [42]) 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 (Цн) 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:

$$\text{Цн} = \text{Цнз} \cdot \text{Кф} \cdot \text{Кмз}. \quad (5.14)$$

Значення коефіцієнта Кмз визначається щодо кожного населеного пункту, виходячи з його особливостей. При встановленні значення локального коефіцієнта для окремої земельної ділянки можливо встановлювати його значення на основі визначення частки площі, яку займає цей фактор на земельній ділянці. Установлення частки площі здійснюється переважно шляхом використання ГІС-технологій та електронних цифрових карт масштабу, не меншого, ніж 1:10 000, – для міст з чисельністю населення понад 100 тис. чол. та 1:5 000 – для інших населених пунктів.

Для обчислення Кмз враховуються локальні фактори, наведені у додатку 7 Порядку [42], 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 [40]. 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 із натурою. На орієнтовні (схематичні) креслення ґрунтів екстраполюються ґрунтові контури з карт прилеглих територій з урахуванням рельєфу, визначаються площі агровиробничих груп ґрунтів.

5.6 Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться згідно з Методикою нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [40] та відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (далі – Порядку [43]). Порядок регламентує механізм нормативної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Оцінка проводиться окремо за сільськогосподарськими угіддями (ріллею, перелогами, багаторічними насадженнями, сіножатями та пасовищами) та несільськогосподарськими угіддями на землях сільськогосподарського призначення. Інформаційною базою для такої оцінки, зокрема земель під господарськими будівлями та дворами, є відомості Державного земельного кадастру (кількісна й якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель), документація із землеустрою.

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 [40] та показників бонітування ґрунтів шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів (для сільськогосподарських угідь) [50-51].

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_{agr} – бал бонітету агровиробничої 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:

$$\Gamma_{зд} = \Sigma (P_{agr} \cdot \Gamma_{agr}) + P_{нсг} \cdot \Gamma_{нсг}, \quad (5.16)$$

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

P_{agr} – площа агровиробничої групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя, га;

$P_{нсг}$ – 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;

$\Gamma_{нсг}$ – норматив капіталізованого рентного доходу несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення, грн/га.

У випадках не визначення агровиробничих груп ґрунтів на земельній ділянці сільськогосподарського призначення – сільськогосподарських угідь, застосовується норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, м. Києва та Севастополя.

У разі, коли у природно-сільськогосподарському районі відсутні матеріали бонітування ґрунтів та/або норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя, у такому природно-сільськогосподарському районі застосовується норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя Автономної Республіки Крим, області.

До показників нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області та нормативів капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-

сільськогосподарських районів Автономної Республіки Крим, областей, м. Києва та Севастополя застосовуються коефіцієнти індексації нормативної грошової оцінки земель відповідно до Податкового кодексу України [47].

За результатами проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення складається технічна документація про нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення, яка підлягає державній землевпорядній експертизі та затвердженню. З метою внесення даних до Державного земельного кадастру про нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення оформлюється електронний документ відповідно до вимог Порядку ведення Державного земельного кадастру [7].

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.

5.7 Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів

Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів проводиться згідно з Методикою нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) [44].

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.

Об'єктом нормативної грошової оцінки земель є земельна ділянка, що використовується за функціональним призначенням незалежно від того, до якої категорії вона віднесена (крім земельної ділянки сільськогосподарського призначення).

Нормативна грошова оцінка земель проводиться з урахуванням відомостей державних кадастрів (земельного, лісового, водного), документації

із землеустрою, містобудівної документації на регіональному рівні (схеми планування території областей та районів).

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:

$$\text{Км} = \text{Кр} \cdot \text{Кл}, \quad (5.18)$$

де Кр – 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);

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

За результатами проведення нормативної грошової оцінки земель у межах району складається технічна документація з нормативної грошової оцінки земель району, що затверджується районними радами. Результати нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки оформляються і видаються територіальним органом Держгеокадастру через центр надання адміністративних послуг як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель району протягом семи робочих днів з дати надходження відповідної заяви.

5.8 Загальні засади проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок

Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок регламентує проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок усіх категорій земель під час укладання цивільно-правових угод та переоцінки основних фондів для бухгалтерського обліку згідно із законодавством.

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 в інший спосіб відчужений на дату оцінки відповідно до умов угоди.

Об'єктами експертної грошової оцінки є земельні ділянки або їхні 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.

Інформаційною базою для експертної грошової оцінки земельних ділянок можуть бути [52, 53]:

- документи, що підтверджують права, зобов'язання та обмеження стосовно використання земельної ділянки;
- матеріали про фізичні характеристики земельної ділянки, якість ґрунтів, характер та стан земельних поліпшень, їхнє використання згідно із законодавством;

- відомості про місце розташування земельної ділянки, природні, соціально-економічні, історико-культурні, містобудівні умови її використання, екологічний стан та стан розвитку ринку нерухомості в районі розташування земельної ділянки;

- інформація про ціни продажу (оренди) подібних об'єктів, рівень їхньої дохідності, час експозиції об'єктів цього типу на ринку;

- дані про витрати на земельні поліпшення й операційні витрати, що склалися на ринку, а також про доходи та витрати виробництв та реалізації сільськогосподарської і лісогосподарської продукції;

- проєкти землеустрою, схеми планування територій і плани земельно-господарського устрою, згідно з якими передбачається зміна існуючого використання земельної ділянки, що може вплинути на вартість об'єкта оцінки;

- інші дані, що впливають на вартість об'єкта оцінки.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться на підставі таких методичних підходів:

- капіталізація чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок;

- зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;

- врахування витрат на земельні поліпшення.

При проведенні експертної грошової оцінки земельної ділянки використовується методичний підхід, який забезпечується найбільш повною інформацією про об'єкт оцінки.

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. 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, грн;

D_o – чистий операційний або рентний дохід, грн;

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. 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.

За наявності великої кількості продажів подібних земельних ділянок на ринку для визначення вартості шляхом зіставлення цін продажів можуть бути застосовані методи математичної статистики.

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). 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:

$$Ц_v = Ц_o - В_{oc}, \quad (5.22)$$

де $Ц_v$ – 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.

Експертна грошова оцінка вільних від будівель та споруд земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства, що проводиться у зв'язку з викупом цих земельних ділянок для суспільних потреб чи їх примусовим відчуженням з мотивів суспільної необхідності, проводиться на основі методичного підходу капіталізації чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок з урахуванням їхнього використання за цільовим призначенням (використанням), встановленим на день прийняття рішення про викуп таких земельних ділянок для суспільних потреб.

Експертна грошова оцінка земельної ділянки проводиться у такій послідовності:

- обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі;
- визначення виду вартості земельної ділянки відповідно до умов угоди;
- складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку;
- збирання, оброблення та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки;
- визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки;
- вибір та обґрунтування методичних підходів;
- визначення вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами та формулювання остаточного висновку;
- складання звіту про оцінку.

До звіту додаються відповідні розрахунки та включаються:

- назва об'єкта оцінки та місця розташування земельної ділянки, дата оцінки, найменування замовника та оцінювача, їх місце знаходження, банківські реквізити, ідентифікаційні коди – для юридичних осіб; прізвище, ім'я та по батькові, паспортні дані, ідентифікаційні номери – для фізичних осіб;
- мета проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки;

- основні передумови, припущення та обмеження щодо застосування результатів оцінки;
- опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних;
- аналіз найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;
- обґрунтування застосування методичних підходів, методів та оцінних процедур;
- визначення (розрахунок) вартості об'єкта оцінки за обраними методичними підходами та узгодження отриманих результатів;
- сертифікація оцінки (підстави проведення конкретної оцінки, письмова заява оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, результат особистого огляду об'єкта оцінки, дотримання вимог законодавчих та інших нормативно-правових актів щодо оцінки земельних ділянок та прав на них, що має важливе значення для визначення достовірності та об'єктивності оцінки та висновку про вартість об'єкта оцінки);
- висновок про вартість об'єкта оцінки, який готується на підставі порівняльного аналізу отриманих результатів оцінки за обраними методичними підходами та ринковими даними.

При застосуванні методичного підходу, який ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, у звіті зазначаються фактори, за якими проводиться порівняння, та розміри поправок у ціні продажу земельних ділянок, обраних для порівняння із земельною ділянкою, що оцінюється.

При застосуванні методичного підходу, який ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу від земельної ділянки, у звіті відображаються:

- розрахунок річного доходу від ефективного використання земельної ділянки, з урахуванням обтяжень та обмежень;
- величина ставки капіталізації щодо конкретної земельної ділянки.

При застосуванні методичного підходу, який ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, у звіті відображається рівень цін продажу поліпшених ділянок та витрат на земельні поліпшення, які склалися на ринку.

Експертна грошова оцінка забудованих земельних ділянок

При оцінці забудованих земельних ділянок (або тих, забудова яких передбачається) чистий операційний дохід визначається на підставі очікуваного доходу на ринку від оренди землі або забудованої земельної ділянки (земельних поліпшень) за умови її найбільш ефективного використання.

Чистий операційний дохід розраховується як різниця між сумою відповідних орендних платежів, які можуть бути отримані протягом року, та

операційних витрат, пов'язаних з утриманням та експлуатацією земельної ділянки і її поліпшеннями, що склалися на ринку.

До операційних витрат в обов'язковому порядку включаються витрати на управління нерухомістю (якщо вони є), поточний ремонт, сплату земельного податку та інших податків на нерухомість.

До операційних витрат не включаються експлуатаційні витрати та податки, пов'язані з господарською діяльністю, що провадиться в межах земельної ділянки.

При оцінці забудованих земельних ділянок визначення витрат на земельні поліпшення здійснюється на основі ринкових витрат, пов'язаних із спорудженням будинків, будівель та споруд, що розташовані в межах земельної ділянки (включаючи підземний простір), за умови її найбільш ефективного використання.

Зазначені витрати складаються з витрат на відведення та підготовку земельної ділянки під забудову (включаючи витрати на знесення існуючих будівель і виплати передбачених законодавством сум компенсації), вартості будівництва, облаштування та озеленення, оплати послуг із проектування, сум місцевих зборів, вартості фінансування і прибутку забудовника.

При зіставленні цін продажу подібними визначаються забудовані земельні ділянки, що мають:

- однакову функцію використання землі та характер земельних поліпшень (будівлі, споруди, багаторічні насадження, водойми);
- спільний район розташування;
- близькі фізичні характеристики (розмір, конфігурація, ухил поверхні, стан ґрунтів, режим ґрунтових вод та паводків, заболоченість, прояви небезпечних геологічних процесів, рівень інженерної підготовки, фізичний стан об'єктів нерухомого майна).

На вартість забудованої земельної ділянки може впливати:

- правовий режим земельної ділянки;
- умови продажу та пов'язане з ним фінансування;
- дата продажу (різниця в часі між операціями з продажу, пов'язана із зміною ринкових цін на нерухомість);
- особливості місця розташування;
- фізичні характеристики земельної ділянки та стан забудови;
- умови та обмеження щодо використання земельної ділянки.

Вартість землі у складі об'єктів нерухомості, що оцінюються на основі їхньої прибутковості (готелі, ресторани, автозаправні станції, комерціалізовані

медично-оздоровчі та спортивні заклади тощо), визначається шляхом розподілу загальної суми ринкової вартості цих об'єктів між землею, будівлями та іншими матеріальними активами.

Вартість землі може бути від'ємною величиною у випадках, коли сума витрат на ліквідацію непридатних для використання будівель або екологічно небезпечних об'єктів, розміщених у їхніх межах, перевищує вартість забудованої земельної ділянки.

Особливості експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення

Для визначення рентного доходу із земельних ділянок, які використовуються як сільськогосподарські угіддя, враховується типовий для певної місцевості набір культур, що забезпечує її ефективне використання, дотримання сівозміни та збереження родючості землі.

Очікуваний дохід від продукції, одержаної на земельній ділянці, є добутком нормального (типового) урожаю сільськогосподарських культур та цін його реалізації на ринку. Нормальний (типовий) урожай сільськогосподарських культур включає їхню природну урожайність та збільшення урожаю шляхом застосування агротехнічних заходів. Для визначення нормальної (типової) урожайності можуть використовуватися багаторічні дані спостережень щодо фактичної урожайності ґрунтів у межах земельної ділянки, що оцінюється, або дані польових дослідів про урожайність культур в аспекті відповідних агровиробничих груп ґрунтів.

До виробничих витрат належать:

- технологічні витрати на одержання сільськогосподарської продукції (включаючи загальногосподарські витрати);
- витрати первинної переробки;
- витрати реалізації.

Технологічні витрати на гектар вирощування сільськогосподарських культур на ґрунтах із різною урожайністю визначаються за типовими технологічними картами з прив'язкою до конкретної земельної ділянки або шляхом аналізу середньо-багаторічних даних щодо їх рівня, який склався в районі розташування об'єкта оцінки.

Для сільськогосподарських підприємств загальногосподарські витрати у частині віднесення їх до певної земельної ділянки включають:

- витрати системи управління сільськогосподарським підприємством;
- витрати на утримання загальногосподарських служб та підрозділів.

При віднесенні частки цих витрат до певної земельної ділянки їхня загальна сума розподіляється пропорційно технологічним витратам або витратам праці на одержання сільськогосподарської продукції.

Прибуток виробника визначається як відсоток загальних витрат або очікуваного доходу від продукції, одержаної на земельній ділянці.

Для визначення вартості земельної ділянки на підставі капіталізації доходу від орендних платежів чистий операційний дохід обчислюється як різниця між доходом від орендних платежів, розмір яких визначається шляхом аналізу ринку оренди, та щорічними витратами, пов'язаними з утриманням та експлуатацією ділянки.

Для сільськогосподарських підприємств до щорічних витрат включаються витрати на управління земельною власністю, упорядкування угідь та сплату земельного податку.

До щорічних витрат не включаються експлуатаційні витрати та податки, пов'язані з господарською діяльністю, що провадиться в межах земельної ділянки.

При зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями враховуються соціально-економічні та інші фактори, що впливають на ціну земельних ділянок, зокрема:

- правовий режим земельної ділянки;
- умови продажу та пов'язане з ним фінансування;
- дати продажів (різниця в часі між операціями з продажу, пов'язана із зміною ринкових умов);
- особливості місця розташування (відмінності земельних ділянок, розміщених у різних мікрокліматичних зонах, масивах сільськогосподарських земель, транспортний фактор, доступність до ринків збуту продукції та мережі агротехсервісу, демографічна та соціально-економічна ситуація, умови використання прилеглої території тощо);
- якісні характеристики (розмір та конфігурація земельної ділянки), її геологічні параметри (експозиція та крутизна схилу, заболоченість, еродованість, рівень інженерно-меліоративного облаштування, режим ґрунтових вод та паводків), переважний напрямок повітряних потоків, фізико-хімічні характеристики, родючість та стан ґрунтів (бонітет) тощо;
- типової навірки культур, що вирощуються в районі розташування земельної ділянки.

Для визначення ринкової вартості земельних ділянок під природними сіножатями та пасовищами, а також перелогами оцінюється земля разом із

рослинним покривом. При цьому враховуються такі характеристики: місце розташування, стан рослинного покриву, рівень продуктивності, стан ґрунтів, природні умови тощо.

При зіставленні цін продажу земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями одиницею порівняння є один фізичний гектар землі.

В основу визначення витрат на земельні поліпшення покладаються витрати на підготовку ділянки для її функціонального використання (планування території, плантажна оранка, заходи меліорації та спорудження меліоративних систем, закладання багаторічних насаджень, послуги з проектування та фінансування, прибуток інвестора).

Багаторічні насадження оцінюються разом із земельною ділянкою або ж окремо – тільки багаторічні насадження з урахуванням їхнього віку та стану.

Вік багаторічних насаджень для потреб оцінювання поділяється на три періоди:

а) період створення та догляду – від початку агротехнічних робіт до початку періоду плодоношення, коли ціна самих насаджень може бути визначена винятково шляхом розрахунку витрат у цей період;

б) період плодоношення – ціну самих насаджень можна визначити, застосовуючи кілька методичних підходів;

в) період ліквідації насаджень – ціну самих насаджень можна визначити як кошти на їхню ліквідацію.

Розрахунок витрат на відновлення багаторічних насаджень для їхнього оцінювання здійснюється за агротехнічними операціями.

Для визначення вартості будівель і споруд, меліоративних систем у складі поліпшених сільськогосподарських ділянок застосовується вартість відновлення або заміщення з урахуванням усіх видів зносу.

Визначення вартості земельних ділянок багатофункціонального використання (які включають сільськогосподарські та несільськогосподарські угіддя, землі під сільськогосподарськими будівлями та спорудами тощо) може здійснюватися шляхом виділення окремих частин за функцією їхнього використання (якщо вони так представлені на ринку).

Вартість незабудованих земельних ділянок, рекультивованих для потреб землеробства, може бути від'ємною величиною, якщо у випадках, визначених законодавством, необхідно здійснювати додаткові витрати для досягнення встановленого рівня якості сільськогосподарських угідь.

Оцінка права оренди земельної ділянки та права користування чужою земельною ділянкою

Розділ VIII Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок присвячений оцінці права оренди земельної ділянки та права користування чужою земельною ділянкою. Зокрема, оцінка права оренди земельної ділянки або користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) (далі – користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію) ґрунтується на попередньому визначенні ринкової вартості земельної ділянки.

Оцінка прав орендодавця (власника) земельної ділянки визначається як сума чистого операційного доходу від надходження плати, визначеної договором оренди земельної ділянки або договором користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для певної земельної ділянки, та поточною вартістю реверсії за формулою 5.23:

$$\text{Цпв} = \sum_{t=1}^n \frac{D_{\text{Ді}}}{(1 + C_{\text{к}})^t} + P, \quad (5.23)$$

де Цпв – вартість прав власника земельної ділянки, наданої в оренду або користування на умовах емфітевзису чи суперфіцію, грн;

$D_{\text{Ді}}$ – чистий операційний дохід від надходження плати, визначеної договором оренди земельної ділянки або договором користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію, грн;

$C_{\text{к}}$ – ставка капіталізації для землі;

P – поточна вартість реверсії, грн;

n – кількість періодів (у роках), що залишилися до кінця строку оренди земельної ділянки або користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначеного договором;

t – певний період (рік) у межах строку оренди або користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначеного договором (t від 1 до n).

Оцінка права оренди земельної ділянки для орендаря або права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для користувача визначається як поточна вартість додаткового доходу, розмір якого визначається як різниця між ринковим рівнем чистого операційного або рентного доходу та чистим операційним доходом від надходження плати,

визначеної договором оренди земельної ділянки або договором користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію.

Для проведення оцінки права оренди земельної ділянки або права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для орендаря земельної ділянки або користувача земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію, застосовуються такі методичні підходи:

- зіставлення цін продажу;
- капіталізація додаткового доходу орендаря земельної ділянки або користувача земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію від землі.

Відповідно до методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу, вартість права оренди земельної ділянки або право користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для орендаря або користувача земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначається на рівні ринкових цін продажу таких прав для подібних земельних ділянок, зокрема на земельних торгах, з урахуванням таких розбіжностей, що впливають на їхню ціну, як умови та дата продажу земельної ділянки, місце її розташування, фізичні характеристики, наявність обтяжень та обмежень щодо використання земельної ділянки, строк її оренди.

Вартість права оренди земельної ділянки або право користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для орендаря або користувача земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначається як медіанне або модальне значення скоригованих цін продажу зазначених прав щодо подібних об'єктів.

За методичним підходом, що базується на капіталізації доходу, вартість права оренди земельної ділянки або права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію визначається як поточна вартість майбутнього додаткового доходу для орендаря земельної ділянки чи користувача земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію, за формулою 5.24:

$$Ц_{ПК} = \sum_{t=1}^n \frac{D_{oi}}{(1 + C_k)^t}, \quad (5.24)$$

де $Ц_{ПК}$ – вартість права оренди земельної ділянки, визначена шляхом непрямої капіталізації чистого доходу, грн;

D_{oi} – додатковий дохід орендаря за i -й рік, грн;

C_k – ставка капіталізації для землі;

n – кількість періодів (у роках), що залишився до кінця строку оренди земельної ділянки або користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначеного договором;

t – певний період (рік) у межах строку оренди земельної ділянки або користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначеного договором (t від 1 до n).

Додатковий дохід обчислюється як різниця між ринковим рівнем чистого операційного або рентного доходу та чистим операційним доходом від надходження плати, визначеної договором оренди земельної ділянки або договором користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію.

Вартість права оренди земельної ділянки або права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для орендаря земельної ділянки чи користувача земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію, може бути також розрахована як різниця між ринковою вартістю земельної ділянки та вартістю інтересу власника земельної ділянки, наданої в оренду або користування на умовах емфітевзису чи суперфіцію.

Під час визначення вартості права оренди земельної ділянки або права користування земельної ділянки на умовах емфітевзису чи суперфіцію для забудованої земельної ділянки доцільно застосовувати принцип залишку для землі, яким передбачається здійснення розподілу ринкового рівня чистого операційного доходу між фізичними компонентами зазначеної вартості – землею та земельними поліпшеннями.

Вартість права оренди земельної ділянки для орендаря або права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для користувача може бути від'ємною величиною, коли чистий операційний дохід від надходження плати, визначеної договором оренди земельної ділянки або договором користування земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію, буде більшим, ніж ринковий рівень чистого операційного або рентного доходу.

У разі продажу права оренди земельної ділянки, зокрема на конкурентних засадах, вартість такого права визначається з урахуванням позитивного додаткового доходу потенційного орендаря.

Оцінка права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію проводиться з урахуванням впливу на функціональну цілісність

її земельної ділянки, забудову, можливості найбільш ефективного використання.

Разом із тим оцінка права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію може проводитися стосовно земельних ділянок, щодо яких зазначені права встановлені, та земельних ділянок, обтяжених такими правами.

Вартість затверджених прав визначається як різниця між ринковою вартістю земельної ділянки до встановлення таких прав і ринковою вартістю після їхнього встановлення.

Вартість права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію може бути визначена також шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок, відмінність яких полягає у наявності (відсутності) таких прав.

У передбачених законодавством випадках під час визначення вартості права постійного користування застосовується метод прямої капіталізації очікуваного додаткового доходу.

Запитання для самоперевірки

1. Назвати основний Закон, що регулює питання оцінки земель в Україні.
2. Що є об'єктом оцінки?
3. Навести агровиробниче групування ґрунтів та його застосування.
4. Дати визначення поняттям «агровиробнича група ґрунтів», «бонітування ґрунтів», «економічна оцінка земель».
5. Назвати критерії та шкали бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель.
6. Назвати методи визначення показників економічної оцінки земель.
7. Якою є послідовність проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення?
8. Назвати найпоширеніший метод оцінки земель.
9. Коли використовується показник «абсолютний рентний дохід»?
10. За якою формулою визначається нормативна грошова оцінка орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями та пасовищами по Україні?
11. За якою формулою визначається нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарських підприємств?

12. Як визначається нормативна грошова оцінка земель на гірших землях, на яких не створюється диференціальний рентний дохід?

13. Як розраховується загальна нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки?

14. Назвати основні принципи проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок.

15. У яких випадках проводиться експертна грошова оцінка ділянок?

6 ВІДШКОДУВАННЯ ЗБИТКІВ І ВТРАТ ВЛАСНИКАМ ЗЕМЛІ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧАМ

6.1 Поняття про відшкодування збитків власникам землі та користувачам

Земельна реформа в Україні сприяла зростанню ролі правових інститутів та необхідності ефективного захисту прав на землю. Одним із основних інститутів у сфері захисту порушених прав є інститут відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам.

Не зважаючи на поширеність випадків заподіяння шкоди власникам землі та землекористувачам, отримати відшкодування (відшкодувати збитки) дуже складно, тому що довести розмір збитків практично дуже важко. Негативно позначається на ефективності захисту прав та інтересів власників землі та землекористувачів також недосконалість чинного земельного законодавства в галузі регулювання відшкодування збитків. У зв'язку з цим на сьогодні виникла потреба у чіткому визначенні поняття «збитки» та основних функцій відшкодування збитків. На сьогодні діє близько 20 нормативних документів, що розглядають питання визначення збитків у різних сферах господарювання.

Розглянемо, як трактуються визначення «збитки» у різних нормативно-правових законодавчих документах.

Згідно зі статтею 224 Господарського кодексу України [54] (далі ГК України) під збитками розуміються витрати, зроблені управненою стороною, втрата або пошкодження її майна, а також не одержані нею доходи, які управнена сторона одержала б у разі належного виконання зобов'язання або додержання правил здійснення господарської діяльності другою стороною.

Згідно з п. 1 ст. 225 (Склад та розмір відшкодування збитків) ГК України [54] до складу збитків, що підлягають відшкодуванню особою, яка допустила господарське правопорушення, включаються:

- вартість втраченого, пошкодженого або знищеного майна, визначена відповідно до вимог законодавства;
- додаткові витрати (штрафні санкції, сплачені іншим суб'єктам, вартість додаткових робіт, додатково витрачених матеріалів тощо), понесені стороною, яка зазнала збитків внаслідок порушення зобов'язання другою стороною;

- неодержаний прибуток (упущена вигода), на який сторона, яка зазнала збитків, мала право розраховувати у разі належного виконання зобов'язання другою стороною;
- матеріальна компенсація моральної шкоди у випадках, передбачених законом.

Відшкодування збитків (як реальних, так і упущеної вигоди) на сьогодні є однією із основних форм цивільно-правової відповідальності за порушення договірних зобов'язань. У чинному Цивільному кодексі України (ЦК) [55] цей вид відповідальності визначено як універсальний спосіб захисту, який застосовується до захисту будь-яких майнових та/або особистих немайнових прав. Статті 22 (Відшкодування збитків та інші способи відшкодування майнової шкоди) ЦК України, визначають, що особа, якій завдано збитків у результаті порушення її цивільного права, має право на їх відшкодування. Збитками є:

1) втрати, яких особа зазнала у зв'язку зі знищенням або пошкодженням речі, а також витрати, які особа зробила або мусить зробити для відновлення свого порушеного права (реальні збитки);

2) доходи, які особа могла б реально одержати за звичайних обставин, якби її право не було порушене (упущена вигода) [55].

Відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, що проводиться згідно з Главою 24 «Відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» Земельного кодексу України [1] та відповідно до п. 14 постанови Пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 р. № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» [56] ці види відшкодування відрізняються за суб'єктами, а також за видами відповідальності. Збитки відшкодовуються винятково власникам землі і землекористувачам. Отже, у разі заподіяння правомірними або неправомірними діями шкоди земельній ділянці збитки власників землі і землекористувачів відшкодовуються особою, яка спричинила таку шкоду, або вигодонабувачем. Відшкодування збитків, як захід економічного і правового впливу, спрямоване на відновлення майнових прав власників землі та землекористувачів.

Земельним кодексом України передбачено, що власникам землі та землекористувачам відшкодовуються збитки, заподіяні внаслідок, зокрема, тимчасового зайняття лісових земель, неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки (упущена вигода). Відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам здійснюють юридичні особи, які

використовують земельні ділянки, а також юридичні особи, діяльність яких обмежує права власників і землекористувачів.

Існують інші нормативні документи, які визначають термін «збитки» та регулюють їх розрахунок. Вони є підзаконними нормативно-правовими актами, які визначають цей термін як:

– матеріальна шкода (збитки) – це втрата активів чи недоотримання належних доходів об'єктом контролю та/або державою, що сталися внаслідок порушення законодавства об'єктом контролю шляхом дій або бездіяльності його посадових (службових) осіб;

– розмір матеріальної шкоди (збитків) – це вартість втрачених активів або недоотриманих доходів, яка визначається за даними бухгалтерського обліку і фінансової звітності об'єкта контролю або експертною оцінкою та іншими визначеними законодавством способами.

Від повноти вирішення цих питань та правильного тлумачення норм про збитки багато в чому залежить ефективність захисту порушених прав та інтересів суб'єктів земельного права і розгляду земельних справ судами.

Важливе практичне значення має забезпечення справедливого балансу між інтересами власників землі та землекористувачів щодо отримання відшкодування збитків та інтересами порушників щодо виплати збитків, які повністю задовольняють завданій шкоді.

Аналіз вище зазначених положень дає підстави зробити висновок, що термін «збитки» використовується у двох значеннях: по-перше, як поняття певних втрат, завданих особі порушенням її прав (договірних); по-друге, як складова певного механізму, який називається «відшкодування шкоди» і пов'язаний із правозастосовчим процесом як наслідком застосування відповідної санкції. У цьому контексті варто погодитись із вітчизняним дослідником збитків І. В. Подколзіним, який обґрунтовує висновок, що збитки – це статика їх економічного стану, натомість відшкодування збитків – це динаміка юридичного стану, у процесі якої забезпечується реалізація юридичного призначення та функції збитків шляхом звернення потерпілої особи до порушника з вимогою їх грошової чи іншої компенсації [57].

У дисертаційній роботі І. С. Канзафарової «Теоретичні основи цивільно-правової відповідальності в Україні» збитки розглядаються як категорія цивільного права України, а теоретичні основи цивільно-правової відповідальності за допущені збитки не враховують економічної природи їхнього формування. Учена під збитками сформулювала відповідну норму так: «Збитки – це грошове вираження шкоди. Вони підлягають відшкодуванню у

разі неможливості, недоцільності або відмови потерпілого від відшкодування шкоди в натурі» [58]. І як наслідок – уповноважений учасник яких має право вимагати від зобов'язаної особи відшкодування таких збитків.

Отже, можна зробити висновок, що дефініціями цивільного, трудового, екологічного та кримінального законодавства є категорії «збитки» та «шкода». При визначенні цих понять необхідно спочатку з'ясувати вид правовідносин, у межах яких завдано шкоду, а вже потім звертатися до законодавства, щоб тлумачити їхній зміст.

Конституція України [3], стаття 66, юридично закріпила обов'язок кожного відшкодувати завдані ним збитки. Конституційні засади розкриваються у Земельному кодексі України [1], який значно більше уваги приділяє інституту відшкодування збитків. Тому надалі відшкодування збитків і втрат власникам землі та землекористувачам буде розглянуто на підставі статей цього закону.

6.2 Підстави відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам

Важливою гарантією прав власників землі та землекористувачів є відшкодування завданих їм збитків у порядку та на умовах, які передбачені нормами Земельного Кодексу України [1]. Підставою відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам є стаття 156 Глави 24 Земельного Кодексу України [1], де передбачені підстави відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, заподіяних таких наслідків:

а) вилучення (викупу) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом;

б) тимчасового зайняття сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для інших видів використання;

в) встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок;

г) погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників;

д) приведення сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників у непридатний для використання стан;

е) неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки;

ж) використання земельних ділянок для потреб нафтогазової галузі;

и) використання земельних ділянок для потреб надрокористування з метою дослідно-промислової розробки родовищ бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення та/або видобування бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення.

У цих випадках збитки підлягають відшкодуванню з боку органів виконавчої влади, місцевого самоврядування, громадян та юридичних осіб, які використовують земельні ділянки, а також діяльність яких обмежує права власників і землекористувачів або погіршує якість земель, розташованих у зоні їх впливу, зокрема внаслідок хімічного і радіоактивного забруднення території, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами і стічними водами.

6.3 Порядок відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам

Порядок відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам визначається ст. 157 Земельного Кодексу України [1], згідно з якою відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам здійснюють органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни та юридичні особи, які використовують земельні ділянки, а також органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни та юридичні особи, діяльність яких обмежує права власників і землекористувачів або погіршує якість земель, розташованих у зоні їхнього впливу, зокрема внаслідок хімічного і радіоактивного забруднення території, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами і стічними водами.

Особливості відшкодування збитків, заподіяних власникам землі та землекористувачам внаслідок створення чи зміни меж природних заповідників, біосферних заповідників, національних природних парків, регіональних ландшафтних парків, ботанічних садів, дендрологічних парків, зоологічних парків, визначаються Законом України «Про природно-заповідний фонд України» [59].

Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам встановлюється Кабінетом Міністрів України постановою від 19 квітня 1993 року «Про порядок визначення збитків власникам землі і землекористувачам» [60], яка передбачає створення спеціальних комісій для визначення розмірів заподіяних збитків.

Власникам землі та землекористувачам відшкодовуються збитки, заподіяні вилученням (викупом) та тимчасовим зайняттям земельних ділянок, встановленням обмежень щодо їхнього використання, погіршенням якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей земельних ділянок або приведенням їх у непридатний для використання стан та неододержанням доходів у зв'язку з тимчасовим невикористанням земельних ділянок.

Розміри збитків визначаються комісіями, створеними Київською та Севастопольською міськими, районними державними адміністраціями, виконавчими органами сільських, селищних, міських рад.

До складу комісій включаються представники Київської, Севастопольської міських, районних державних адміністрацій, виконавчих органів сільських, селищних, міських рад (голови комісій), власники землі або землекористувачі (орендарі), яким заподіяні збитки, представники підприємств, установ, організацій та громадяни, які будуть їх відшкодовувати, представники територіальних органів Держгеокадастру, Держекоінспекції, фінансових органів, органів у справах містобудування і архітектури.

Результати роботи комісій оформляються відповідними актами, що затверджуються органами, які створили ці комісії.

Відшкодуванню підлягають:

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

Неододержаний дохід – це дохід, який міг би одержати власник землі, землекористувач, зокрема орендар, із земельної ділянки і який він не одержав внаслідок її вилучення (викупу) або тимчасового зайняття, обмеження прав, погіршення якості землі або приведення її у непридатність для використання за

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

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

Збитки відшкодовуються власникам землі і землекористувачам, зокрема орендарям, підприємствами, установами, організаціями та громадянами, що їх заподіяли, за рахунок власних коштів не пізніше ніж протягом одного місяця після затвердження актів комісій, а у разі вилучення (викупу) земельних ділянок – після прийняття відповідним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування рішення про вилучення (викуп) земельних ділянок у межах їхніх повноважень у період до державної реєстрації підприємством, установою, організацією або громадянином речового права на земельну ділянку у порядку, встановленому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [13].

У разі вилучення (викупу) земельних ділянок, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності збитки відшкодовують власникам землі і землекористувачам, зокрема орендарям, відповідні органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування, які прийняли рішення про вилучення (викуп) земельних ділянок.

При тимчасовому зайнятті земельних ділянок для розвідувальних робіт, а також для обов'язкових планових робіт із будівництва, технічного обслуговування і ремонту лінійної частини магістральних трубопроводів, що проходять в одному технічному коридорі, збитки визначаються за угодою між власниками землі або землекористувачами та підприємствами, установами й організаціями – замовниками таких робіт з обумовленням розмірів збитків і порядку їх відшкодування в договорі. У разі недосягнення згоди розміри збитків визначаються комісіями, створюваними Київською та Севастопольською міськими, районними державними адміністраціями, виконавчими органами сільських, селищних, міських рад.

Не підлягають відшкодуванню збитки, завдані власникам та користувачам земельних ділянок, розташованих у межах спеціальних зон об'єктів енергетики внаслідок недотримання ними обмежень щодо використання таких земельних ділянок.

У разі пошкодження посівів, самовільному зайнятті ріллі або сінокосу на користь землекористувача (власника) стягується вартість неодержаних сільськогосподарської продукції чи сіна, обчислена за ринковими цінами, з урахуванням середньої врожайності певної культури в господарстві, за винятком витрат виробництва, пов'язаних із збиранням урожаю, а також витрат на відновлення якості земель відповідно до їхнього призначення. Якщо замість пошкоджених посівів землекористувач провів у тому ж сезоні повторний посів культур, відшкодуванню підлягають витрати на пересівання (вартість насіння, обробітку землі тощо).

Відповідно до ст. 212 Земельного кодексу [1] самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню власникам землі або землекористувачам без відшкодування витрат, зроблених за час незаконного користування ними. Приведення земельних ділянок у придатний для використання стан, що вимагає знесення будинків, будівель і споруд, здійснюється за рахунок громадян або юридичних осіб, які самовільно зайняли земельні ділянки.

При розгляді позовів про відшкодування збитків, заподіяних псуванням чи забрудненням землі, судам варто з'ясовувати наявність у відповідача можливості провести роботи із відновлення попередньої якості землі. Якщо така можливість є, суд може з урахуванням думки позивача зобов'язати відповідача згідно зі ст. 453 Цивільного кодексу [55] відшкодувати шкоду в натурі, встановивши для цього відповідний строк.

6.4 Відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва

Відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва є ще одним важливим способом економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель, який дістає вияв у стягненні плати за надання державою послуг із раціонального використання земель.

Втрати сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва включають втрати сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, перелогів, сінокосів, пасовищ), лісових земель та чагарників, а також втрати, завдані обмеженням у землекористуванні та погіршенням якості земель. До них не належать втрати інших земель сільськогосподарського призначення або лісового фонду, наприклад, несільськогосподарських угідь чи нелісових земель. Це обумовлено особливою цінністю родючого шару ґрунту як засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві.

Дії, які призвели до втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, можуть мати як протиправний, так і правомірний характер. Зокрема, відшкодуванню підлягають втрати сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників як основного засобу виробництва у сільському і лісовому господарстві внаслідок вилучення (викупу) їх для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом. Такі втрати виявляються (проявляються) у скороченні (безповоротній втраті) площ використовуваних сільськогосподарських і лісогосподарських угідь або погіршенні їхньої якості (зниженні родючості) під впливом діяльності зацікавлених осіб. Вони відшкодовуються з метою збереження рівня сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва шляхом відновлення площ цих угідь та їхньої якості.

Відповідно до п. 4 Порядку визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва [62] зазначені втрати відшкодовуються не органами державної влади або місцевого самоврядування, які здійснили вилучення (викуп) земель, а вигодонабувачами – фізичними чи юридичними особами, на користь яких було здійснене вилучення (викуп) земель. Відшкодування здійснюється у розмірі вартості освоєння рівновеликої площі нових земель з урахуванням проведення на них заходів щодо окультурення і підвищення родючості ґрунтів до рівня родючості земель, що вилучаються, який визначається на підставі кадастрової оцінки. Для визначення розміру втрат використовуються планово-картографічні матеріали, дані ґрунтових обстежень, земельного кадастру і моніторингу земель. За загальним правилом розміри втрат, пов'язаних із вилученням земель, визначаються на стадії попереднього погодження місць розташування об'єктів з уточненням при наданні земель.

Згідно зі ст. 207 Земельного кодексу України [1] втрати сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва включають втрати сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, а також втрати, завдані обмеженням у землекористуванні та погіршенням якості земель.

Відшкодуванню підлягають втрати сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, перелогів, сінокосів, пасовищ), лісових земель та чагарників як основного засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві внаслідок вилучення (викупу) їх для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом.

Відшкодуванню підлягають також втрати, завдані обмеженням прав власників землі і землекористувачів, зокрема орендарів, або погіршенням якості

угідь внаслідок негативного впливу, спричиненого діяльністю громадян, юридичних осіб, органів місцевого самоврядування або держави, а також у зв'язку з виключенням сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників із господарського обігу внаслідок встановлення охоронних, санітарних та інших захисних зон.

Втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва компенсуються незалежно від відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам.

Детально процедуру визначення втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва врегульовано у Порядку визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню [62].

Втрати сільськогосподарського виробництва, спричинені вилученням сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, перелогів, сіножатей, пасовищ) для використання їх у цілях, не пов'язаних із веденням сільського господарства, визначаються на основі нормативів цих втрат по Автономній Республіці Крим, областях, містах Києву та Севастополю за формулою 6.1:

$$P_v = P_d \cdot N_v \cdot \frac{B_d}{B_o} \cdot K_{int}, \quad (6.1)$$

де P_v – розмір втрат сільськогосподарського виробництва, тис. грн;

P_d – площа ділянки сільськогосподарських угідь, га;

N_v – норматив втрат сільськогосподарського виробництва, тис. грн;

B_d – бал бонітету ділянки сільськогосподарських угідь, що вилучається;

B_o – бал бонітету сільськогосподарських угідь по Автономній Республіці Крим, області, містах Києву та Севастополю;

K_{int} – коефіцієнт інтенсивності використання сільськогосподарських угідь (відношення показника диференціального доходу оцінки ріллі землеоцінного району, у якому відводиться земельна ділянка, до аналогічного показника загалом по Автономній Республіці Крим, області, містах Києву та Севастополю).

Втрати лісогосподарського виробництва, спричинені вилученням лісових земель і чагарників (вкритих лісовою рослинністю земель, незімкнутих лісових культур, лісових розсадників, плантацій, рідколісся, згарищ, загиблих насаджень, зрубів, галявин, лісових шляхів, просік, протипожежних розривів

тощо), для використання їх у цілях, не пов'язаних із веденням лісового господарства, визначаються на основі нормативів втрат по Автономній Республіці Крим, областях, містах Києву та Севастополю за формулою 6.2:

$$P_v = P_d \cdot N_v \cdot K_i, \quad (6.2)$$

де P_v – розмір втрат лісогосподарського виробництва, тис. грн;

P_d – площа ділянки лісових земель і чагарників, що вилучається, га;

N_v – норматив втрат лісогосподарського виробництва, тис. грн;

K_i – коефіцієнт продуктивності лісових земель і чагарників за типами лісорослинних умов (визначається за таблицею Порядку [62]).

Втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, спричинені обмеженням прав власників землі і землекористувачів, зокрема орендарів, або погіршенням якості земель, зумовленим впливом діяльності підприємств, установ і організацій, визначаються за формулою 6.3:

$$P_v = P_d \cdot N_v \cdot (1 - K), \quad (6.3)$$

де P_v – розмір втрат, тис. грн;

K – коефіцієнт зниження продуктивності угіддя;

N_v – середній розмір втрат з розрахунку на 1 га, що визначається відповідно до пунктів 1 або 2 Порядку [62];

P_d – площа ділянки, га.

Для визначення показника зниження продуктивності сільськогосподарських угідь використовуються дані агрохімічної паспортизації земельних ділянок, а для лісових земель і чагарників – дані лісотаксації.

Нормативи індексуються за галузями народного господарства.

Відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, спричинених вилученням сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників для цілей, не пов'язаних із веденням сільського і лісового господарства, провадиться юридичними і фізичними особами в двомісячний термін після затвердження в установленому порядку проекту відведення їм земельних ділянок, а у випадках поетапного освоєння відведених земельних ділянок для добування корисних копалин відкритим способом – у міру їх фактичного надання.

Контроль за дотриманням порядку визначення та відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню, здійснюють Держгеокадастр та його територіальні органи.

Розмір втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом) розраховується суб'єктами господарювання, що є виконавцями робіт із землеустрою згідно із Законом України «Про землеустрій» [9]. Розрахунок розміру втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом) є складовою проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Згідно зі ст. 208 Земельного Кодексу України [1] звільнення від відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва громадяни та юридичні особи у разі використання земельних ділянок для будівництва шкіл, дошкільних закладів, державних об'єктів охорони здоров'я, культури, фізкультури та спорту, соціального забезпечення, державних об'єктів дорожнього будівництва, культових споруд релігійних організацій, кладовищ, меліоративних систем, протиерозійних, протизсувних і протиселевих споруд, під будівництво і обслуговування жилих будинків і господарських будівель, для розміщення внутрішньогосподарських об'єктів сільськогосподарських, рибогосподарських і лісогосподарських підприємств, організацій та установ, для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, видобування торфу за умови повернення земельних ділянок у стані, придатному для попереднього використання, під об'єкти і території природно-заповідного фонду, під будівництво й обслуговування об'єктів енергетики, які виробляють електричну енергію з альтернативних джерел енергії, для заліснення деградованих та малопродуктивних земель на підставі документації із землеустрою, а також всеукраїнські громадські організації інвалідів України, їхні підприємства (об'єднання), установи та організації, що фінансуються з Державного бюджету України, у разі використання земельних ділянок для будівництва реабілітаційних установ для інвалідів і дітей-інвалідів, об'єктів фізкультури, спорту та соціального забезпечення для інвалідів і дітей-інвалідів.

Здійснення внутрішньогосподарського будівництва сільськогосподарськими або лісогосподарськими підприємствами, організаціями, установами, а також громадянами провадиться без відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва.

Згідно зі ст. 209 Земельного Кодексу України [1] кошти, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, використовуються на освоєння земель для сільськогосподарських і лісогосподарських потреб, поліпшення відповідних угідь, охорону земель відповідно до розроблених програм та проєктів землеустрою, а також на проведення інвентаризації земель, проведення нормативної грошової оцінки землі, розмежування земель державної та комунальної власності. Використання цих коштів на інші цілі не допускається.

Запитання для самоперевірки

1. Дати визначення поняттям втрати та збитки.
2. Які нормативно-правові документи регламентують визначення збитків і втрат власникам землі і землекористувачам?
3. Як визначаються збитки власників землі і землекористувачів?
4. Які збитки відшкодовуються власникам землі і землекористувачам?
5. Як виконується відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва?
6. Чи індексуються збитки та втрати?

7 ЗЕМЕЛЬНО-ОБЛІКОВІ РОБОТИ

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 [63].

Основним нормативно-правовим документом, який регламентує проведення статистичних робіт в Україні, є Закон України «Про державну статистику» [64], а основними законодавчими актами у сфері земельних відносин – Земельний Кодекс України [1] та Закон України «Про державний земельний кадастр» [3].

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 природі 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, із 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 консолідуєть земельні ділянки та їхній 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 (за 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;

- у містах республіканського й 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 земель за кількістю

Згідно зі ст. 203 Земельного Кодексу України [1] **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) (ст. 33 Закону України «Про Державний земельний кадастр» [3]).

Усі результати робіт з кількісного обліку земель фіксуються у формах адміністративної звітності з кількісного обліку земель. Їхній 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» [65].

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 загалом 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, зокрема окремо – у межах населених пунктів, зрошувані та осушені землі, розподіл земель за формами власності.

Форма № 11-зем (квартальна) складається за графами розділів 1 та 2:

Графа «Код КВЦПЗ» – зазначається код виду цільового призначення певної групи земель та земельних ділянок, визначений згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель [6].

Графа «Вид цільового призначення земель» – вказується назва виду цільового призначення певної групи земель та земельних ділянок згідно з КВЦПЗ [6], які розташовані на території відповідної адміністративно-територіальної одиниці.

Графа «Усі форми власності» – зазначається кількість власників, користувачів земель і земельних ділянок, які мають однаковий код КВЦПЗ.

У наступних графах зазначають площі земельних ділянок за різними формами власності: приватна, державна та комунальна.

Форма № 11-зем (квартальна) складається за рядками з розділів 1 та 2.

Розділ 1. «Землі адміністративно-територіальної одиниці – усього» зазначається:

– арифметична сума значень, зазначених в усіх рядках кожної з граф цієї форми, про землі та земельні ділянки, які розташовані на території відповідної адміністративно-територіальної одиниці;

– рядок «Землі адміністративно-територіальної одиниці – усього» – зазначаються арифметичні суми значень кількості власників, користувачів, земель і земельних ділянок та їхньої площі для усіх земель і земельних ділянок, які перебувають у власності чи користуванні фізичних та юридичних осіб, для кожного коду КВЦПЗ окремо:

– код КВЦПЗ;

– назва виду цільового призначення земель.

У розділі 2 розподіл даних про землі та земельні ділянки за рядками є таким самим, як і в розділі 1 цієї форми.

Форма № 12-зем за угіддями має аналогічний вигляд угідь форми № 11-зем.

Форма № 12-зем (річна) складається за рядками з розділів 1 та 2:

Розділ 1: «Землі адміністративно-територіальної одиниці – усього» – зазначається арифметична сума значень, зазначених у рядках «Фізичні особи», «Фізичні особи-підприємці» та «Юридичні особи» кожної з граф цієї форми про землі та земельні ділянки, які знаходяться на території відповідної адміністративно-територіальної одиниці.

Значення, які вказані в усіх графах рядка «Землі адміністративно-територіальної одиниці – усього» за окремим видом цільового призначення, мають дорівнювати значенням, вказаним у графах 1-39 такого самого рядка форми № 11-зем (квартальна).

У рядку «Фізичні особи» зазначається арифметична сума значень кількості власників, користувачів, земельних ділянок та їх площі для усіх земель та земельних ділянок, які перебувають у власності чи користуванні фізичних осіб, на території відповідної адміністративно-територіальної одиниці.

У рядку «Фізичні особи-підприємці» зазначається сума значень кількості власників, користувачів, земель і земельних ділянок та їх площі для усіх земель і земельних ділянок, які перебувають у власності чи користуванні фізичних осіб-підприємців, на території

У кожному рядку «за видом економічної діяльності» зазначаються арифметична сума значень кількості власників, користувачів, земель і земельних ділянок та їх площі для усіх земель і земельних ділянок, які перебувають у власності чи користуванні фізичних осіб-підприємців, на території відповідної адміністративно-територіальної одиниці для кожного коду КВЕД.

У рядку «Юридичні особи» зазначається арифметична сума значень кількості власників, користувачів, земель і земельних ділянок та їх площі для усіх земель і земельних ділянок, які перебувають у власності чи користуванні всіх юридичних осіб, на території відповідної

У кожному рядку «за організаційними формами суб'єктів економіки та видами економічної діяльності» зазначається арифметична сума значень кількості власників, користувачів, земель і земельних ділянок та їх площі для усіх земель і земельних ділянок, які перебувають у власності чи користуванні юридичних осіб, на території адміністративно-територіальної одиниці.

У розділі 2 розподіл даних про землі та земельні ділянки за рядками є таким самим, як і в розділі 1 цієї форми.

Форма № 15-зем складається за графами:

- код КВЦПЗ;
- вид цільового призначення земель;
- кількість власників;
- кількість земельних ділянок;
- загальна площа земель, тис. га;
- сільськогосподарські угіддя;
- землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом;
- ліси та інші лісовкриті землі;
- води;
- землі під житловою забудовою;
- землі під громадською забудовою;
- землі, які використовуються для транспорту;
- землі під промисловою забудовою;
- землі, зайняті поточним будівництвом та відведені під будівництво;
- землі під сільськогосподарськими та іншими господарськими будівлями і дворами;
- землі, які використовуються для відпочинку та оздоровлення;
- землі під об'єктами та спорудами спеціального призначення;
- обмеження щодо використання земель та земельних ділянок.

Форма № 15-зем складається за рядками розділів 1 та 2 розділів 1 та 2 форми №11-зем.

Форма № 16-зем за рядками аналогічна формі № 12-зем, а за угіддями – формі № 15-зем.

У формах адміністративної звітності принцип внесення даних відбувається шляхом верифікації даних. Цей процес має технічний характер, який відбувається за алгоритмом перенесення даних із форм статистичної звітності кількісного обліку земель (форми №№ 6-зем, ба-зем, бб-зем, 2-зем) та реєстраційної системи у нові [66, 67]. Внесення даних відбувається від часткового до загального, тобто від окремої земельної ділянки до загальної кількості земель. Ці дані мають відповідати даним попередніх форм звітності.

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 [1], ст. 33 Закону України «Про Державний земельний кадастр» [3]).

Облік земель за якістю, як і кількісний облік земель, спирається на єдину офіційно визначену в державі систему заходів, але він проводиться 1 раз у 5 років і передбачає [63]:

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

б) 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, включаючи радіонуклідне;

в) характеристику культуртехнічного стану природних кормових угідь;

г) лісотипологічну характеристику лісових угідь;

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

е) 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 у державі необхідно для початку мати їхню 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, дефляційно-небезпечністю, еродованістю, розподілом земельних угідь за крутизною схилів, дані про якісну характеристику ріллі по товаровиробникам та динаміку вмісту гумусу в орних землях.

В основу якісного обліку земель покладена їхня класифікація. Разом із тим 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.

У 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, малоприсадибні 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 їхнього якісного стану, а якісний стан відбивається якісними показниками, що були отримані в результаті ґрунтових та інших обстежень, необхідно добре знати сутність цих показників і їхні 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 поділяються 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 дефляційно небезпечними. Рівень дефляційної небезпечності може бути слабким, середнім і сильнішим. Слабкою дефляційна небезпека вважається на територіях з переважаючими глинистими і середньоглинистими різновидами звичайних і південних чорноземів, каштанових і бурих ґрунтів, сіроземів; легкосуглинних і супіщаних різновидів опідзолених і вилужених чорноземів; супіщаних різновидів сірих лісових ґрунтів. На усіх різновидах карбонатних каштанових ґрунтів; глинистих і суглинних різновидах сіро-буропустельних ґрунтів; легкосуглинних і супіщаних різновидах звичайних і південних чорноземів, сіроземів; легкосуглинних 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 середньокompлексні; 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 ураховується, 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 їхнього 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 сильнозаболочені площі на мулуватих і торф'яних ґрунтах. Під слабозаболоченими вважають 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, варто відзначити їхню багатоплановість і неоднозначність, що обумовлюють доволі непрості механізми їхнього визначення. Ця обставина значно ускладнює проведення обліку земель за якістю у необхідних обсягах, поширюючи його на всю територію країни.

Запитання для самоперевірки

1. Дати визначення поняттю облік земель.
2. У чому полягає облік земель за якістю?
3. У чому полягає облік земель за кількістю?
4. Які форми адміністративної кадастрової звітності Ви знаєте?
5. Які дані вносяться до форм адміністративної кадастрової звітності?
6. Які характеристики використовуються при обліку земель за якістю?

8 КАДАСТРОВЕ ЗОНУВАННЯ

8.1 Загальні засади кадастрового зонування

Кадастрове зонування полягає у встановленні меж кадастрових зон і кварталів шляхом створення індексних кадастрових карт (планів) з урахуванням таких принципів [7]:

- 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.

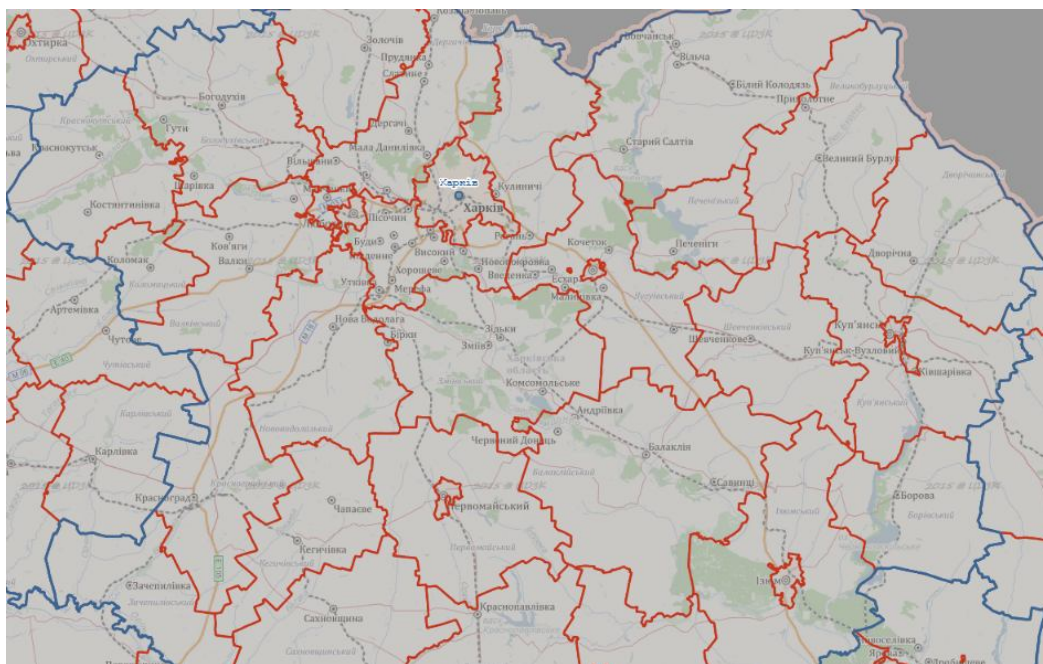
Відомості про кадастрове зонування земель у межах території України включають:

- 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).

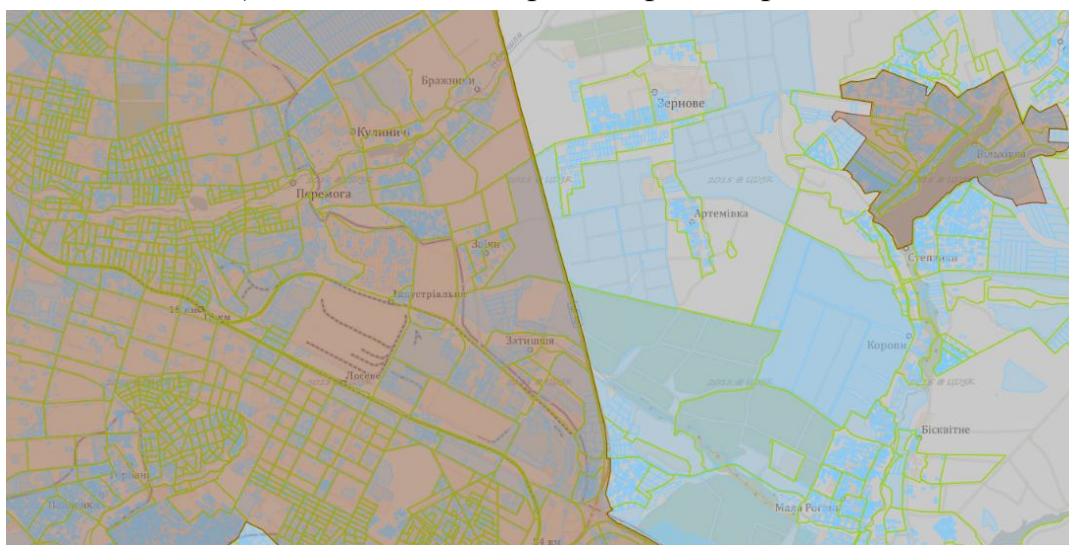
Індексними кадастровими картами (планами), що створюються під час ведення Державного земельного кадастру, є:

- 1) індексна кадастрова карта України (рис. 8.1, а);
- 2) індексна кадастрова карта Автономної Республіки Крим, області (рис. 8.1, б);
- 3) індексна кадастрова карта району;
- 4) індексний кадастровий план міста, селища, села (рис. 8.2);
- 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.



а) індексна кадастрова карта України



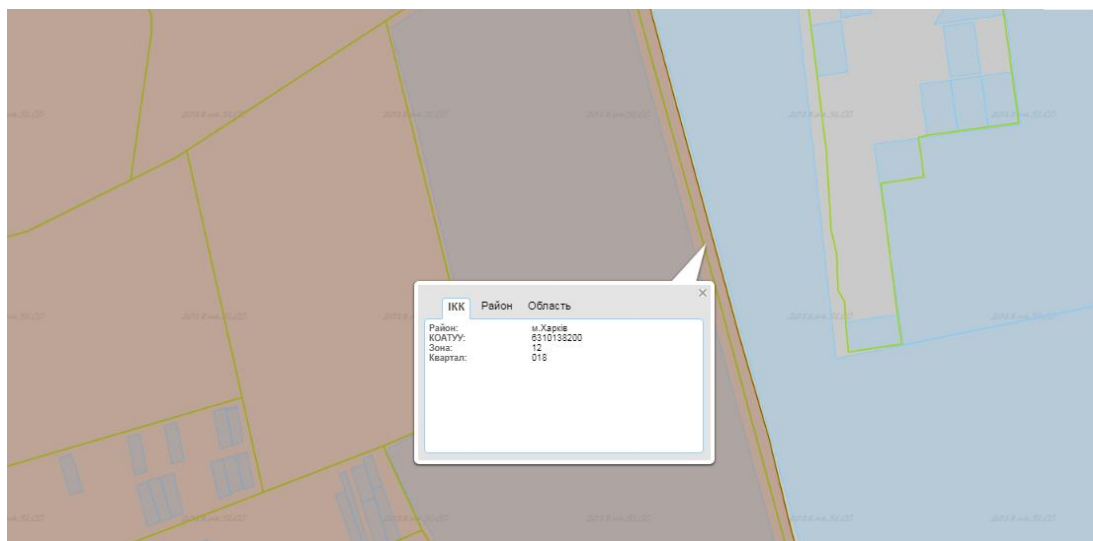
б) індексна кадастрова карта Харківської області

Рисунок 8.1 – Викопіювання індексної кадастрової карти з Публічної кадастрової карти України [68]

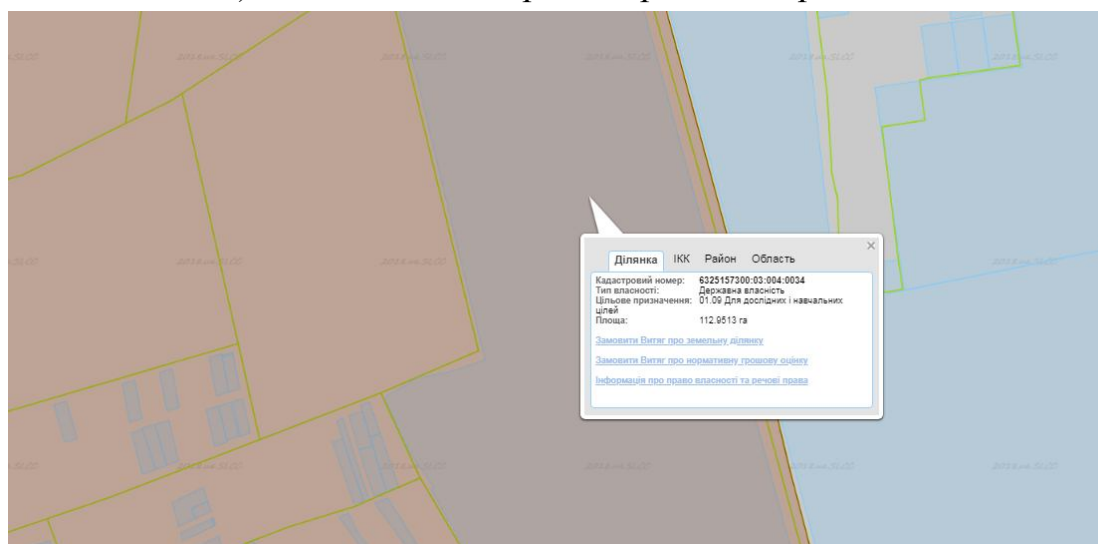
Індексна кадастрова карта (план) кадастрового кварталу є невід’ємною складовою індексної кадастрової карти (плану) відповідної кадастрової зони і створюється у її складі.

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.



а) індексна кадастрова карта м. Харкова



*б) індексна кадастрова карта м. Харкова
з зареєстрованими земельними ділянками*

Рисунок 8.2 – Викопіювання індексної кадастрової карти м. Харкова з Публічної кадастрової карти України

Відомості (зміни до них) про геодезичну, картографічну основи Державного земельного кадастру, кадастрове зонування земель у межах території України вносяться до Державного земельного кадастру на підставі наказу Держгеокадастру, у якому зазначаються такі відомості щодо кадастрового зонування земель у 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.

Індексний кадастровий план кадастрової зони в межах адміністративно-територіальних одиниць є невід’ємною складовою 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.

8.2 Формування земельних ділянок

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

Формування земельних ділянок здійснюється:

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

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

Згідно з п. 29. Порядку ведення Державного земельного кадастру [7] **кадастровим номером земельної ділянки** є індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка

присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування.

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

Кадастровий номер земельної ділянки складається з таких структурних елементів:

НКЗ : НКК : НЗД,

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

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

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

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

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

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

Номер кадастрового кварталу складається з таких структурних елементів:

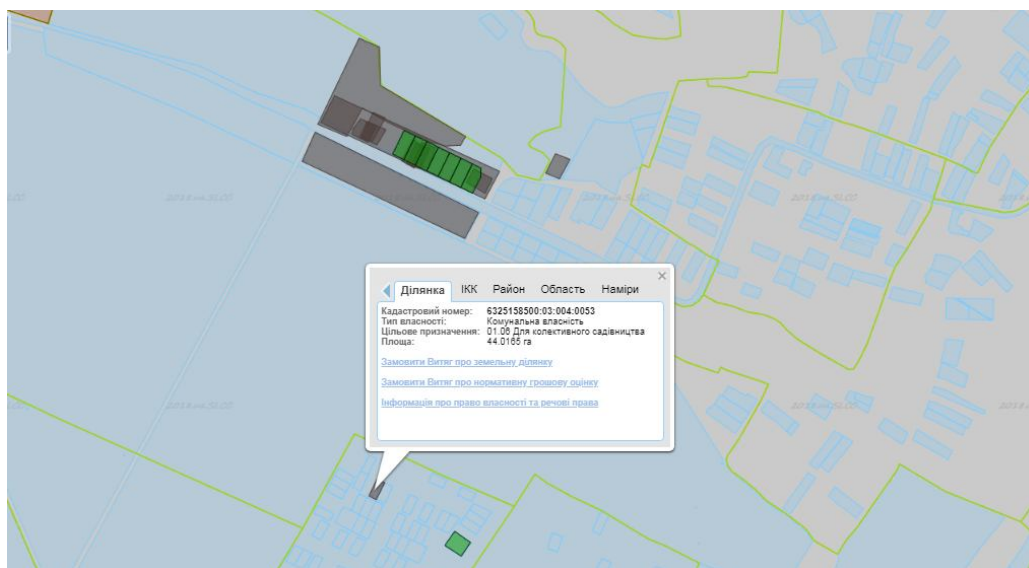
НКЗ : НКК,

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

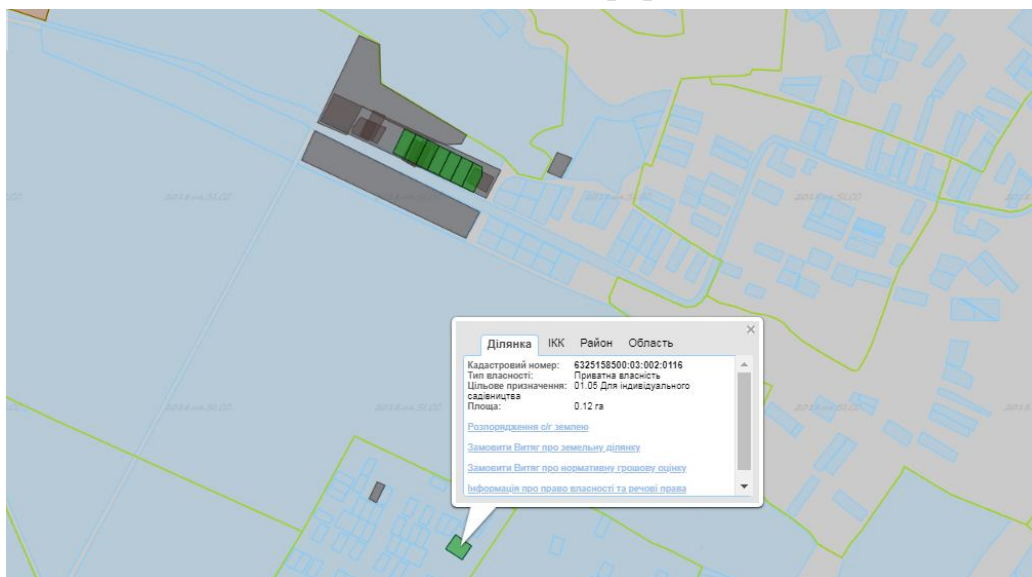
НКК – тризначний номер кадастрового кварталу в межах кадастрової зони (максимальна кількість кадастрових кварталів у межах кадастрової зони становить 999).

Для нумерації кадастрової зони за межами адміністративно-територіальних одиниць використовується значення 9000000000 : 01.

Формування земельних ділянок зазвичай здійснюється за проектами землеустрою щодо відведення земельних ділянок або технічною документацією із землеустрою (рис. 8.3).



а) земельна ділянка сформована



б) земельна ділянка зареєстрована в ДЗК

Рисунок 8.3 – Викопіювання з Публічної кадастрової карти України [68]

Формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні,

без зміни їхнього цільового призначення здійснюються за технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок. Винесення в натуру (на місцевість) меж сформованої земельної ділянки до її державної реєстрації здійснюється за документацією із землеустрою, яка стала підставою для її формування.

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

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

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

Процедуру реєстрації земельної ділянки в органах Держгеокадастру України здійснюють державні кадастрові реєстратори, які є державними службовцями, мають відповідні посвідчення та власні печатки, а всі рішення стосовно реєстрації земельної ділянки, внесення відомостей про неї в Державний земельний кадастр приймають особисто під свою відповідальність.

До Державного земельного кадастру під час реєстрації земельної ділянки включаються такі відомості про неї:

- кадастровий номер;
- місце розташування;
- опис меж;
- площа;
- міри ліній по периметру;
- координати поворотних точок меж;
- дані про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі;
- дані про якісний стан земель та про бонітування ґрунтів;
- відомості про інші об'єкти Державного земельного кадастру, до яких територіально (повністю або частково) входить земельна ділянка;
- цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель);

- склад угідь із зазначенням контурів будівель і споруд, їх назв;
- відомості про обмеження у використанні земельних ділянок;
- відомості про частину земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки;
- нормативна грошова оцінка;
- інформація про документацію із землеустрою та оцінки земель щодо земельної ділянки та інші документи, на підставі яких встановлено відомості про земельну ділянку.

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

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

- 1) заява за формою, встановленою Держгеокадастром України;
- 2) оригінал документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки;
- 3) документація із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки у формі електронного документа;
- 4) документ, що підтверджує оплату послуг із державної реєстрації земельної ділянки.

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

- державну реєстрацію земельної ділянки (дату державної реєстрації, орган, що здійснив таку реєстрацію);
- кадастровий номер, площу, місце розташування земельної ділянки;
- кадастровий план зареєстрованої земельної ділянки в електронній (цифровій) формі

Державна реєстраційна служба України, зі свого боку, одночасно з проведенням державної реєстрації речового права на земельну ділянку передає в орган, що здійснив її реєстрацію:

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

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

Результатом реєстрації права власності на земельну ділянку є:

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

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

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

Запитання для самоперевірки

1. Пояснити сутність кадастрового зонування як джерела інформації Державного земельного кадастру.

2. Навести процедуру кадастрового зонування.

3. Чи вносяться зміни у кадастрове зонування відповідної території під час зміни меж адміністративно-територіальних одиниць?

4. Навести структуру кадастрового номера.

5. Назвати орган, який регулює питання кадастрового зонування.

6. Назвати документ на підставі якого вносяться зміни меж адміністративно-територіальних одиниць.

7. Назвати основні положення формування земельних ділянок.

9 ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА ЇЇ ЧАСТИН, ЩО МІСТЯТЬ ОБТЯЖЕННЯ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЛІ

9.1 Поняття про кадастрові зйомки і їхнє призначення

Згідно зі ст. 198 ЗКУ [1] **кадастрові зйомки** – це комплекс робіт, виконуваних для визначення та відновлення меж земельних ділянок, що охоплює:

- 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.

Основним фактором, що визначає усі параметри земельно-кадастрових зйомок, є вимоги до точності та детальності відображення кадастрових об'єктів. Ці вимоги, зі свого боку, визначаються цільовим призначенням, якістю земель і максимальними можливостями відображення в плані облікової одиниці площі.

Кадастрові зйомки виконуються особами, які мають відповідні кваліфікаційні сертифікати, видані відповідно до Законів [3, 11].

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 виконується підрядниками і передбачає:

- складання списку власників земельних ділянок та землекористувачів;
- польове обстеження земельних ділянок з уточненням їхніх 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.

9.2 Геодезичне встановлення і погодження меж земельної ділянки

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 [27] 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 проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

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

- 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» [3], «Про топографо-геодезичну і картографічну

діяльність» [11], Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5 000, 1:2 000, 1:1 000 та 1:500 [21].

Виконавці для спрощення створення зйомочної основи, необхідної для виконання робіт із встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), можуть отримувати:

- відомості про наявні пункти державної геодезичної мережі та геодезичних мереж згущення з Державного картографо-геодезичного фонду у відповідній системі координат;

- каталоги координат та вивіювання з чергового кадастрового плану в актуальному стані.

Камеральні роботи виконуються для опрацювання даних, отриманих у 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) на вибір замовника використовуються три види межових знаків:

Вид перший – конструкція, яка складається з чотирьох деталей (рис. 9.1): межовий знак у скомплектованому вигляді призначений для закріплення меж земельних ділянок на ґрунтовому покриві:

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

- деталь 2 – закладний дюбель довжиною 120 мм з верхньою основою у формі кола діаметром 60 мм, виготовлений з особливо витривалого полімеру;

- деталь 3 – стержень фіксуючий червоного кольору довжиною 127 мм, виготовлений з особливо витривалого полімеру;

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

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

У разі закріплення меж земельних ділянок, які збігаються із шляховими спорудами, парканами, огорожами, фасадами будівель та іншими лінійними спорудами, а також на асфальтованій або бетонній поверхні стовпчик

установочний (деталь 4) може не використовуватись, а закладний дюбель (деталь 2) у такому випадку встановлюється в отвір у твердій поверхні.

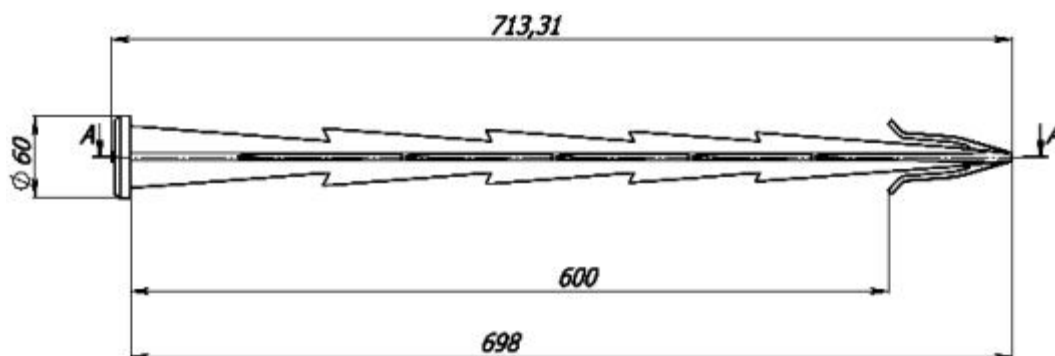


Рисунок 9.1 – Зразок межового знаку згідно з [27]

Вид другий – металева труба діаметром 3–7 см висотою 80–100 см із привареною у верхній частині металевою пластиною для написів.

Вид третій – дерев'яний стовп діаметром не менше 10 см висотою не менше 100 см з хрестовиною у нижній частині та верхньою основою 15 см x 15 см і висотою 20 см, у верхній частині стовпа робиться виріз для написів.

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.

Виконавець наносить номер на межовий знак фарбою, що не змивається.

Закладка межового знака при закріпленні меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) на ґрунтовій поверхні здійснюється на глибину, що дорівнює довжині стовпчика установочного, так, щоб на поверхні залишалась верхня основа з металевою маркою.

Закладка межового знака при закріпленні меж земельної ділянки, які збігаються із шляховими спорудами, парканами, огорожами, фасадами будівель та іншими лінійними спорудами, а також на асфальтованій або бетонній поверхні здійснюється на глибину, що дорівнює довжині закладного дюбеля, так, щоб на поверхні залишалась верхня основа з металевою маркою.

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.

Межі земельних ділянок, що виділяються власникам земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості), які будуть використовуватись їх власниками самостійно, закріплюються межовими знаками кожна окремо.

Вказані земельні ділянки, які їхні власники або інші особи будуть використовувати єдиним масивом, закріплюються межовими знаками лише по окружній межі єдиного масиву.

Встановлення межових знаків здійснюється так, щоб забезпечити можливість їхнього зберігання і створити якомога менше перешкод для руху пішоходів і транспортних засобів.

У місцях, де встановлення межових знаків може створювати незручності у використанні земель сільськогосподарського призначення, межові знаки закладаються на глибину не менше 0,65 м від поверхні землі (грунту).

Межові знаки не встановлюються:

- у спільних поворотних точках меж суміжних земельних ділянок, на яких раніше встановлено межові знаки;

- у місцях, де їхня установка неможлива (на водних об'єктах, при забороні проведення земляних робіт);

- у поворотних точках меж земельних ділянок, які у визначеному законодавством порядку надані (передані) для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування лінійних об'єктів: споруд опорних конструкцій (опори, стояки опор) повітряних ліній електропередачі, радіорелейних ліній та ліній зв'язку;

- на бажання власника (користувача) – у разі, якщо межі земельних ділянок у натурі (на місцевості) збігаються з природними та штучними лінійними спорудами і рубежами (річками, струмками, каналами, лісосмугами, шляхами, шляховими спорудами, парканами, огорожами, фасадами будівель та іншими лінійними спорудами і рубежами тощо).

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 [27, 69]:

- 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.

Повідомлення власників (користувачів) суміжних земельних ділянок про дату і час проведення робіт із закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється виконавцем завчасно, не пізніше ніж за п'ять робочих днів до початку робіт із закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Повідомлення надсилається рекомендованим листом, кур'єрською поштою, телеграмою чи за допомогою інших засобів зв'язку, які забезпечують фіксацію повідомлення.

Закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) може здійснюватися за відсутності власників (користувачів) суміжних земельних ділянок у випадку їхнього нез'явлення, якщо вони були належно повідомлені про час проведення зазначених вище робіт, про що зазначається в акті прийомки-передачі межових знаків на зберігання.

Межі вкраплених у земельну ділянку інших земельних ділянок встановлюються та закріплюються межовими знаками в тому самому порядку, що і зовнішні межі такої земельної ділянки.

Передача межових знаків на зберігання власнику (користувачу) земельної ділянки здійснюється за актом прийомки-передачі межових знаків на зберігання.

Фінансування робіт із встановлення (відновлення) меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) та їхнє закріплення межовими знаками здійснюється за рахунок коштів Державного бюджету України, місцевих бюджетів, коштів юридичних осіб, громадян та інших джерел, не заборонених законом.

Витрати на встановлення суміжних меж несуть власники земельних ділянок у рівних частинах, якщо інше не встановлено угодою між ними.

9.3 Відновлення меж земельної ділянки на місцевості

Відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється за повної (часткової) втрати в натурі (на місцевості) межових знаків, їхньому пошкодженні, яке унеможлиблює використання межових знаків, а також при розгляді земельних спорів між власниками (користувачами) суміжних земельних ділянок.

Відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється на підставі раніше розробленої та затвердженої відповідно до статті 186 Земельного кодексу України [1] документації із землеустрою. У разі відсутності такої документації розробляється технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

У разі неможливості виявлення дійсних меж їхнього встановлення здійснюється за фактичним використанням земельної ділянки. Якщо фактичне використання ділянки встановити неможливо, то кожному виділяється однакова за розміром частина спірної ділянки.

У разі коли в такий спосіб визначення меж не узгоджується з виявленими обставинами, зокрема зі встановленими розмірами земельних ділянок, то межі визначаються з урахуванням цих обставин.

Далі виконується закріплення відновлених меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) межовими знаками.

9.4 Погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами

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. Без акту ніхто розглядати ваші документи не буде, і цією обставиною можуть скористатися сусіди та відмовитися підписувати акт.

Така ситуація далеко не рідкісна, і вирішувати її можна по-різному. Комуś простіше заплатити сусіду за підпис і позбутися проблеми. Хтось підробляє підписи і ризикує у разі викриття підробки втратити земельну ділянку. Інші вирішують проблеми погрозами, фізичним насильством чи пошкодженням майна, і ризикують отримати судимість.

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

Межі ділянки наносяться на місцевості комісією, до складу якої входять представники організації, що готувала проєкт. У присутності комісії сусідам пропонується ознайомитися із Актом встановлення та узгодження меж. У тому разі, коли сусід відмовляється підписувати акт, комісія своїми підписами підтверджує факт відмови.

Після цього Акт разом із проєктною документацією надається до комісії із питань землеустрою відповідного органу місцевого самоврядування.

У тому разі, коли ця комісія через відсутність підпису сусіда забракує проєктну документацію, потрібно звернутися до суду із позовною заявою.

9.5 Встановлення меж частин земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання землі

Питання, пов'язані з обтяженням та обмеженням прав на землю, регулюються главами 16, 18 Земельного кодексу України [1]. Під час розроблення землепорядної документації враховуються єдині умови й обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок, визначені місцевими правилами забудови.

У складі документації з інвентаризації земель землекористувачам визначаються обмеження щодо використання земельних ділянок, якщо такі передбачені законодавством, державними будівельними, санітарними, природоохоронними або іншими нормами. Характер і конкретний зміст різних обмежень наведено у відповідних законодавчих і нормативних актах.

Фізичні та юридичні особи мають право одержувати від органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування інформацію про правовий статус, допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок, єдині умови й обмеження забудови окремої земельної ділянки. Відповідно до отриманої інформації фізичні та юридичні особи мають право виконувати передпроєктні роботи (ескізні, пошукові, концептуальні).

Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування надають відповідну інформацію протягом одного місяця від дати звернення. Надання інформації про правовий статус, допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок, єдині умови й обмеження забудови окремої

земельної ділянки здійснюються без отримання дозволу на будівництво та згоди власника або користувача земельної ділянки.

9.6 Виготовлення кадастрового плану

Останнім етапом виконання кадастрової зйомки є виготовлення кадастрового плану, на якому зазначаються (ст. 34 Закону [3]):

- 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, їхніх 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 під час формування земельної ділянки у паперовій та електронній (цифровій) формі.

Запитання для самоперевірки

1. Які роботи містить кадастрова зйомка земельної ділянки?
2. Чи виконуються геодезичні роботи під час встановлення (відновлення) меж земельної ділянки?
3. Чи завжди встановлюються межові знаки?
4. Назвіть точність, з якою виконується встановлення меж земельної ділянки.
5. Для чого потрібен кадастровий план?
6. Які елементи мають бути обов'язково присутніми на кадастровому плані?

10 ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ОБМЕЖЕНЬ ТА ПРАВ НА НИХ

10.1 Державна реєстрація земельних ділянок та їхніх обмежень

Реєстрація – у перекладі з 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 [70].

Реєстрація надає громадянам законне право на земельну ділянку, яке регламентує права власника і обов'язки щодо користування нею. Отже, щоб одержати право власності на земельну ділянку, потрібно його зареєструвати в установленому в державі порядку, тобто всі об'єкти нерухомості підлягають державній реєстрації.

В Україні право власності або право постійного користування землею посвідчують відповідні документи, а право оренди, оформляють договором.

Реєстрація земельних ділянок – це правова сторона земельного кадастру, що забезпечує дотримання принципів недоторканості земельного фонду країни й охорону прав власників та землекористувачів на надані їм в установленому порядку землі.

Держава, проводячи реєстраційні роботи, з одного боку, виступає гарантом права власності на землю, з другого – здійснює контроль за використанням свого стратегічного потенціалу. Реєстрація земель використовується як правова підстава для стягнення земельного податку, через що земельний кадастр виконує свою фіскальну функцію.

Державна реєстрація земельних ділянок та державна реєстрація прав на земельні ділянки є різними поняттями. Реєстрація права власності на земельну ділянку проходить в два етапи:

- реєстрація безпосередньо земельної ділянки в Державному земельному кадастрі;
- реєстрація права власності на земельну ділянку в Державному реєстрі прав на нерухоме майно.

Спочатку розглянемо один із етапів – **Державна реєстрація земельних ділянок та їхніх обтяжень.**

Державна реєстрація земельних ділянок відбувається згідно зі ст. 202 Земельного кодексу України [1], ст. 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр» [3] та Порядку ведення Державного земельного

кадастру [7]. Послідовність проведення державної реєстрації земельної ділянки визначається Порядком ведення Державного земельного кадастру [7].

Відповідно до Закону [3] та п. 107-108 Порядку [7] державна реєстрація земельної ділянки здійснюється під час її формування за результатами складення документації із землеустрою після її погодження у встановленому порядку та до прийняття рішення про її затвердження органом державної влади або органом місцевого самоврядування (у разі, коли згідно із законом така документація підлягає затвердженню таким органом) шляхом відкриття Поземельної книги на таку земельну ділянку.

Під час державної реєстрації земельної ділянки також здійснюється:

- 1) державна реєстрація обмежень у використанні земельної ділянки, що існують на момент державної реєстрації земельної ділянки;
- 2) внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель.

Державну реєстрацію земельних ділянок для кращого розуміння можна в стислому вигляді подати як блок-схему (рис. 10.1). На ній послідовність реєстрації земельної ділянки подана блоками:

- I) ким здійснюється;
- II) на якій підставі;
- III) які потрібні додаткові документи;
- IV) результат державної реєстрації земельної ділянки.

I Блок – ким здійснюється реєстрація земельної ділянки

Відповідно до статті 202 Земельного кодексу України Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється у Державному земельному кадастрі в порядку, встановленому Законом [3].

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється **Державним кадастровим реєстратором**.

Державним кадастровим реєстратором може бути громадянин України, який має вищу землевпорядну або юридичну освіту та стаж землевпорядної або юридичної роботи не менш як два роки.

Згідно зі ст. 24 Закону України Про Державний земельний кадастр [3] державна реєстрація земельної ділянки здійснюється за місцем їхнього розташування відповідним Державним кадастровим реєстратором центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Отже, відповідно до законодавства державну реєстрацію земельної ділянки здійснюють державні кадастрові реєстратори територіальних органів

земельних ресурсів. Державні кадастрові реєстратори наділені широкими повноваженнями щодо проведення реєстрації земельних ділянок. Саме вони приймають рішення про державну реєстрацію земельної ділянки або рішення про відмову у такій реєстрації.



Рисунок 10.1 – Процедура реєстрації земельної ділянки та її обмежень

II Блок – підстава для проведення реєстрації земельної ділянки

Підставою або першим кроком у процесі проведення реєстрації земельної ділянки є подання державному кадастровому реєстратору заяви про державну реєстрацію земельної ділянки.

Право на подання такої заяви згідно зі ст.24 Закону [3] та п. 109 Порядку ведення Державного земельного кадастру [7] мають: особи, яким за рішенням

органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування надано дозвіл на розроблення документації із землеустрою; власник земельної ділянки, орган виконавчої влади і орган місцевого самоврядування; замовник технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель.

Заявники через уповноважених ними осіб, які в установленому законом порядку включені до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників та є розробниками відповідної документації із землеустрою або працюють у складі розробника – юридичної особи (далі – сертифіковані інженери-землевпорядники), мають право надсилати документи, зазначені у підпунктах 1-3 пункту 110 Порядку [7], Державному кадастровому реєстраторові в електронній формі, підписані із застосуванням засобів кваліфікованого електронного підпису сертифікованим інженером-землевпорядником технічними засобами телекомунікацій, та отримувати документи, зазначені в абзаці шостому пункту 73, підпунктах 4, 6 пункту 75, пункті 77, підпункті 1 пункту 87 Порядку [7], в електронній формі, підписані із застосуванням засобів кваліфікованого електронного підпису Державним кадастровим реєстратором.

III блок – обов’язкові додаткові документи

До заяви відповідно пункту 110 Порядку [7], Державному кадастровому реєстраторові, який здійснює таку реєстрацію, в обов’язковому порядку подаються обов’язкові додаткові документи:

1) заява (у паперовій або електронній формі) про державну реєстрацію земельної ділянки (за формою згідно з додатком 22 Порядку [7]);

2) оригінал погодженої відповідно до законодавства документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки (разом з позитивним висновком державної експертизи землевпорядної документації у разі, коли така документація підлягає обов’язковій державній експертизі землевпорядної документації), у паперовій або електронній формі відповідно до вимог Закону України «Про землеустрій» [9];

3) електронний документ.

Згідно зі ст. 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр» [3] обов’язкові додаткові документи (заява за формою і оригінал документації із землеустрою) є підставою:

- для формування земельної ділянки;
- для формування земельної ділянки у формі електронного документа.

Заява з доданими документами надається заявником особисто чи уповноваженою ним особою або надсилається поштою цінним листом з описом

вкладення та повідомленням про вручення, а в разі подання заяви в електронній формі – надсилається засобами телекомунікаційного зв'язку.

У разі подання заяви з доданими обов'язковими документами про державну реєстрацію земельної ділянки в електронній формі, то вона подається відповідним сертифікованим інженером-землевпорядником через Єдиний державний портал адміністративних послуг, зокрема через інтегровану з ним інформаційну систему Держгеокадастру, подану у формі Інтернет-сторінки, що забезпечує формування та подання заяви.

Заяви про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру обліковуються шляхом їхньої реєстрації у Державному земельному кадастрі з присвоєнням їм реєстраційного номера, фіксацією дати їхньої реєстрації та створенням їхніх електронних копій за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Заяви реєструються в день їхнього надходження в порядку черговості.

Дата реєстрації заяви у Державному земельному кадастрі є датою їхнього прийняття.

Після реєстрації на Інтернет-сторінці та внесення інформації для подання заяви в електронній формі за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру сертифікованому інженеру-землевпоряднику повідомляється про прийняття заяви та присвоєний їй реєстраційний номер.

Перегляд сертифікованим інженером-землевпорядником інформації про стан опрацювання та результати розгляду заяви в електронній формі здійснюється на Інтернет-сторінці за реєстраційним номером заяви [7].

IV блок – результати державної реєстрації земельної ділянки

На підставі інформації, наданої сертифікованим інженером-землевпорядником під час подання заяви в електронній формі, Державний кадастровий реєстратор, який здійснює державну реєстрацію земельної ділянки, відповідно до пунктів 73, 75, 77, 87, 111 Порядку [7] формує витяг або рішення про відмову у державній реєстрації земельної ділянки за формою згідно з додатком 14 Порядку [7], передає їх у паперовій формі зазначеному у заяві центру надання адміністративних послуг та за бажанням заявника надсилає такі відомості у формі електронного документа з використанням технічних засобів телекомунікацій на адресу Інтернет-сторінки, за якою здійснювалося подання заяви.

Подання сертифікованим інженером-землевпорядником заяви про державну реєстрацію земельної ділянки в електронній формі разом з доданими документами сертифікованим інженером-землевпорядником не тягне за собою

збільшення вартості робіт за договором на розроблення документації із землеустрою.

Згідно зі ст. 24 Закону [3] та Порядку [7] Державний кадастровий реєстратор для здійснення державної реєстрації земельної ділянки протягом 14 календарних днів з дня реєстрації відповідної заяви перевіряє:

1) відповідність поданих документів вимогам, передбаченим пунктом 67 цього Порядку;

2) електронний документ відповідно до пункту 74 цього Порядку.

За результатами перевірки Державний кадастровий реєстратор виконує одну з таких дій:

– здійснює державну реєстрацію земельної ділянки;

– за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру присвоює кадастровий номер земельній ділянці;

– відкриває Поземельну книгу та вносить відомості до неї (крім відомостей про затвердження документації із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки, а також про власників, користувачів земельної ділянки);

– робить позначку про проведення перевірки електронного документа та внесення відомостей до Державного земельного кадастру відповідно до підпункту 2 пункту 75 Порядку [7];

– надає за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру відомості, зазначені у підпункті 1 пункту 197 Порядку [7], відповідним органам державної влади, органам місцевого самоврядування.

Відповідно до п. 112 Порядку [7] після прийняття органом державної влади чи органом місцевого самоврядування рішення про затвердження документації із землеустрою, яка є підставою для державної реєстрації земельної ділянки, та надання Держгеокадастру або його територіальному органу відповідно до компетенції засвідченої копії такого рішення Державний кадастровий реєстратор протягом двох робочих днів із моменту її отримання вносить відповідні відомості до Поземельної книги (додаток Г) в електронній (цифровій) та паперовій формі.

Державний кадастровий реєстратор також може прийняти рішення про відмову у державній реєстрації земельної ділянки відповідно до п. 70, 73, 77-85 Порядку [7] в разі:

– невідповідності поданих документів, зазначених у п. 110 Порядку [7], вимогам, зазначеним у підпунктах 1 і 2 цього пункту;

- розташування в межах земельної ділянки, яку передбачається зареєструвати, іншої земельної ділянки або її частини;
- розташування земельної ділянки на території дії повноважень іншого Державного кадастрового реєстратора;
- подання заявником документів, зазначених у пункті 110 цього Порядку, не в повному обсязі.

У разі скасування державної реєстрації із зазначених підстав, 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.

У результаті Державної реєстрації земельної ділянки відкривається Поземельна книга, яка є одним із видів документів, які створюються під час ведення Державного земельного кадастру [7].

Поземельна книга п. 49 Порядку ведеться за формою згідно з додатком 8 під час державної реєстрації земельної ділянки, внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про зареєстровані земельні ділянки (зокрема у разі їхнього поділу чи об'єднання, а також відновлення їх меж) відповідно до пунктів 107-137 Порядку [7].

Поземельна книга – це документ Державного земельного кадастру, який містить такі відомості про земельну ділянку:

- кадастровий номер;
- площа;
- місцезнаходження (адміністративно-територіальна одиниця);
- склад угідь;
- цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель);
- нормативна грошова оцінка;
- відомості про обмеження у використанні земельної ділянки;
- відомості про межі частини земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки;
- дата державної реєстрації земельної ділянки;
- інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки, а також внесені зміни до цих відомостей;

– інформація про власників (користувачів) земельної ділянки відповідно до даних про зареєстровані речові права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

– дані про бонітування ґрунтів.

Варто зазначити, що дата відкриття Поземельної книги є датою державної реєстрації земельної ділянки, а номер Поземельної книги є кадастровим номером земельної ділянки, який також присвоюється у процесі здійснення її державної реєстрації.

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 та зміни інших відомостей про неї кадастровий номер не змінюється.

Отже, присвоєння кадастрового номера земельній ділянці є засобом її юридичної ідентифікації. За цим номером земельну ділянку легко ідентифікувати, а відомості про неї – знайти у Державному земельному кадастрі та в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Поземельна книга ведеться в паперовій і електронній формах.

Первинним носієм інформації про відомості про земельну ділянку, що формується, є електронний документ, який містить результати виконаних землевпорядних робіт із формування земельної ділянки.

Поземельна книга в електронній (цифровій) формі відкривається шляхом її формування за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру з використанням даних електронного документа. Вона засвідчується кваліфікованим електронним підписом Державного кадастрового реєстратора. Не завірени кваліфікованим електронним підписом Державного кадастрового реєстратора записи у Поземельній книзі в електронній (цифровій) формі вважаються недійсними.

Якщо до Поземельної книги вносяться відомості в електронній (цифровій) формі, це одночасно є внесення відомостей до Державного земельного кадастру. Внесення відомостей до Поземельної книги відбувається на підставі електронних копій документів, що додаються.

Поземельна книга в паперовій формі відкривається шляхом роздрукування відповідної Поземельної книги в електронній (цифровій) формі. Усі аркуші в паперовій формі засвідчується підписом Державного кадастрового реєстратора та скріплюється його печаткою. Не завірени підписом і не скріплені печаткою Державного кадастрового реєстратора записи у Поземельній книзі в

паперовій формі вважаються недійсними. До паперової форми також додаються всі документи, що є підставою для внесення відомостей до неї.

Зберігання Поземельної книги в паперовій формі забезпечує Державний кадастровий реєстратор у порядку, визначеному Мінекономіки.

Державний кадастровий реєстратор несе відповідальність за:

1) ведення Поземельної книги відповідно до вимог, зазначених у цьому Порядку;

2) відповідність відомостей, зазначених у Поземельній книзі, відомостям, зазначеним у документах, що є підставою для їхнього внесення;

3) тотожність відомостей, зазначених у паперовій та електронній (цифровій) формі Поземельної книги.

Відповідальність за достовірність відомостей, зазначених у документах, що є підставою для їхнього внесення до Поземельної книги, несуть особи, які видали (склали) такі документи.

У разі закриття Поземельної книги Державний кадастровий реєстратор:

1) за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру проставляє на титульному аркуші Поземельної книги в електронній (цифровій) формі електронну позначку про факт її закриття за власним кваліфікованим електронним підписом;

2) проставляє на титульному аркуші Поземельної книги в паперовій формі позначку про факт її закриття за формою згідно з додатком 9 Порядку [7].

У разі втрати Поземельної книги її відновлення здійснюється:

1) у паперовій формі – за даними відповідної Поземельної книги в електронній (цифровій) формі;

2) в електронній (цифровій) формі – за даними резервної копії Поземельної книги в електронній (цифровій) формі, створеної за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру, а у разі її відсутності – за даними відповідної Поземельної книги у паперовій формі або документації із землеустрою, на підставі якої внесено відомості до Державного земельного кадастру.

Запис у Поземельній книзі скасовується (поновлюється) Державним кадастровим реєстратором на підставі рішення суду.

Державний кадастровий реєстратор письмово повідомляє протягом трьох робочих днів особу, на яку зареєстрована земельна ділянка, про скасування (поновлення) запису за формою згідно з додатком 10 Порядку [7].

10.2 Державна реєстрація речових прав на земельну ділянку та їхніх обтяжень

Державна реєстрація речових прав на земельну ділянку та їх обтяжень згідно із Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [13], здійснюється на підставі статті 4 (Речові права та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації) та статті 5 (Нерухоме майно, щодо якого проводиться державна реєстрація прав). У статті 2 Закону [13] надані визначення таких понять:

1) державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їхніх обтяжень – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

2) обтяження – заборона або обмеження розпорядження та/або користування нерухомим майном, встановлені законом, актами уповноважених на це органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їхніх посадових осіб, або такі, що виникли з правочину.

Згідно із статтями Закону [13] у Державному реєстрі прав реєструються речові права та їхні обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їхнього знецінення та зміни призначення, а саме: житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення.

Не підлягають державній реєстрації речові права та їхні обтяження на корисні копалини, рослини, а також на малі архітектурні форми, тимчасові, некапітальні споруди, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких можливе без їхнього знецінення та зміни призначення, а також окремо на споруди, що є приналежністю головної речі, або складовою речі, зокрема на магістральні та промислові трубопроводи (зокрема газорозподільні мережі), автомобільні дороги, електричні мережі, магістральні теплові мережі, мережі зв'язку, залізничні колії.

Речові права та їхні обтяження, що підлягають державній реєстрації:

1) Речові права на нерухоме майно, похідні від права власності:

- право користування (сервітут);
- право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);

- право забудови земельної ділянки (суперфіції);
- право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки;
- інші речові права відповідно до закону.

2) У разі визначення часток у праві спільної власності чи їхні зміни, зміни суб'єкта управління об'єктами державної власності, зміни правонабувача речового права, похідного від права власності, строку дії такого речового права, а також зміни обтяжувача, особи, в інтересах якої встановлено обтяження речових прав, чи зміни умов обтяження проводиться державна реєстрація таких змін, разом із тим дата та час державної реєстрації речових прав, обтяжень речових прав залишаються незмінними.

У темі 10.1 було зазначено, що реєстрація права власності на земельну ділянку відбувається у два етапи, отже розглянемо, як проводиться другий етап.

Зазначимо, що **другий етап** Державної реєстрації речових прав на земельну ділянку та їхні обтяження проводиться після реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі.

Згідно зі ст. 125 Земельного кодексу України [1] право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

У Державному земельному кадастрі міститься інформація про земельну ділянку, так звана «технічна інформація», а в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно – вся інформація про речові права на земельні ділянки. Відповідно, Державний земельний кадастр функціонує паралельно із Державним реєстром речових прав на нерухоме майно. Взаємодію органів державної реєстрації прав та органів, що здійснюють ведення Державного земельного кадастру, визначені відповідно до ст. 30 Закону України «Про Державний земельний кадастр», ст. 32 і 33 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [13] і Постановою № 509 Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку доступу державних реєстраторів прав на нерухоме майно та користування відомостями Державного земельного кадастру» від 12 липня 2017 р. [71].

У Порядку [71] визначений механізм безпосереднього доступу Державних реєстраторів прав на нерухоме майно до відомостей Державного земельного кадастру та користування такими відомостями під час проведення державної реєстрації речових прав на земельні ділянки шляхом інформаційної взаємодії між Державним реєстром речових прав на нерухоме майно та Державним земельним кадастром.

Інформаційна взаємодія здійснюється на центральному рівні в електронному вигляді на безоплатній основі. Вона забезпечується технічним адміністратором Державного реєстру прав та адміністратором Державного земельного кадастру.

Під час здійснення інформаційної взаємодії задіяні такі інформаційні системи:

- Міністерство юстиції – Державний реєстр прав;
- Держгеокадастр – Державний земельний кадастр.

Доступ до відомостей про земельну ділянку, зокрема до відомостей про власників, користувачів земельної ділянки, перенесених із державного реєстру земель, що містяться в Державному земельному кадастрі, забезпечується шляхом автоматичного формування за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав пошукового запиту за кадастровим номером земельної ділянки під час формування та реєстрації заяви щодо державної реєстрації речових прав на земельну ділянку, їхніх обтяжень.

Технічний адміністратор Державного реєстру прав забезпечує:

- передачу до Державного земельного кадастру відомостей про кадастровий номер земельної ділянки, що зазначений в пошуковому запиті, одночасно з формуванням такого запиту;
- надає доступ державному реєстратору прав на нерухоме майно до відомостей про земельну ділянку, отриманих з Державного земельного кадастру.

Адміністратор Державного земельного кадастру в режимі реального часу забезпечує передачу до Державного реєстру прав відомостей про земельну ділянку за критеріями, зазначеними в пошуковому запиті.

Структура та формат інформаційних файлів, що передаються та приймаються в порядку інформаційної взаємодії, процедури взаємодії інформаційних систем та зміни до них визначаються Мін'юстом та Держгеокадастром відповідними спільними рішеннями, які оформляються окремими протоколами, підготовленими на підставі цього Порядку [71].

В інформаційних файлах міститься повна актуальна інформація про земельну ділянку. У разі відсутності за критеріями, зазначеними в пошуковому запиті, відомостей про земельну ділянку, формується та передається повідомлення про відсутність відомостей у Державному земельному кадастрі.

Державну реєстрацію земельних ділянок для кращого розуміння можна в стислому вигляді подати як блок-схему (рис. 10.2), за допомогою якої наведемо

та розглянемо послідовність реєстрації речових прав на земельну ділянку по блокам:

- I) ким здійснюється;
- II) на якій підставі;
- III) результат державної реєстрації речових прав на земельну ділянку їх обтяжень.

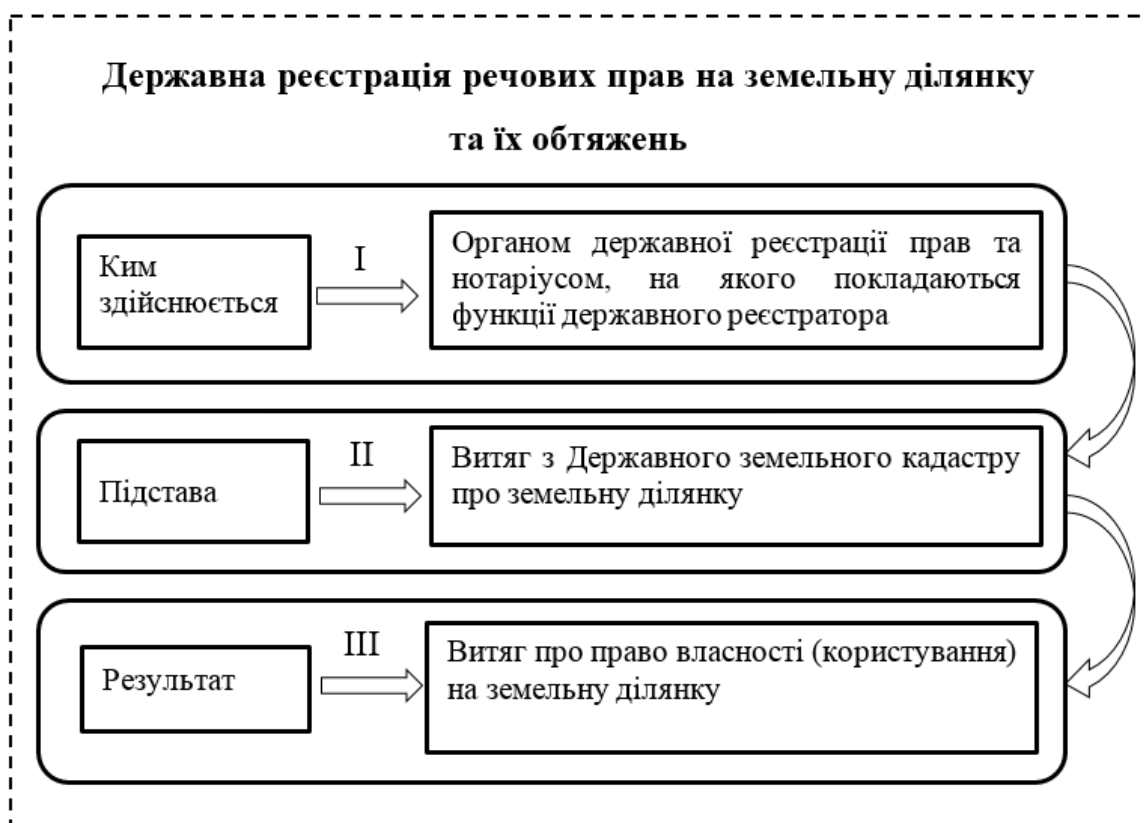


Рисунок 10.2 – Процедура реєстрації прав на земельну ділянку та її обтяжень

I Блок – ким здійснюється реєстрація права на земельну ділянку

У ст. 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [13] зазначено, що Державним реєстратором є:

1) громадянин України, який має вищу освіту за спеціальністю правознавство, відповідає кваліфікаційним вимогам, встановленим Міністерством юстиції України, та перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав;

2) нотаріус;

3) державний, приватний виконавець – у разі накладення/зняття таким виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до Закону.

Державний реєстратор не має права приймати рішення про державну реєстрацію прав у разі, якщо речове право на нерухоме майно, обтяження такого права набувається, змінюється або припиняється за суб'єктом державної реєстрації прав, з яким державний реєстратор перебуває у трудових відносинах або засновником (учасником) якого він є. Він також не має права приймати рішення про державну реєстрацію прав на своє ім'я, на ім'я свого чоловіка (дружини), його (її) та своїх родичів (батьків, дітей, онуків, діда, баби, братів, сестер), суб'єкта господарювання, засновником (учасником) якого він є. У такому разі державна реєстрація проводиться іншим державним реєстратором.

Ця дія не поширюється на державних реєстраторів, які перебувають у трудових відносинах з виконавчими органами сільських, селищних та міських рад, Київською, Севастопольською міськими, районними, районними у містах Києві та Севастополі державними адміністраціями щодо державної реєстрації прав на державне та/або комунальне майно, їх обтяжень.

Згідно із Законом [13] Державний реєстратор:

- встановлює відповідність заявлених прав і поданих/отриманих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями;
- перевіряє документи на наявність підстав для проведення реєстраційних дій, зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав та приймає відповідні рішення;
- відкриває та/або закриває розділи в Державному реєстрі прав, вносить до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідні відомості про речові права на нерухоме майно та їх обтяження;
- присвоює за допомогою Державного реєстру прав реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна у випадках, передбачених Законом [13];
- виготовляє електронні копії документів, поданих у паперовій формі, та розміщує їх у реєстраційній справі в електронній формі у відповідному розділі Державного реєстру прав (у разі, якщо такі копії не були виготовлені під час прийняття документів за заявами у сфері державної реєстрації прав);
- формує за допомогою Державного реєстру прав документи за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав;
- формує реєстраційні справи у паперовій формі;

– надає в установленому порядку та у випадках, передбачених Законом України «Про виконавче провадження», інформацію органу державної виконавчої служби або приватному виконавцю;

– здійснює інші повноваження, передбачені Законом [13].

Державний реєстратор має свою печатку, крім нотаріуса, який має печатку, визначену Законом України «Про нотаріат».

Постановою № 1127 Кабінету Міністрів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» затверджено «Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [71], у якому зазначені особливості державної реєстрації речових прав на земельні ділянки

Згідно із цим Порядком Державна реєстрація права власності на земельну ділянку, реєстрацію якого проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його набуття, проводиться за умови наявності відповідних відомостей про зареєстровані права в Державному земельному кадастрі.

Державна реєстрація права власності на земельну ділянку, реєстрацію якого не проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його набуття, проводиться за умови встановлення факту переходу прав від особи, відомості про яку містяться в Державному земельному кадастрі, до особи, що заявляє свої права.

Державна реєстрація права власності на земельну ділянку, реєстрацію якого не проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його набуття, якщо такі права набуті згідно з рішенням органу влади чи органу місцевого самоврядування, проводиться за умови встановлення факту відсутності відомостей про речові права інших осіб на таку земельну ділянку в Державному земельному кадастрі.

Для державної реєстрації права власності та права постійного користування на земельну ділянку, права на яку набуваються шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у постійне користування із земель державної або комунальної власності, подається рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у власність чи надання у постійне користування або про затвердження документації із землеустрою щодо формування земельної ділянки та передачу її у власність чи надання у постійне користування.

Державна реєстрація зміни строку права оренди земельної ділянки, реєстрацію якого проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що

діяло на момент його набуття, проводиться за умови наявності відповідних відомостей про зареєстровані права в Державному земельному кадастрі.

Державна реєстрація права оренди земельної ділянки, реєстрацію якого не проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його набуття, проводиться за умови відсутності відомостей про зареєстровані інші речові права в Державному земельному кадастрі чи Державному реєстрі прав.

Строк права оренди обчислюється з урахуванням строку дії договору оренди, який починається з моменту його укладення.

Державна реєстрація сервітуту на частину земельної ділянки проводиться лише за наявності відомостей про межі такого сервітуту в Державному земельному кадастрі [3].

Згідно із Законом [13] у ст. 28 наведені особливості державної реєстрації прав на земельні ділянки державної та комунальної власності:

1. Рішення органів державної влади або органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у власність або користування (постійне користування, оренду, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут) можуть прийматися за відсутності державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на таку земельну ділянку в Державному реєстрі прав.

2. Під час проведення державної реєстрації права користування (постійне користування, оренда, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут) земельними ділянками державної чи комунальної власності, право власності на які не зареєстровано в Державному реєстрі прав, державний реєстратор одночасно з проведенням такої реєстрації проводить також державну реєстрацію права власності на такі земельні ділянки без подання відповідної заяви органами, які згідно із статтею 122 Земельного кодексу України передають земельні ділянки у власність або у користування.

Державна реєстрація права власності на земельні ділянки державної чи комунальної власності проводиться з обов'язковим урахуванням пунктів 3 та 4 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності».

II Блок – підстава для проведення реєстрації речових прав на земельну ділянку та їхніх обтяжень

Зареєструвати власність чи інші права (оренду, сервітут, суперфіцій, емфітевзис) на землю можна через місцевий центр надання адміністративних послуг далі (ЦНАП), який приймає документи для держреєстрації речових прав на нерухоме майно, або у нотаріуса. Саме після реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, виникає, змінюється чи припиняється відповідне право.

Повертаючись до історії, варто згадати, що до 2013 року право власності на землю підтверджувалось державним актом про право власності на земельну ділянку, який можна було отримати в місцевому органі Держкомзему. Сьогодні ж, після включення даних про земельну ділянку до Державного земельного кадастру та отримання в місцевому управлінні Держгеокадастру витягу з Державного земельного кадастру, необхідно звернутись до місцевого ЦНАПу чи нотаріуса для реєстрації права на земельну ділянку, право власності, оренди, сервітут, суперфіцій, емфітевзис, обтяження на нерухоме майно тощо.

Отже, для того, щоб розпочати реєстрацію права на земельну ділянку, спочатку необхідно визначитись із центром надання адміністративних послуг або нотаріусом, до якого потрібно звернутись щодо реєстрації. Адреси місцевих ЦНАПів, де можна подавати документи для реєстрації права власності на земельну ділянку можна знайти в Інтернеті. У ЦНАПі оплачується адміністративний збір, а у нотаріуса потрібно сплатити адміністративний збір і послуги нотаріуса.

Для подачі до місцевого ЦНАПу чи нотаріуса, необхідні такі документи:

- витяг з Державного земельного кадастру (ДЗК);
- копію та оригінал паспорту заявника;
- копію та оригінал ідентифікаційного номеру;
- підтвердження оплати адміністративного збору;
- документ – підстава виникнення права на ділянку (договір купівлі-продажу (дарування, міни), рішення суду, свідоцтво на спадщину тощо);
- довіреність, якщо документи подаються представником (нотаріально засвідчена, якщо від фізичної особи);
- оригінал та копію паспорту, ідентифікаційного номеру представника, якщо документи подаються представником.

Важливо також те, що витяг з Державного земельного кадастру (ДЗК) не має потреби подавати у випадку, коли документи, які є підставою виникнення,

переходу чи припинення права власності або інших прав, містять у собі інформацію про кадастровий номер.

Витяг із кадастру (ДЗК) – це документ, що підтверджує внесення даних земельної ділянки до державного земельного кадастру, а також одна з форм надання державним кадастровим реєстратором відомостей з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

Заява про реєстрацію права друкується Державним реєстратором або нотаріусом та підписується заявником на місці.

Вимоги до документів, що подаються для державної реєстрації прав, наведені у ст. 22 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [13].

Документи, що подаються для державної реєстрації прав, повинні відповідати вимогам, встановленим Законом [13] та іншими нормативно-правовими актами.

Електронні документи, подані для проведення державної реєстрації прав, оформляються згідно з вимогами, встановленими цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

Не розглядаються документи з підчищеннями або дописками, закресленими словами та іншими не обумовленими в них виправленнями, заповнені олівцем, з пошкодженнями, що не дають змоги однозначно тлумачити їхній зміст, а також оформлені з порушенням вимог законодавства.

Відповідальність за достовірність даних, що містяться в документах, поданих для державної реєстрації прав, несе заявник, якщо інше не встановлено судом.

Відповідальність за відповідність електронних копій документів, поданих для державної реєстрації прав, оригіналам таких документів у паперовій формі у разі подання заяви в електронній формі несе особа, яка виготовила електронні копії документів.

III блок – результати державної реєстрації речових прав на земельну ділянку та їхніх обтяжень

Стаття 19 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [13] встановлює строки проведення реєстраційних дій та надання інформації з Державного реєстру прав:

1. Реєстраційні дії здійснюються в день реєстрації відповідної заяви в Державному реєстрі прав.

2. Державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з дня реєстрації

відповідної заяви в Державному реєстрі прав, крім випадку, передбаченого статтею 31² цього Закону (Особливості проведення реєстраційних дій на підставі судових рішень).

Зазначений строк обраховується з дня реєстрації відповідної заяви в Державному реєстрі прав.

Надання інформації з Державного реєстру прав в електронній формі здійснюється в режимі реального часу.

У разі наявності зареєстрованих у Державному реєстрі прав інших заяв про державну реєстрацію прав на це саме майно строк державної реєстрації прав обраховується з дня прийняття державним реєстратором рішення про державну реєстрацію прав або про відмову в такій реєстрації щодо заяви, зареєстрованої в Державному реєстрі прав раніше.

Варто також зазначити, що згідно із Законом [13] ст. 34 є можливість скоротити п'ятиденний строк до двох днів, одного дня та двох годин, але цих випадках адміністративний збір за реєстрацію права буде значно більшим. Якщо зазвичай для п'яти робочих днів береться адміністративний збір 0,1 від прожиткового мінімуму для працездатних осіб (станом на 2020 рік 210 грн), то за скорочення строків відповідно 1, 2 і 5 прожиткових мінімумів для працездатних осіб.

Згідно зі ст. 11 Закону [13] Державний реєстратор самостійно приймає рішення за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав.

Втручання, крім випадків, передбачених цим Законом, будь-яких органів влади, їхніх посадових осіб, юридичних осіб, громадян та їх об'єднань у діяльність державного реєстратора під час проведення реєстраційних дій забороняється і тягне за собою відповідальність згідно із Законом.

Останнім завершальним етапом отримання прав власності на земельну ділянку є отримання документів за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав. Статтею 21 Закону [13] передбачено, що за рішенням державного реєстратора надається витяг в електронній або в паперовій формі (за бажанням заявника) з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав.

У паперовій формі витяг 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).

Форма та зміст витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав визначаються Кабінетом Міністрів України в Порядку ведення Державного реєстру прав [71].

Забороняється видавати заявнику документи за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав у строки, менші, ніж ті, з урахуванням яких ним сплачено адміністративний збір за державну реєстрацію прав відповідно до статті 34 цього Закону.

Рішення державного реєстратора, витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав, отримані в електронній чи паперовій формі за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав, мають однакову юридичну силу та використовуються відповідно до законодавства.

Після реєстрації права в Державному реєстрі речових прав громадянин стає повноправним власником земельної ділянки та в подальшому розпоряджається нею за власним розсудом (зокрема може продати, подарувати, обміняти тощо).

Зараз можна отримати тільки витяг про проведену державну реєстрацію прав. Крім того, є можливість отримати інформацію про будь-який об'єкт нерухомості у формі інформаційної довідки самостійно через Кабінет електронних сервісів Міністерства юстиції.

У ст. 182 Цивільного кодексу України встановлено, що лише наявність державної реєстрації створює презумпцію законності права на нерухоме майно для правовласника. Без такої реєстрації відносини, пов'язані з обігом земельних ділянок в Україні, державою не визнаються і знаходяться поза межами правового регулювання.

Засади реєстрації прав згідно із Законом [13], які гарантовані державою:

- об'єктивність, достовірність та повнота відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їхні обтяження;
- публічність державної реєстрації прав;
- відкритість та доступність відомостей Державного реєстру прав.

Наведемо зазначені засади на конкретних прикладах. Після отримання витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав в електронній або в паперовій формі, земельна ділянка відображається у відкритому доступі на публічній кадастровій карті України. Тепер кожен бажаючий може переглянути публічну інформацію про будь-яку земельну ділянку. На рисунку 10.3 показана, як приклад, земельна ділянка без обмежень. Праворуч відображені базові шари публічної кадастрової карти України,

зокрема шари кадастру (кадастровий поділ, обмеження у використанні земель, АТУ, обласні центри та ін.). Вказані шари потрібно обрати, щоб відображалася інформація про земельну ділянку (лівий нижній кут).

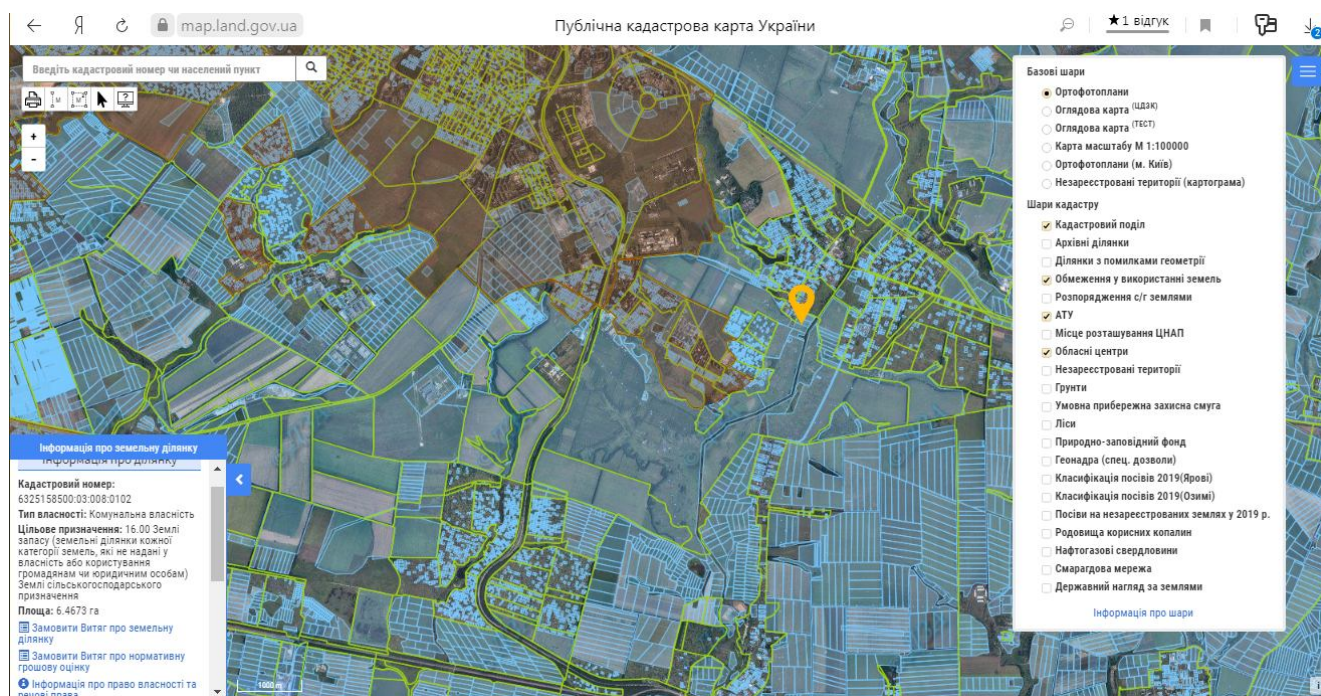


Рисунок 10.3 – Земельна ділянка без обмежень

У вікні відображається така інформація про земельну ділянку: кадастровий номер, тип власності, цільове призначення, площа. Самостійно також можна замовити витяг про земельну ділянку, витяг про її нормативну грошову оцінку. Також можна переглянути інформацію про право власності та речові права.

На рисунку 10.4 наведена земельна ділянка, яка зареєстрована з обтяженнями. Зона обтяжень відображається іншим рожевим кольором, у вікні «Інформація про земельну ділянку» з'являється вкладка «Обмеження», на якій вказаний обліковий номер обмеження та назва обмеження.

На рисунку 10.5 показана земельна ділянка з обмеженням. У цьому випадку зареєстровано тільки обтяження, як вказано в інформації про земельну ділянку.

Можуть також бути випадки, коли обтяження накладаються на частину земельної ділянки, таку інформацію теж можна отримати з публічної кадастрової карти України.

Отже, можна зробити висновок, що з набуттям чинності Законів, Постанов, затвердження Порядку і законодавчих актів України Державна

реєстрація земельних ділянок, обтяжень та прав на них стала більш досконалою.

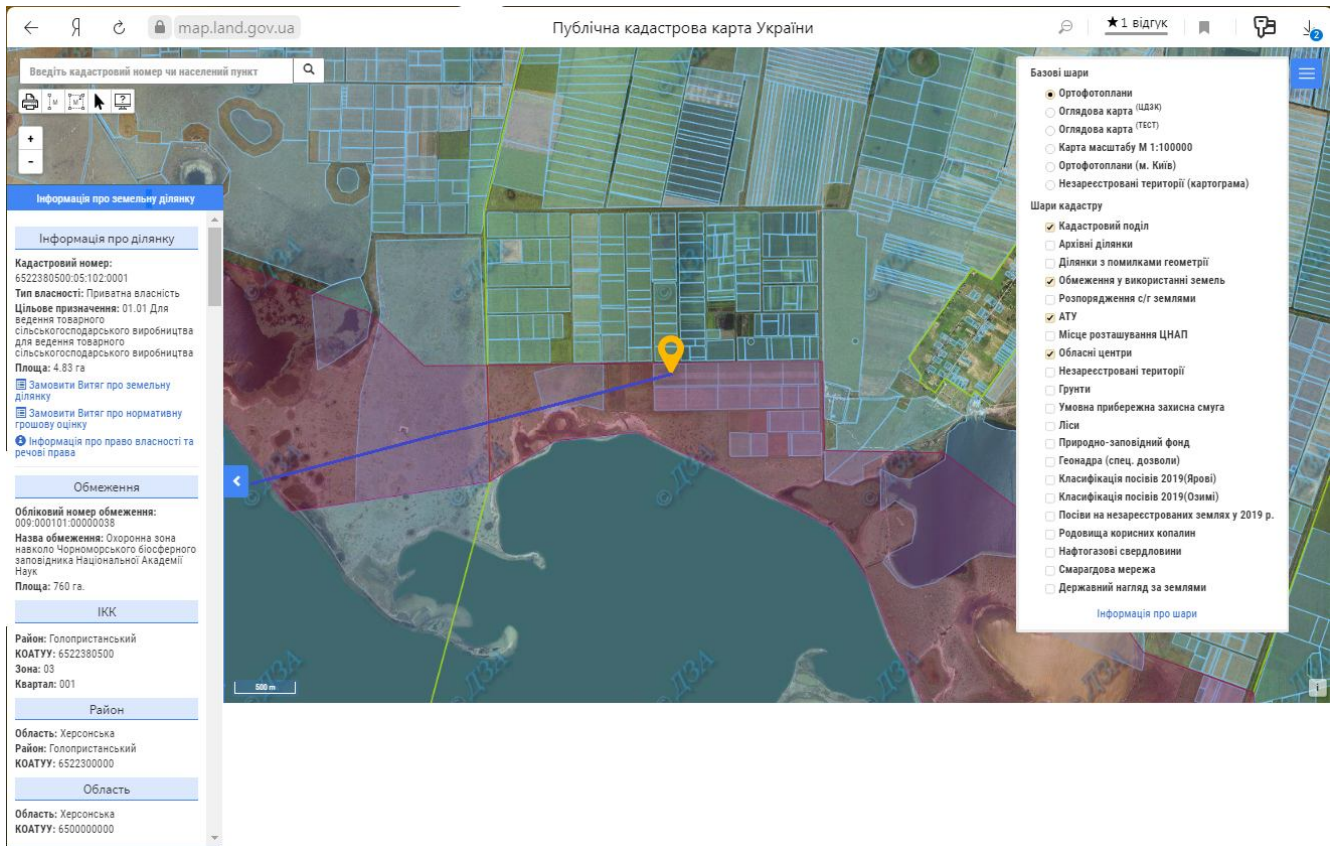


Рисунок 10.4 – Земельна ділянка із зареєстрованим обмеженням

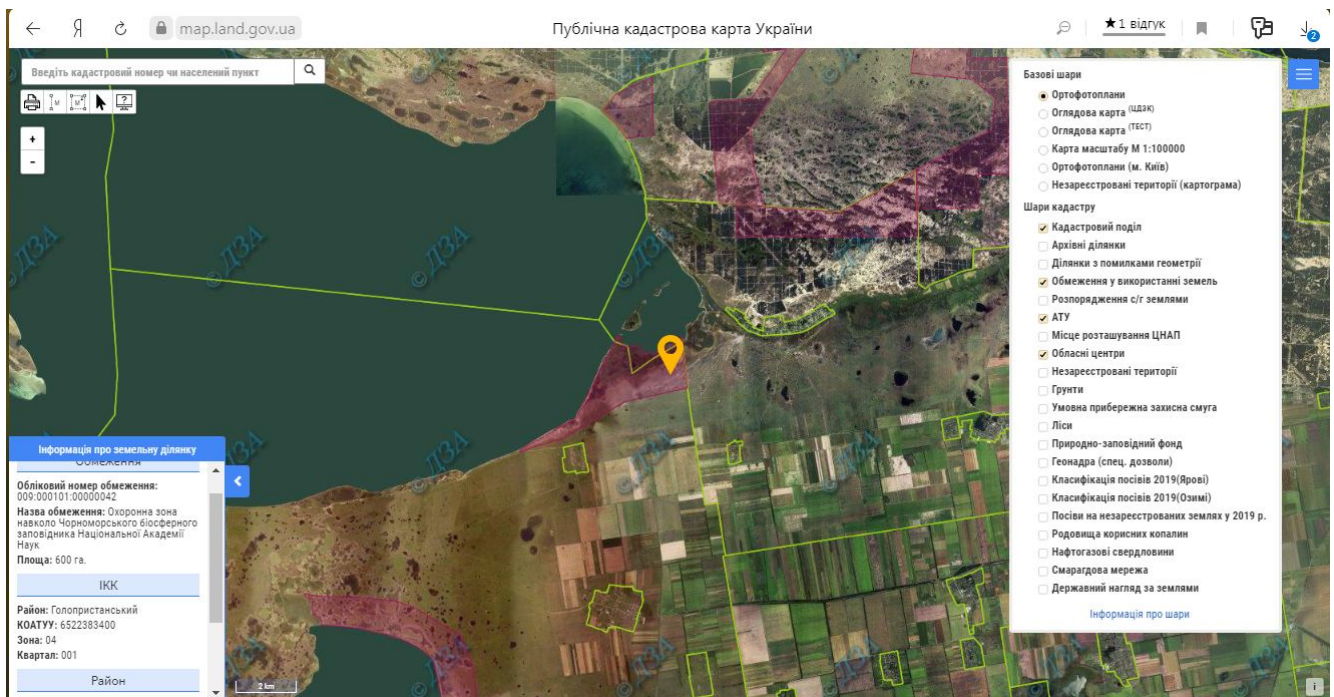


Рисунок 10.5 – Відомості про обмеження земельної ділянки

Публічність інформації дає впевненість і захист від неправомірних дій громадян зі злочинними намірами стосовно земельної ділянки, яка зареєстрована Державним реєстратором.

Запитання для самоперевірки

1. Дати визначення поняттю «державна реєстрація земельних ділянок».
2. Навести порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їхніх обтяжень.
3. Навести відмінність державної реєстрації земельних ділянок від державної реєстрації прав на земельні ділянки.
4. Визначити процедуру державної реєстрації земельної ділянки.
5. Визначити процедуру державної реєстрації права на земельну ділянку.
6. Назвати основні відомості Поземельної книги.

11 РЕГУЛЮВАННЯ УПРАВЛІННЯ, МОНІТОРИНГУ Й ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ У МЕЖАХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ

11.1 Регулювання проведення землеустрою

Як зазначалося раніше, система землеустрою містить:

- законодавчо визначену діяльність у сфері землеустрою;
- наукове, кадрове та фінансове забезпечення землеустрою;
- органи, що здійснюють державне регулювання у сфері землеустрою;
- організацію, регулювання та управління у сфері землеустрою;
- здійснення землеустрою на національному, регіональному та місцевому рівнях;
- державний і самоврядний контроль за здійсненням землеустрою;
- суб'єкти та об'єкти землеустрою.

На сьогоднішній день прийнята низка законодавчих актів, які формують сучасну систему здійснення землеустрою в Україні, управління земельними ресурсами, моніторингу й охорони земель.

З метою підвищення якості робіт і надання відповідних послуг у сфері землеустрою запроваджений державний та самоврядний контроль за проведенням землеустрою, виконанням запроектованих заходів із землеустрою та дотриманням вимог, встановлених законодавством України.

Державний контроль за проведенням землеустрою здійснюється центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику із здійснення нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі, центральними органами виконавчої влади, які здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель відповідно до повноважень, визначених законом. Законом передбачене ліцензування діяльності у сфері землеустрою. З метою забезпечення відповідності документації із землеустрою вихідним даним та технічним умовам, вимогам законів України, іншим нормативно-правовим актам передбачена державна експертиза документації із землеустрою.

Державний нагляд у сфері землеустрою здійснює центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин відповідно до Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» [72].

Важливим фактором формування та функціонування системи землеустрою є фінансування робіт, яке здійснюється за рахунок коштів

Державного бюджету України, місцевих бюджетів, коштів юридичних осіб, громадян та інших джерел, не заборонених законом.

За рахунок коштів Державного бюджету України в порядку, що визначається Кабінетом Міністрів України, фінансуються:

- розробка загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель;
- науково-дослідні роботи та фундаментальні дослідження у сфері землеустрою загальнодержавного значення;
- проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність.

На землях комунальної власності за рахунок коштів місцевих бюджетів фінансуються роботи із землеустрою щодо розроблення техніко-економічних обґрунтувань з використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень тощо.

Для запобігання злочинам у сфері землеустрою, передбачена відповідальність, яку несуть особи, винні в порушенні законодавства. Також зазначено, що притягнення осіб, винних у порушенні законодавства у сфері землеустрою, до відповідальності, передбаченої законами України, не звільняє їх від обов'язку відшкодувати шкоду, заподіяну в результаті порушення цього законодавства. Спори, що виникають при здійсненні землеустрою, вирішуються судом.

11.2 Проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів

Відповідно до ст. 53 Закону України «Про землеустрій» [3] проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів складаються на основі затверджених у встановленому законодавством порядку генеральних планів населених пунктів або можуть розроблятися окремою їх частиною.

Проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів складаються з метою обґрунтування, розробки та подальшої реалізації необхідного обсягу організаційних та інженерно-технічних заходів з освоєння, поліпшення якості земель, їхнього раціонального використання та охорони, захисту від руйнівних процесів [73].

Проекти землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів розробляються на певний період та поетапно згідно з генеральними планами населених пунктів і визначають:

- а) цільове призначення земель;
- б) землі, що знаходяться у власності, користуванні, зокрема орендовані;
- в) організаційні, правові, фінансові та інші заходи щодо вдосконалення структури територій, освоєння земель, поліпшення їхньої якості, рекультивації, консервації;
- г) необхідність і обсяги економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;
- д) заходи для забезпечення режиму використання земель охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання, а також відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам внаслідок встановлення цих зон;
- е) напрями природоохоронної діяльності.

Проекти землеустрою можуть передбачати також формування земельних ділянок державної та комунальної власності завдяки землям, не наданим у користування.

Проекти землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів підлягають погодженню в порядку погодження проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та затверджуються сільськими, селищними, міськими радами.

11.3 Планування, зонування та використання земель населених пунктів

У статті 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [74] **план зонування території (зонінг)** – містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

Планування територій здійснюється на державному, регіональному та місцевому рівнях відповідними органами виконавчої влади, Верховною Радою АР Крим, Радою міністрів АР Крим та органами місцевого самоврядування. Планування та забудова земельних ділянок здійснюється їх власниками чи користувачами в установленому законодавством порядку. Рішення з питань планування та забудови територій приймаються сільськими, селищними, міськими радами та їх виконавчими органами, районними, обласними радами, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями в

межах визначених законом повноважень з урахуванням вимог містобудівної документації.

Планування територій на місцевому рівні здійснюється шляхом розроблення та затвердження генеральних планів населених пунктів, планів зонування територій і детальних планів території, їхнього оновлення та внесення змін до них.

Містобудівна документація на місцевому рівні розробляється з урахуванням даних державного земельного кадастру на актуалізованій картографічній основі в цифровій формі як просторово орієнтована інформація в державній системі координат на паперових і електронних носіях.

Порядок обміну інформацією між містобудівним та державним земельним кадастрами встановлюється Кабінетом Міністрів України [75].

Містобудівна документація на місцевому рівні може бути оновлена за рішенням місцевих рад та передбачає:

- 1) актуалізацію картографо-геодезичної основи;
- 2) перенесення з паперових носіїв у векторну цифрову форму;
- 3) погодження містобудівної документації із вимогами законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів і правил.

Генеральний план населеного пункту є основним видом містобудівної документації на місцевому рівні, призначеної для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту.

На підставі затвердженого генерального плану населеного пункту розробляється план земельно-господарського устрою, який після його затвердження стає невід'ємною частиною генерального плану.

У складі генерального плану населеного пункту може розроблятися план зонування території цього населеного пункту. План зонування території може розроблятися і як окрема містобудівна документація після затвердження генерального плану.

Генеральний план населеного пункту розробляється та затверджується в інтересах відповідної територіальної громади з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів. Для населених пунктів із чисельністю населення до 50 тисяч осіб генеральні плани можуть поєднуватися з детальними планами всієї території таких населених пунктів. Для населених пунктів, занесених до Списку історичних населених місць України, у межах визначених історичних ареалів у складі генерального плану населеного пункту визначаються режими регулювання забудови та розробляється історико-

архітектурний опорний план, у якому зазначається інформація про об'єкти культурної спадщини [76]. Строк дії генерального плану населеного пункту не обмежується.

Зміни до генерального плану населеного пункту можуть вноситися не частіше, ніж один раз на п'ять років. Такі зміни вносяться органом місцевого самоврядування, який затверджував генеральний план населеного пункту. Питання про дострокове внесення змін до генерального плану населеного пункту може порушуватися за результатами містобудівного моніторингу перед відповідною сільською, селищною, міською радою відповідною місцевою державною адміністрацією. У разі виникнення державної необхідності рішення щодо доцільності внесення змін до генерального плану населеного пункту приймається Кабінетом Міністрів України. Генеральні плани населених пунктів та зміни до них розглядаються і затверджуються відповідними сільськими, селищними, міськими радами на чергових сесіях протягом трьох місяців з дня їхнього подання та не можуть містити інформацію з обмеженим доступом та бути обмеженими у доступі.

Детальний план у межах населеного пункту уточнює положення генерального плану населеного пункту та визначає планувальну організацію і розвиток частини території.

Детальний план складається із графічних і текстових матеріалів та розробляється з метою визначення планувальної організації і функціонального призначення, просторової композиції і параметрів забудови та ландшафтної організації кварталу, мікрорайону, іншої частини території населеного пункту, призначених для комплексної забудови чи реконструкції, та підлягає стратегічній екологічній оцінці.

Детальний план території визначає:

- 1) принципи планувально-просторової організації забудови;
- 2) червоні лінії та лінії регулювання забудови;
- 3) функціональне призначення, режим та параметри забудови однієї чи декількох земельних ділянок, розподіл територій згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами;
- 4) містобудівні умови та обмеження (у разі відсутності плану зонування території) або уточнення містобудівних умов та обмежень згідно із планом зонування території;
- 5) потребу в підприємствах і закладах обслуговування населення, місце їхнього розташування;
- 6) доцільність, обсяги, послідовність реконструкції забудови;

- 7) черговість та обсяги інженерної підготовки території;
- 8) систему інженерних мереж;
- 9) порядок організації транспортного і пішохідного руху;
- 10) порядок комплексного благоустрою та озеленення, потребу у формуванні екологічної мережі;
- 11) межі прибережних захисних смуг і пляжних зон водних об'єктів (у разі відсутності плану зонування території).

Відповідно до ст. 18 [74] план зонування території розробляється на основі генерального плану населеного пункту (у його складі або як окремий документ) з метою визначення умов та обмежень використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

План зонування території розробляється з метою створення сприятливих умов для життєдіяльності людини, забезпечення захисту територій від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру, запобігання надмірній концентрації населення і об'єктів виробництва, зниження рівня забруднення навколишнього природного середовища, охорони та використання територій з особливим статусом, зокрема ландшафтів, об'єктів історико-культурної спадщини, а також земель сільськогосподарського призначення та лісів.

План зонування території встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови окремих територій (функціональних зон) населеного пункту, їхньої ландшафтної організації.

Зонування території здійснюється з дотриманням таких вимог:

- 1) урахування попередніх рішень щодо планування та забудови території;
- 2) виділення зон обмеженої містобудівної діяльності;
- 3) відображення існуючої забудови територій, інженерно-транспортної інфраструктури, а також основних елементів планувальної структури територій;
- 4) урахування місцевих умов під час визначення функціональних зон;
- 5) установлення для кожної зони дозволених і допустимих видів використання територій для містобудівних потреб, умов та обмежень щодо їх забудови;
- 6) узгодження меж зон із межами територій природних комплексів, смугами санітарно-захисних, санітарних, охоронних та інших зон обмеженого використання земель, червоними лініями;
- 7) відображення меж прибережних захисних смуг і пляжних зон водних об'єктів.

Параметри використання території та будівель, запропонованих для розташування у межах декількох земельних ділянок або окремої земельної ділянки, зокрема функціональне призначення, граничні поверховість та площа забудови, можливе розміщення на ділянці, є обов'язковими для врахування під час зонування відповідної території.

Перелік зазначених параметрів визначає центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування.

Внесення змін до плану зонування території допускається за умови їхньої відповідності генеральному плану населеного пункту.

Склад, зміст, порядок розроблення плану зонування території визначаються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування.

За порушення вимог, встановлених планом зонування території, фізичні та юридичні особи несуть відповідальність відповідно до закону.

План зонування території затверджується на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради протягом 30 днів з дня його подання та не підлягає експертизі.

11.4 Моніторинг та охорона земель

Відповідно до Закону України «Про охорону земель» [12] об'єктом особливої охорони держави є всі землі у межах території України. Охорона земель – це система правових, організаційних, економічних, технологічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісового фонду, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Регулювання у галузі охорони земель здійснюють Верховна Рада України, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Кабінет Міністрів України, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, місцеві державні адміністрації, а також спеціально уповноважені центральні органи виконавчої влади в межах повноважень, установлених законом.

Державний контроль за використанням та охороною земель здійснюється центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі, а за додержанням вимог законодавства про охорону земель – центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища.

Державний контроль за додержанням вимог законодавства про охорону земель здійснює центральний орган виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів.

Порядок здійснення державного контролю за використанням та охороною земель встановлюється законом.

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, проводить моніторинг родючості ґрунтів та агрохімічну паспортизацію земель сільськогосподарського призначення [77].

Самоврядний контроль за використанням та охороною земель здійснюють сільські, селищні, міські, районні та обласні ради.

Громадський контроль за використанням та охороною земель здійснюють громадські інспектори, які призначаються відповідними органами місцевого самоврядування, центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері здійснення державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі, центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, і діють на підставі положення, затвердженого центральними органами виконавчої влади, що забезпечують формування державної політики у сферах земельних відносин, охорони навколишнього природного середовища.

Система заходів у галузі охорони земель містить:

- державну комплексну систему спостережень;
- розробку загальнодержавних і регіональних (республіканських) програм використання та охорони земель, документації із землеустрою в галузі охорони земель;
- створення екологічної мережі;
- здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель;

- економічне стимулювання впровадження заходів щодо охорони та використання земель і підвищення родючості ґрунтів;
- стандартизацію і нормування.

Документацією із землеустрою в галузі охорони земель є схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць та робочі проекти землеустрою.

Склад документації із землеустрою в галузі охорони земель та порядок її погодження та затвердження встановлюються Земельним кодексом України [1] та Законом України «Про землеустрій» [3].

Власники землі та землекористувачі забезпечують виконання заходів із охорони земель та обмежень у використанні земель, передбачених документацією із землеустрою у галузі охорони земель. Держава, зі свого боку, здійснює економічне стимулювання заходів щодо охорони та використання земель і підвищення родючості ґрунтів землевласниками та землекористувачами.

Моніторинг земель – це система спостереження за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їхньої оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів (ст. 191 Земельного Кодексу [1]).

У системі моніторингу земель проводиться збирання, оброблення, передавання, збереження та аналіз інформації про стан земель, прогнозування їх змін і розроблення науково обґрунтованих рекомендацій для прийняття рішень щодо запобігання негативним змінам стану земель та дотримання вимог екологічної безпеки.

Ведення моніторингу земель здійснюється центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища.

Порядок проведення моніторингу земель регламентується Положенням про моніторинг земель [78].

Об'єктом моніторингу є всі землі незалежно від форми власності на них.

Складовою моніторингу земель є моніторинг ґрунтів. Моніторинг ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення проводиться Мініекономіки відповідно до затвердженого положення [79].

Залежно від мети спостережень та ступеня охоплення територій проводиться такий моніторинг земель:

- національний – на всіх землях у межах території України;

- регіональний – на територіях, що характеризуються єдністю фізико-географічних, екологічних та економічних умов;
- локальний – на окремих земельних ділянках та в окремих частинах (елементарних структурах) ландшафтно-екологічних комплексів.

Моніторинг земель складається із систематичних спостережень за станом земель (агрохімічна паспортизація земельних ділянок, зйомка, обстеження і вишукування), виявлення у ньому змін, а також проведення оцінки:

- процесів, пов'язаних із змінами родючості ґрунтів (розвиток водної і вітрової ерозії, втрата гумусу, погіршення структури ґрунту, заболочення і засолення), заростання сільськогосподарських угідь, забруднення земель пестицидами, важкими металами, радіонуклідами та іншими токсичними речовинами;

- стану берегових ліній річок, морів, озер, заток, водосховищ, лиманів, гідротехнічних споруд;

- процесів, пов'язаних з утворенням ярів, зсувів, сельовими потоками, землетрусами, карстовими, криогенними та іншими явищами;

- стану земель населених пунктів, територій, зайнятих нафтогазодобувними об'єктами, очисними спорудами, гноєсховищами, складами паливно-мастильних матеріалів, добрив, стоянками автотранспорту, захороненням токсичних промислових відходів і радіоактивних матеріалів, а також іншими промисловими об'єктами.

Спостереження за станом земель залежно від строку та періодичності їх проведення поділяються на:

- базові (вихідні, що фіксують стан об'єкта спостережень на момент початку ведення моніторингу земель);
- періодичні (проводяться через рік і більше);
- оперативні (фіксують поточні зміни).

Проведення моніторингу земель здійснюється у такому порядку:

- виконання спеціальних зйомок і обстеження земель;
- виявлення негативних факторів, вплив яких потребує здійснення контролю;
- оцінка, прогноз, запобігання впливу негативних процесів.

На локальному та регіональному рівні моніторинг земель проводять територіальні органи Держгеокадастру, на національному рівні – Держгеокадастр.

Стан земельного фонду оцінюється за результатами проведення аналізу послідовних спостережень і порівняння одержаних показників.

Інформаційне забезпечення моніторингу земель складається з даних, які мають необхідну повноту для об'єктивної оцінки ситуації, її моделювання та прогнозування.

Ведення моніторингу земель здійснює Держгеокадастр за участю Мінекоенерго, Мінекономіки, Національної академії аграрних наук та ДКА.

Основою технічного забезпечення моніторингу є автоматизована інформаційна система.

Інформація про результати моніторингу, одержана під час спостережень за станом земель, узагальнюється за районами, містами, областями, Автономній Республіці Крим, а також за окремими природними комплексами і передається у пункти збору автоматизованої інформаційної системи територіальних органів Держгеокадастру.

За результатами оцінки стану земель складаються звіти, прогнози та рекомендації, що подаються місцевим органам виконавчої влади, органам місцевого самоврядування та Держгеокадастру для вжиття заходів до запобігання і ліквідації наслідків негативних процесів.

Запитання для самоперевірки

1. Навести заходи регулювання проведення землеустрою.
2. Назвати особливості управління земельними ресурсами населених пунктів.
3. Назвати етапи розробки проєктів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів.
4. Дати визначення терміну «план зонування території».
5. У яких випадках розробляються плани зонування території?
6. Назвати вимоги до зонування території.
7. У яких випадках розробляється генеральний план населеного пункту?
8. Дати визначення терміну «генеральний план населеного пункту».
9. У яких випадках розробляється детальний план території?
10. Дати визначення терміну «охорона земель».
11. Що містить державний контроль за використанням та охороною земель?
12. Що містить самоврядний контроль за використанням та охороною земель?
13. Що містить громадський контроль за використанням та охороною земель?

12 ЗВ'ЯЗОК ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВИХ ТА МІСТОБУДІВНИХ ДАНИХ

12.1 Містобудівний кадастр

Основними законодавчими та нормативно-правовими документами у питаннях формування та ведення містобудівного кадастру в Україні є:

- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»[74];
- Постанова Кабінету Міністрів України від 25 травня 2011 року № 559 «Про містобудівний кадастр» [80];
- затвержені органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування положення про Службу містобудівного кадастру відповідного рівня (у разі утворення);
- Постанова Кабінету Міністрів України від 3 червня 2013 року № 483 «Про затвердження Порядку інформаційної взаємодії між кадастрами та інформаційними системами» [81];
- ДБН Б.1.1-16:2013 Склад та зміст містобудівного кадастру[83];
- інші.

Згідно із Законом [74], містобудівний кадастр – це державна система зберігання і використання геопросторових даних про територію, адміністративно-територіальні одиниці, екологічні, інженерно-геологічні умови, інформаційних ресурсів будівельних норм, державних стандартів і правил для задоволення інформаційних потреб у плануванні територій та будівництві, формування галузевої складової державних геоінформаційних ресурсів.

Постановою Кабінету Міністрів [80] визначаються джерела формування містобудівного кадастру, які схематично зображені на рисунку 12.1.



Рисунок 12.1– Схема джерел формування містобудівного кадастру

Дані містобудівного кадастру, необхідні для провадження містобудівної діяльності, проведення землевпорядних робіт, забезпечення роботи геоінформаційних систем, використовуються для задоволення інформаційних потреб державних органів, органів місцевого самоврядування, фізичних і юридичних осіб.

Законодавством України також передбачено створення системи спостереження за реалізацією та дотриманням вимог містобудівної документації. Такою системою є містобудівний моніторинг.

Результати містобудівного моніторингу постійно вносяться до містобудівного кадастру та оформляються у вигляді аналітичного звіту, який враховується під час розроблення програм соціально-економічного розвитку та внесення змін до містобудівної документації.

Ведення містобудівного кадастру в Україні здійснюється за такими принципами:

- узгодженості завдань із створення та розвитку містобудівного кадастру із завданнями створення та розвитку державного земельного кадастру, національної інфраструктури геопросторових даних та Національної програми інформатизації;
- обов'язковості реєстрації та обліку в містобудівному кадастрі документів, необхідних для провадження містобудівної діяльності;
- внесення відомостей до містобудівного кадастру на підставі та в порядку, визначеному Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» та Постановою [80];
- єдності методології ведення містобудівного кадастру;
- актуальності, достовірності, повноти, цілісності, точності та обґрунтованості інформаційних ресурсів містобудівного кадастру;
- відкритості та доступності інформації з містобудівного кадастру, законності її одержання, поширення і зберігання;
- безперервності внесення до містобудівного кадастру відомостей про об'єкти містобудування, що змінюються;
- інтегрованості з інформаційними системами державного земельного кадастру та інших галузевих кадастрів і реєстрами, що належать до державних інформаційних ресурсів;
- координації діяльності суб'єктів містобудівного кадастру, які забезпечують виробництво, оновлення, оброблення, зберігання, постачання та використання інформаційних ресурсів містобудівного кадастру.

Геопросторові дані створюються в державній та місцевих системах

координат у цифровій формі відповідно до єдиної системи класифікації та кодування об'єктів містобудування. Система класифікації та кодування об'єктів містобудування розробляється і затверджується Мінрегіоном.

Структура містобудівного кадастру, яка визначена у Постанові [80], схематично зображена на рисунку 12.2.

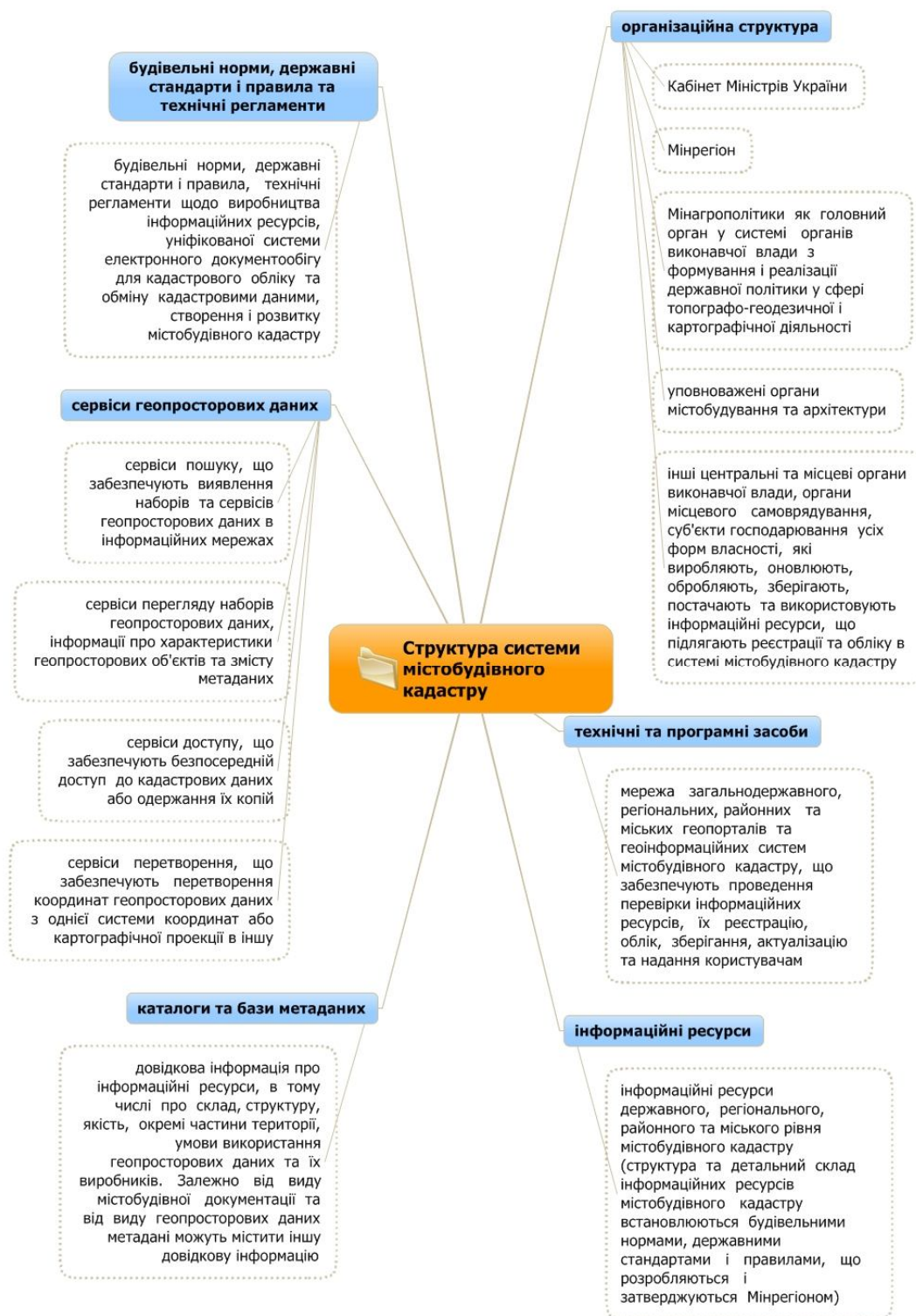


Рисунок 12.2 – Структура системи містобудівного кадастру

Методичні, лінгвістичні, технічні та програмні засоби повинні забезпечити автоматизоване виконання таких основних операцій в процесі створення та ведення містобудівного кадастру:

- обмін документованими відомостями з іншими кадастровими та інформаційними системами з використанням уніфікованої системи електронного документообігу та обміну кадастровими даними;

- резервне копіювання та захист даних, що зберігаються в інформаційній системі містобудівного кадастру;

- актуалізація інформаційних ресурсів за допомогою реєстрації та обліку нових документів та відомостей, а також переведення в архівний режим зберігання документів та відомостей, які в установленому порядку визнано недіючими;

- введення, редагування та підтримка бази геопросторових даних об'єктів містобудівного кадастру, формування, виведення та використання електронних карт містобудівного кадастру;

- пошук інформації за адресою об'єкта капітального будівництва або його реєстраційним номером, координатами земельної ділянки, кадастровим номером земельної ділянки, найменуванням та реквізитами документа;

- складення аналітичних звітів, формування та виведення вихідних документів в друкованому та/або електронному вигляді;

- ведення реєстру вхідних/вихідних документів, що були введені або сформовані та виведені з використанням інформаційних ресурсів містобудівного кадастру в друкованому та/або електронному вигляді.

Як уже було сказано вище, в Україні рекомендовано чотири рівні містобудівного кадастру: державний, регіональний, районний та міський.

На рисунках 12.3-12.5 структуровано відомості, які вносяться в систему містобудівного кадастру відповідно на державному, регіональному, районному та міському рівнях.

Створення містобудівного кадастру виконується в два етапи та містить вирішення таких основних завдань:

- розроблення програми;

- розроблення правового, нормативного та методичного забезпечення;

- організація функціонування Служби містобудівного кадастру (у разі утворення);

- формування програмно-технічних комплексів;

- організація робіт з інформаційного наповнення баз даних;

- формування інформаційно-комунікаційної системи обміну

інформацією;

– кадрове забезпечення.



Рисунок 12.3 – Відомості системи містобудівного кадастру на державному рівні [80]

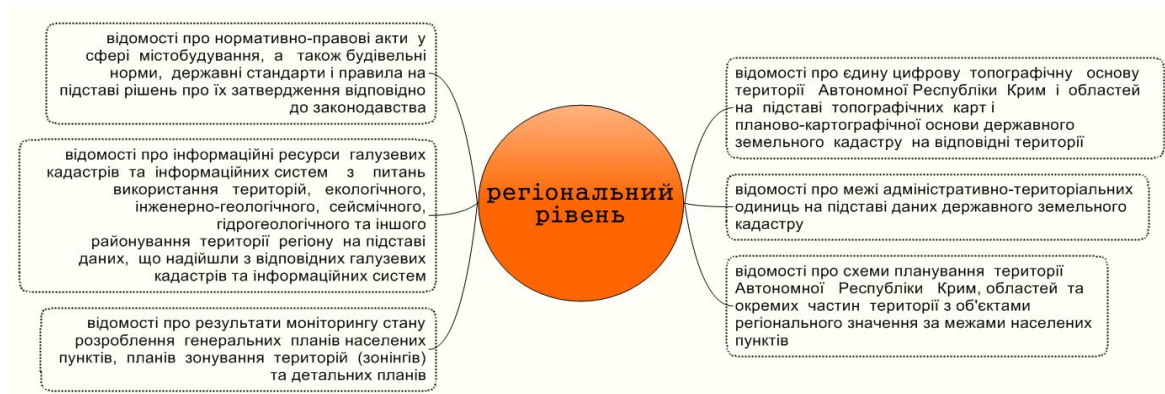


Рисунок 12.4 – Відомості системи містобудівного кадастру на регіональному рівні [80]



Рисунок 12.5 – Відомості системи містобудівного кадастру на районному рівні [80]

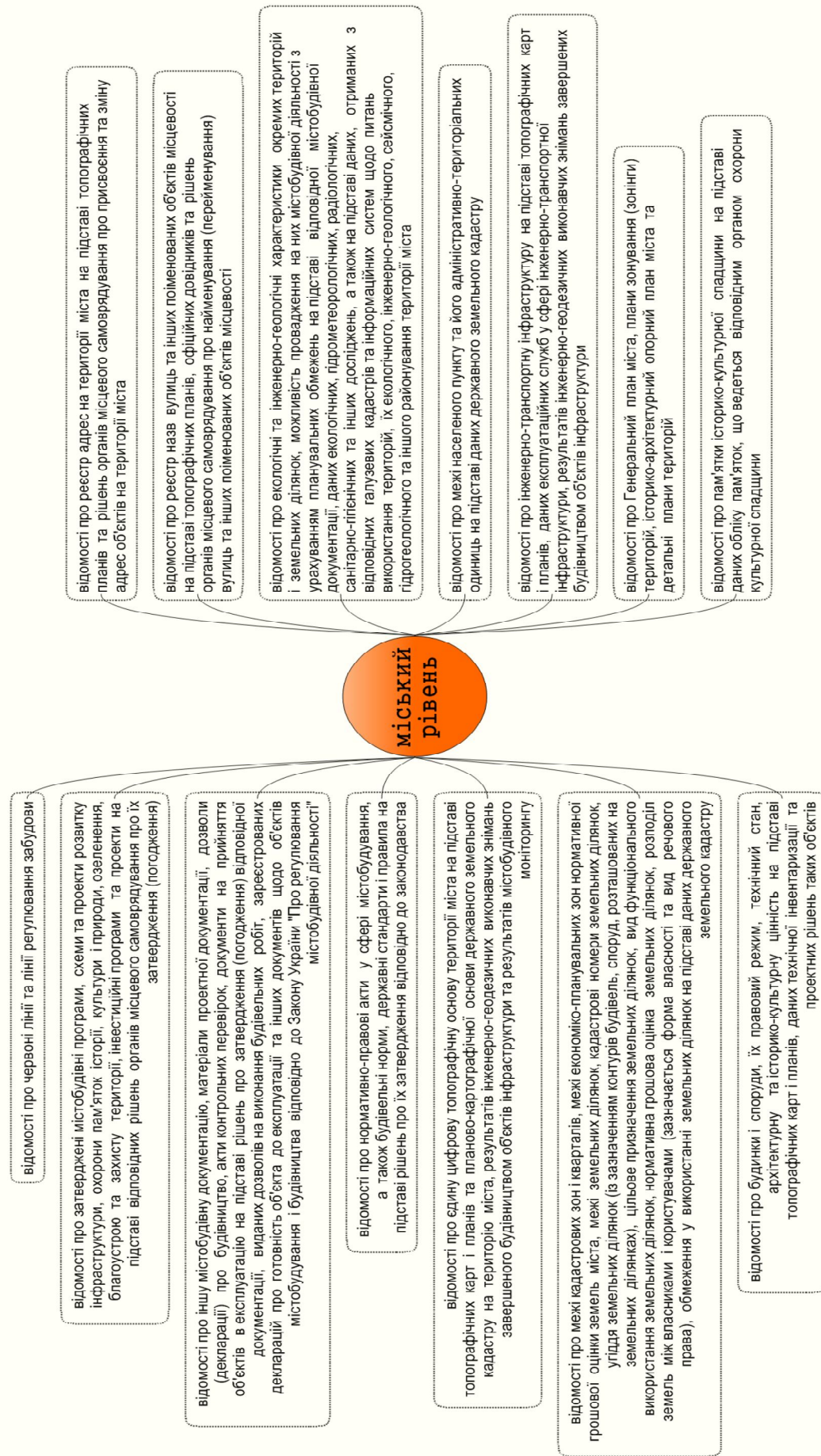


Рисунок 12.6 – Відомості системи містобудівного кадастру на міському рівні [80]

Інформація, яка міститься у містобудівному кадастрі, є відкритою та загальнодоступною, крім відомостей, що належать до інформації з обмеженим доступом.

Служба містобудівного кадастру забезпечує обслуговування конкретної території та входить до складу державної кадастрової системи з ведення містобудівного кадастру.

Кількість та склад кадастрових служб адміністративно-територіального району встановлюються на підставі його розміру, кількості і структури населених пунктів, рівня їхнього розвитку і чисельності населення.

Структура Служби містобудівного кадастру визначається відповідно до обсягу інформації, що вводиться, обробляється, зберігається та видається на запит користувачів, типу мережі системи електронного зв'язку, що експлуатується, а також встановленого порядку звітності.

Джерела вихідної інформації для містобудівного кадастру зображені схематично на рисунку 12.7.



Рисунок 12.7 – Схема джерел вихідної інформації містобудівного кадастру

Наступним основним документом у питанні правового регулювання містобудівного кадастру є Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку інформаційної взаємодії між кадастрами та інформаційними системами» (далі – Порядок [80]).

Цей Порядок встановлює механізм обміну інформацією між суб'єктами інформаційного обміну з метою формування інтегрованого інформаційного

простору як складової державних інформаційних ресурсів.

Під час обміну інформацією використовуються інформаційні ресурси відповідних суб'єктів інформаційного обміну. Інформація, що використовується суб'єктами інформаційного обміну для виконання встановлених функцій, подається у графічному та описовому вигляді.

Обмін інформацією (рис. 12.8) здійснюється шляхом прямої передачі аналогових документів (довідка, опис, таблиця, картографічні та геодезичні матеріали), окремих файлів на електронних носіях або передачі комунікаційними каналами – електронною поштою, на правах прямого доступу до даних в обмінному форматі розділу інформації інтегрованого використання відповідних баз даних.

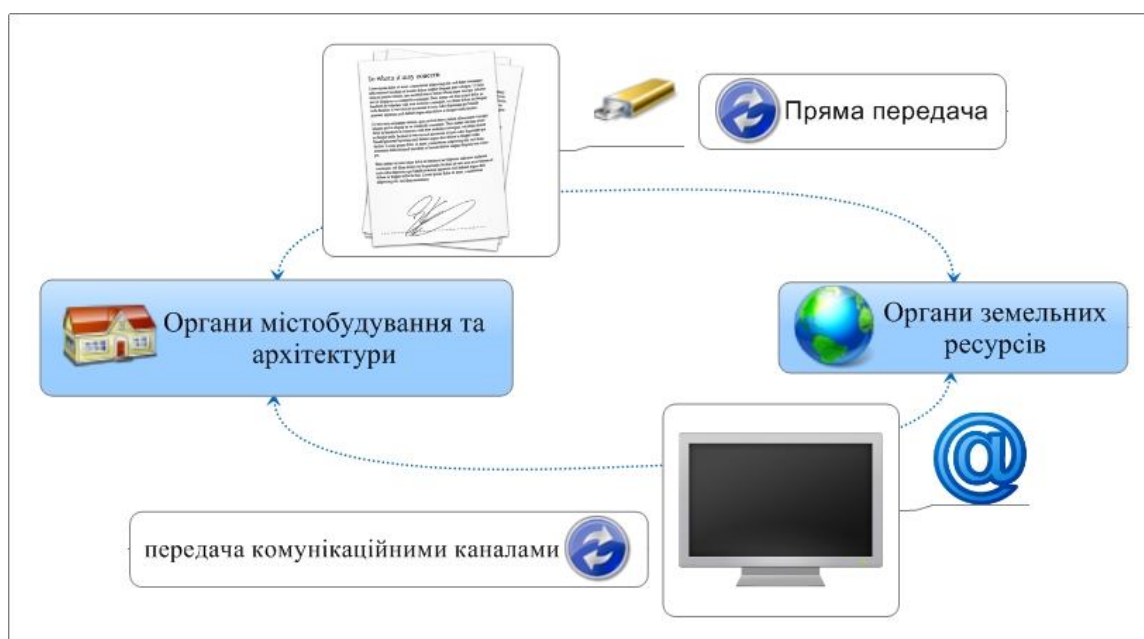


Рисунок 12.8 – Схема обміну інформації між суб'єктами [83]

Обмін інформацією здійснюється щодо відповідних геопросторових даних, які необхідні для виконання покладених на суб'єктів інформаційного обміну функцій (рис. 12.8). Обмін здійснюється у форматі запит/відповідь шляхом надання відповідної інформації на аналогових та/або електронних носіях, а також комунікаційними каналами з дотриманням вимог законодавства про інформацію.

Подання запиту на інформацію на аналоговому та/або електронному носії та її отримання організовується відповідним суб'єктом інформаційного обміну шляхом доставки запиту та матеріалів визначеним суб'єктом інформаційного обміну кур'єром, поштою або електронною поштою у встановленому порядку.

12.2 Зв'язок між містобудівним та земельним кадастрами

Містобудівний кадастр ведеться службами містобудівного кадастру, які діють у складі спеціально уповноважених органів містобудування та архітектури, з урахуванням даних державного земельного кадастру на державному, обласному та районному рівнях, рівні обласних центрів та міст обласного значення.

Дані містобудівного кадастру, необхідні для провадження містобудівної діяльності, проведення землевпорядних робіт, забезпечення роботи геоінформаційних систем, використовуються для задоволення інформаційних потреб державних органів, органів місцевого самоврядування, фізичних і юридичних осіб. Порядок ведення та структура містобудівного кадастру, порядок надання інформації з містобудівного кадастру, а також Типове положення про службу містобудівного кадастру визначені в постанові Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 559 «Про містобудівний кадастр» [80], а Порядок обміну інформацією між містобудівним та державним земельним кадастром – у Постанові від 25.05.2011 № 556 [75].

Особливо важливими для налагодження взаємодії в роботі органів містобудування та органів земельних ресурсів, а також узгодження рішень містобудівної та землевпорядної документації є ст. 24, 25 Закону [75]. У них зазначено, що у разі відсутності плану зонування або детального плану території, затвердженого відповідно до вимог цього Закону, передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб забороняється. Забороняється також зміна цільового призначення земельної ділянки, яка не відповідає плану зонування території та/або детальному плану території.

Крім того, ці статті Закону регламентують, що режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб, встановлюється у генеральних планах населених пунктів, планах зонування та детальних планах територій і є обов'язковим для врахування під час розроблення землевпорядної документації. Документація із землеустрою розробляється з урахуванням положень плану зонування та/або детального плану території.

Під час проведення громадських слухань містобудівні рішення часто зустрічають супротив місцевого населення, якщо вони стосуються зміни функціонального призначення територій. Тому варто взяти до уваги положення зазначених статей Закону [75], згідно з якими зміна функціонального

призначення територій не тягне за собою припинення права власності або права користування земельними ділянками, які були передані (надані) у власність чи користування до встановлення нового функціонального призначення територій. Установлення режиму забудови територій, визначених для містобудівних потреб, також не тягне за собою припинення права власності або права користування земельними ділянками, зміни адміністративно-територіальних меж до моменту вилучення (викупу) земельних ділянок.

Узгодження питань щодо забудови визначених для містобудівних потреб територій суміжних територіальних громад здійснюється на підставі відповідних угод, відображається у схемах планування зазначених територій та генеральних планах населених пунктів.

Запитання для самоперевірки

1. Дати визначення містобудівному кадастру.
2. Які нормативно-правові акти регулюють ведення містобудівного кадастру?
3. Назвіть рівні містобудівного кадастру.
4. Як пов'язані між собою дані містобудівного та земельного кадастрів?
5. Як регулюється передача даних між містобудівним і державним земельним кадастрами?
6. Яка містобудівна документація враховується під час ведення державного земельного кадастру?

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. 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: 20.01.2020). – Назва з екрана.
2. Анопрієнко Т. В. Конспект лекцій з дисципліни «Землеустрій» (для студентів денної та заочної форм навчання напряму підготовки 6.080101 – Геодезія, картографія та землеустрій) / Т. В. Анопрієнко ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2016. – 63 с.
3. 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: 20.01.2020). – Назва з екрана.
4. Конституція України від 28.06.1998 р. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>, вільний. – (дата звернення: 20.01.2020). – Назва з екрана.
5. Встановлення та зміна цільового призначення земельних ділянок. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%92%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D1%82%D0%B0_%D0%B7%D0%BC%D1%96%D0%BD%D0%B0_%D1%86%D1%96%D0%BB%D1%8C%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%BD%D0%B0%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B8%D1%85_%D0%B4%D1%96%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%BE%D0%BA, вільний. – (дата звернення: 20.01.2020). – Назва з екрана.
6. Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель [Електронний ресурс] : Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 № 548. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10>, вільний. – (дата звернення: 20.01.2020). – Назва з екрана.
7. 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: 20.01.2020). – Назва з екрана.

8. Класифікатор обмежень та обтяжень у використанні земельних ділянок [Електронний ресурс] : Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 29.12.2008 р. № 643. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://www.shels.com.ua/document.htm?doc=581>, вільний. – (дата звернення: 20.01.2020). – Назва з екрана.

9. 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: 22.01.2020). – Назва з екрана.

10. 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: 22.01.2020). – Назва з екрана.

11. 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: 22.01.2020). – 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: 22.01.2020). – 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: 24.01.2020). – 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: 24.01.2020). – Назва з екрана.

15. Положення про Державний фонд документації із землеустрою [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 17.11.2004 р. № 1553. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1553-2004-п>, вільний. – (дата звернення: 01.04.2020). – Назва з екрана.

16. Про затвердження Вимог до структури, змісту та формату оформлення результатів робіт із землеустрою в електронному вигляді (обмінного файлу) [Електронний ресурс] : Наказ Державного комітету України

із земельних ресурсів від 02.11.2009 р. № 573. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0157-10>, вільний. – (дата звернення: 02.04.2020). – Назва з екрана.

17. Геодезичний пункт. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%B5%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%B7%D0%B8%D1%87%D0%BD%D0%B8%D0%B9_%D0%BF%D1%83%D0%BD%D0%BA%D1%82, вільний. – (дата звернення: 02.04.2020). – 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: 02.04.2020). – Назва з екрана.

19. Українська ГНСС-мережа. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: http://vlp.com.ua/files/22_54.pdf, вільний. – (дата звернення: 02.04.2020). – Назва з екрана.

20. Портал Державної геодезичної мережі України. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://dgm.gki.com.ua/map>, вільний. – (дата звернення: 02.04.2020). – Назва з екрана.

21. 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: 02.04.2020). – Назва з екрана.

22. Войтенко С. П. Інженерна геодезія : підручник / С. П. Войтенко. – Київ : Знання, 2009. – 557 с.

23. Пілічева М. О. Основи геодезії : конспект лекцій (для бакалаврів за спеціальністю 191 – Архітектура та містобудування) / М. О. Пілічева, Л. О. Маслій ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2018. – 89 с.

24. Особливості інженерно-геодезичних вишукувань для розробки детального плану території / М. О. Пілічева // Територіальний розвиток: будівельні аспекти : монографія / [С. Г. Нестеренко, Т. В. Анопрієнко та ін.] ; Харків : ФОП Панов А. М., 2019. – 268 с. – Гл. 1.1. – С. 8–23.

25. Про затвердження порядку використання Державної геодезичної референсної 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: 02.04.2020). – Назва з екрана.

26. Паспорти регіональних (місцевих) систем координат УСК-2000. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://dgm.gki.com.ua/ua/pasportir-regionalnih-systems>, вільний. – (дата звернення: 02.04.2020). – Назва з екрана.

27. 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: 02.04.2020). – Назва з екрана.

28. Агрохімічне обстеження сільськогосподарських угідь. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://www.ioгу.gov.ua/pasportizaciya/ahrohimichne-obstezhennya-silskohospodarskyh-uhid/>, вільний. – (дата звернення: 03.04.2020). – Назва з екрана.

29. Картограми якісного стану ґрунтів України. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://www.ioгу.gov.ua/pasportizaciya/karty-po-vmistu-rozhyvnyh-rechovyn-rn-humus-fosfor-kalij/>, вільний. – (дата звернення: 02.04.2020). – Назва з екрана.

30. Про затвердження Порядку ведення агрохімічного паспорта поля, земельної ділянки [Електронний ресурс] : Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України 11.10.2011 р. № 536. . – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1517-11>, вільний. – (дата звернення: 02.04.2020). – Назва з екрана.

31. Лихочвор В. В. Рослинництво. Технології вирощування сільськогосподарських культур. 2-е видання, виправлене. / В. В. Лихочвор. – Київ : Центр навчальної літератури, 2004. – 808 с.

32. Радіологічні дослідження ґрунтів та рослинної продукції. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://www.ioгу.gov.ua/monitorynh-obektiv-dovkillya/radionuklidy/>, вільний. – (дата звернення: 02.04.2020). – Назва з екрана.

33. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні : наук. вид. / Ю. Ф. Дехтяренко, М. Г. Лихогруд, Ю. М. Манцевич, Ю. М. Палеха. – Київ : Профі, 2007. – 624 с.

34. Методика бонитировки почв Украины / УААН; Ин-т землеустройства; Ин-т почвоведения и агрохимии им. А. Н. Соколовского. Киев : УСХА. 1992. – 102 с.

35. Методические рекомендации по проведению бонитировки почв. Киев : УААН, 1993. – 96 с.

36. Аноприєнко Т. В. Достовірні вихідні дані для грошової оцінки земель – підвищення рівня надходження коштів до місцевих бюджетів / Т. В. Аноприєнко, О. В. Коваль // Вісник ХНАУ. – 2008. – № 4: Серія «Ґрунтознавство, агрохімія, землеробство, лісове господарство». – С. 141–146.

37. Мамонов К. А. Методологія оцінки нерухомості : навч. посібник : у 5 ч. Ч. 1. Оцінка сільськогосподарських земель / К. А. Мамонов, І. С. Глушенкова, Т. В. Аноприєнко ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2014. – 191 с.

38. Довідник балів бонітету. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://ngo.land.gov.ua/uk/catalog/>, вільний. – (дата звернення: 03.04.2020). – Назва з екрана.

39. 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: 03.04.2020). – Назва з екрана.

40. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 16.11.2016 № 831. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-п/>, вільний. – (дата звернення: 03.04.2020). – Назва з екрана.

41. 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: 03.04.2020). – Назва з екрана.

42. 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: 03.04.2020). – Назва з екрана.

43. 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: 03.04.2020). – Назва з екрана.

44. 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.

45. 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: 03.04.2020). – Назва з екрана.

46. 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.

47. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>, вільний. – (дата звернення: 03.04.2020). – Назва з екрана.

48. Кучеренко Є. І. Аналіз сучасного стану кадастрової оцінки земельних ділянок / Є. І. Кучеренко, Т. В. Анопрієнко // Системи обробки інформації. – 2016. – № 1 (138). – С. 94–99.

49. 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: 03.04.2020). – Назва з екрана.

50. Анопрієнко Т. В. Сьогодення законотворчих процесів з нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / Т. В. Анопрієнко // Комунальне господарство міст. – 2016. – № 132: Серія технічні науки та архітектура. – С. 129–133.

51. Костюков Г. В. Сучасний стан інформаційного забезпечення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні / Г. В. Костюков, Т. В. Анопрієнко // Комунальне господарство міст. – 2018. – № 140: Серія технічні науки та архітектура. – С. 46–52.

52. Анопрієнко Т. В. Вплив інформаційного забезпечення експертної грошової оцінки земельних ділянок на формування вартості земель. / Т. В. Анопрієнко // Комунальне господарство міст. – 2018. – № 142: Серія технічні науки та архітектура. – С. 165–171.

53. Анопрієнко Т. В. Якісне інформаційне забезпечення грошової оцінки земель – шлях до формування реальної вартості земель різного цільового призначення та використання / Т. В. Анопрієнко // Містобудування та територіальне планування. – 2018. – № 67. – С. 27–38.

54. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. № 436-IV. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15>, вільний. – (дата звернення: 03.04.2020). – Назва з екрана.

55. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>, вільний. – (дата звернення: 03.04.2020). – Назва з екрана.

56. Постанова №7 Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» від 16 квітня 2004 р. № 7. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/va007700-04>, вільний. – (дата звернення: 06.04.2020). – Назва з екрана.

57. Подколзін І. В. Збитки та їх відшкодування в договірному праві України : дис. ... канд. юрид. наук / І. В. Подколзін. – Київ, 2009. – 194 с.

58. Канзафарова І. С. Теоретичні основи цивільно-правової відповідальності в Україні : дис. ... д-ра. юрид. наук / І. С. Канзафарова. – К., 2007. – 453 с.

59. Про природно-заповідний фонд України [Електронний ресурс] : Закон України від 16.06.1992 р. № 2456-XII. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-12>, вільний. – (дата звернення: 06.04.2020). – Назва з екрана.

60. Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 р. № 284. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/284-93-%D0%BF>, вільний. – (дата звернення: 06.04.2020). – Назва з екрана.

61. Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 р. № 284. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/284-93-%D0%BF>, вільний. – (дата звернення: 06.04.2020). – Назва з екрана.

62. Про розміри та Порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 17.11.1997 р. № 1279. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1279-97-%D0%BF>, вільний. – (дата звернення: 06.04.2020). – Назва з екрана.

63. Володін М. О. Основи земельного кадастру : навч. посібник / М. О. Володін. – Київ, 2000. – 320 с.

64. Про державну статистику [Електронний ресурс] : Закон України від 17.09.1992 р. № 2614-ХІІ. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2614-12>, вільний. – (дата звернення: 06.04.2020). – Назва з екрана.

65. 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: 06.04.2020). – Назва з екрана.

66. Кількісний облік земель – основа ефективного земельного адміністрування / М. О. Пілічева // Земельне адміністрування: особливості формування та сучасні технології реалізації : монографія / К. А. Мамонов, В. Д. Шипулін, С. М. Кобзан та ін. ; Харків : ФОП Мезіна В. В., 2018. – 356 с. – Гл. 1.1. – С. 8–18.

67. Пілічева М. О. Метод геоінформаційного забезпечення кількісного обліку земель / М. О. Пілічева // Вісник Харківського національного автомобільно-дорожнього університету. – 2019. – № 86. – Т. II. – С. 40–49.

68. Публічна кадастрова карта України. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://map.land.gov.ua/>, вільний. – (дата звернення: 06.04.2020). – Назва з екрана.

69. Пілічева М. О. Масштаб інфраструктури геопросторових даних місцевого рівня. / М. О. Пілічева, Д. О. Кінь // Науковий журнал «Вчені записки

ТНУ імені В. І. Вернадського». – 2018. – Том 29 (68) № : Серія технічні науки. – С. 337-341.

70. Реєстрація земельних ділянок : підручник / М. Г. Ступень, О. Ф. Ковалишин, С. О. Малахова, та ін. ; за заг. ред. М. Г. Ступеня. Київ : «Агроосвіта», 2014. – 359 с.

71. Про затвердження Порядку доступу державних реєстраторів прав на нерухоме майно та користування відомостями Державного земельного кадастру [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 12.07.2017 р. № 509. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/509-2017-%D0%BF>, вільний. – (дата звернення: 06.04.2020). – Назва з екрана.

72. Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності [Електронний ресурс] : Закон України від 05.04.2007 р. № 877-V. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/877-16>, вільний. – (дата звернення: 06.04.2020). – Назва з екрана.

73. Пілічева М. О. Особливості впорядкування території населеного пункту / М. О. Пілічева // Науковий вісник будівництва. – 2017. – № 4. – Т. 90. – С. 259-266.

74. 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: 06.04.2020). – Назва з екрана.

75. Порядок обміну інформацією між містобудівним та державним земельним кадастрами [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 р. № 556. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/556-2011-п>, вільний. – (дата звернення: 06.04.2020). – Назва з екрана.

76. Порядок розроблення історико-архітектурного опорного плану населеного пункту [Електронний ресурс] : Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 02.06.2011 р. № 64. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0781-11>, вільний. – (дата звернення: 06.04.2020). – Назва з екрана.

77. Управління земельними ресурсами : конспект лекцій (для магістрів спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій) / І. С. Глушенкова, Т. В. Анопрієнко, І. В. Кошкалда, О. М. Трегуб; Харків. нац. ун-т. міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2018. – 85 с.

78. Про затвердження Положення про моніторинг земель [Електронний ресурс]: Постанова Кабінету Міністрів України від 20.08.1993 р. № 661. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/661-93-%D0%BF>, вільний. – (дата звернення: 06.04.2020). – Назва з екрана.

79. Про затвердження Положення про моніторинг ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс]: Постанова Кабінету Міністрів України від 26.02.2004 р. № 51. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0383-04>, вільний. – (дата звернення: 06.04.2020). – Назва з екрана.

80. Про містобудівний кадастр [Електронний ресурс]: Постанова Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 р. № 559. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/559-2011-%D0%BF>, вільний. – (дата звернення: 06.04.2020). – Назва з екрана.

81. Про затвердження Порядку інформаційної взаємодії між кадастрами та інформаційними системами [Електронний ресурс]: Постанова Кабінету Міністрів України від 03.06.2013 р. № 483. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/483-2013-%D0%BF>, вільний. – (дата звернення: 06.04.2020). – Назва з екрана.

82. ДБН Б.1.1-16:2013 Склад та зміст містобудівного кадастру. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/1-1-0-1035> (дата звернення: 05.04.2020).

83. Гермонова К. О. Проблеми створення містобудівного кадастру Донецької області / К. О. Гермонова, О. І. Митрофанова, Л. М. Богак Вісник Донбаської національної академії будівництва і архітектури. – 2014. – № 53(107). – С. 56-65.

84. Грошова оцінка земель. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://land.gov.ua/icat/otsinka-zemel/>, вільний. – (дата звернення: 06.04.2020). – Назва з екрана.

ДОДАТОК А

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

<UkrainianCadastralExchangeFile>

<AdditionalPart>

<ServiceInfo> – Службова інформація

<FileID> – Ідентифікація обмінного файлу

<FileDate>2020-05-01</FileDate> – Дата формування файлу

<FileGUID>3C7ACB37-12A2-4036-BD1C-F526CC4A60ED</FileGUID> – Унікальний ідентифікатор файлу

</FileID>

<FormatVersion>0.7</FormatVersion> – Версія формату обмінного файлу

<ReceiverName>

Міськрайонне управління у Менському районі та м. Мена Головного управління Держгеокадастру у Чернігівській області

</ReceiverName> – Найменування підрозділу Центру ДЗК

<ReceiverIdentifier>39792822</ReceiverIdentifier> – Ідентифікатор підрозділу Центру ДЗК

<Software>Геодезична Інформаційна Система</Software> – Назва програмного забезпечення

<SoftwareVersion>6.2.1.5</SoftwareVersion> – Версія програмного забезпечення

</ServiceInfo>

<InfoLandWork>

<Executor> – Відомості про виконавця робіт

<CompanynName>Фізична особа – підприємець Ю. О. Тургуненко</CompanynName> – Виконавець робіт

<TaxNumber>2849304421</TaxNumber> – Ідентифікаційний номер згідно з ДРФО (за наявності)

<License> – Інформація про ліцензії на право проведення робіт

<LicenseSeries>

Кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника

</LicenseSeries> – Серія ліцензії

<LicenseNumber>000228</LicenseNumber> – Номер ліцензії

<LicenseIssuedDate>2018-04-12</LicenseIssuedDate> – Дата видачі ліцензії

</License>

<Chief> – Дані про відповідальну особу

<ChiefName> – Прізвище, ім'я, по-батькові відповідальної особи

<LastName>Тургуненко</LastName> – Прізвище

<FirstName>Юлія</FirstName> – Ім'я

<MiddleName>Олександрівна</MiddleName> – По-батькові

</ChiefName>

<ChiefPosition>сертифікований інженер-землевпорядник</ChiefPosition> – Посада відповідальної особи

<Qualification>

<QualificationNumber>000228</QualificationNumber>

<QualificationDate>2018-04-12</QualificationDate>

</Qualification>
 </Chief>
 <Executor> – Прізвище, ім'я, по-батькові виконавця
 <ExecutorName>
 <LastName>Тургуненко</LastName>
 <FirstName>Юлія</FirstName>
 </ExecutorName>
 <ExecutorPosition> сертифікований інженер-землєвпорядник </ExecutorPosition> -
 Посада виконавця
 <ContactInfo>
 <Phone>+380661251777</Phone> – Номер телефону
 </ContactInfo>
 </Executor>
 <Address> – Місцезнаходження (місце проживання)
 <Country>804</Country> – Код країни згідно з Класифікатором країн світу ДК007-96
 <Region>Чернігівська область</Region>
 <District/> Менський <District/> – Район області
 <Settlement>місто Мена </Settlement> – Село, селище, місто
 <Street>Жовтнева</Street> – Вулиця (проспект, провулок тощо)
 <Building>12</Building> – Номер будинку
 <BuildingUnit>11</BuildingUnit> Номер квартири (офісу)
 </Address>
 </Executor>
 </InfoLandWork>
 </AdditionalPart>
 <InfoPart>
 <MetricInfo>
 <CoordinateSystem>-- Система координат
 <SC63> – Система координат 1963 року
 <X/>
 </SC63>
 </CoordinateSystem>
 <HeightSystem> – Система висот
 <Baltic/> – Балтійська система висот
 </HeightSystem>
 <MeasurementUnit> – Одиниці виміру
 <M/> – Метри
 </MeasurementUnit>
 <PointInfo> – Координати вузлів полігона кадастрової одиниці
 <Point>
 <UIDP>1</UIDP> – Унікальний номер вузла полігона кадастрової одиниці
 <PN>1</PN> – Ім'я вузла полігона кадастрової одиниці
 <DeterminationMethod> – Метод визначення
 <Survey/> – Геодезичні виміри
 </DeterminationMethod>
 <X>5517734.518</X>
 <Y>5366228.107</Y>
 <MX>0.05</MX>

```
<MY>0.05</MY>
</Point>
<Point>
<UIDP>2</UIDP>
<PN>2</PN>
<DeterminationMethod>
<Survey/>
</DeterminationMethod>
<X>5517729.201</X>
<Y>5366274.987</Y>
<MX>0.05</MX>
<MY>0.05</MY>
</Point>
<Point>
<UIDP>3</UIDP>
<PN>3</PN>
<DeterminationMethod>
<Survey/>
</DeterminationMethod>
<X>5517706.28</X>
<Y>5366273.7</Y>
<MX>0.05</MX>
<MY>0.05</MY>
</Point>
<Point>
<UIDP>4</UIDP>
<PN>4</PN>
<DeterminationMethod>
<Survey/>
</DeterminationMethod>
<X>5517112.1</X>
<Y>5366227.07</Y>
<MX>0.05</MX>
<MY>0.05</MY>
</Point>
<Point>
<UIDP>5</UIDP>
<PN>5</PN>
<DeterminationMethod>
<Survey/>
</DeterminationMethod>
<X>5517112.416</X>
<Y>5366224.082</Y>
<MX>0.05</MX>
<MY>0.05</MY>
</Point>
</PointInfo>
<Polyline> – Блок опису поліліній
```

<PL> – Полілінії межі полігона кадастрової одиниці
 <ULID>1</ULID> – Унікальний номер полілінії межі полігона кадастрової одиниці
 <Points> – Блок опису всіх вузлів полілінії
 <P>1</P>
 <P>2</P>
 </Points>
 <Length>47.18</Length> – Довжина лінії
 </PL>
 <PL>
 <ULID>2</ULID>
 <Points>
 <P>2</P>
 <P>3</P>
 </Points>
 <Length>22.96</Length>
 </PL>
 <PL>
 <ULID>3</ULID>
 <Points>
 <P>3</P>
 <P>4</P>
 </Points>
 <Length>46.99</Length>
 </PL>
 <PL>
 <ULID>4</ULID>
 <Points>
 <P>4</P>
 <P>5</P>
 </Points>
 <Length>3.00</Length>
 </PL>
 <PL>
 <ULID>5</ULID>
 <Points>
 <P>5</P>
 <P>1</P>
 </Points>
 <Length>22.47</Length>
 </PL>
 </Polyline>
 <ControlPoint> – Закріплені вузли межі полігона кадастрової одиниці
 <P>2</P> – Перелік вузлів полілінії (посилання на UIDP вузла полігона
 кадастрової одиниці)
 <P>3</P>
 <P>4</P>
 </ControlPoint>
 </MetricInfo>

<CadastralZoneInfo> Кадастрова зона
 <KOATUU>7423010100</KOATUU> – Код адміністративно-територіальної одиниці
 <CadastralZoneNumber>7423010100:03</CadastralZoneNumber> Номер кадастрової зони
 <CadastralQuarters> – Блок опису кадастрових кварталів
 <CadastralQuarterInfo> – Кадастровий квартал
 <CadastralQuarterNumber>000</CadastralQuarterNumber> Номер кадастрового кварталу
 <RegionalContacts> – Інформація про регіон
 <LocalAuthorityHead> – Прізвище, ім'я та по-батькові керівника органу виконавчої влади або місцевого самоврядування
 <LastName>Коломієць</LastName>
 <FirstName>О.</FirstName>
 <MiddleName>М.</MiddleName>
 </LocalAuthorityHead>
 <DKZRHead> – Прізвище, ім'я та по батькові начальника територіального органу Держгеокадастру
 <LastName>Філюрін</LastName>
 <FirstName>В.</FirstName>
 <MiddleName>С.</MiddleName>
 </DKZRHead>
 </RegionalContacts>
 <Parcels> – Блок опису земельних ділянок
 <ParcelInfo> – Земельна ділянка
 <ParcelLocationInfo> – Місцезнаходження земельної ділянки
 <Region>Чернігівська область</Region> – Регіон
 <District>Менський район</District> – Назва району
 <Settlement>Менська міська рада</Settlement> – Назва населеного пункту
 <ParcelLocation> – Відношення до населеного пункту
 <Rural/> – За межами населеного пункту
 </ParcelLocation> – Місцезнаходження земельної ділянки
 <ParcelAddress> – Адреса земельної ділянки
 <StreetType/> – Тип (вулиця, проспект, провулок)
 <StreetName> – Назва вулиці
 </StreetName>
 <Building/> – Номер будинку
 </ParcelAddress>
 <AdditionalInfoBlock> – Блок додаткової інформації
 <AdditionalInfo>Менська міська рада</AdditionalInfo>
 </AdditionalInfoBlock>
 </ParcelLocationInfo>
 <CategoryPurposeInfo> – Категорія та цільове призначення (використання) земельної ділянки
 <Category>100</Category> – Категорія земель
 <Purpose>01.01</Purpose> – Цільове призначення (використання) земельної ділянки
 <Use>для товарного сільськогосподарського виробництва</Use> – Цільове призначення згідно з документом, що є підставою для набуття права
 </CategoryPurposeInfo>
 <OwnershipInfo>
 <Code>100</Code> – Код форми власності

</OwnershipInfo> – Форма власності на земельну ділянку
 <ParcelMetricInfo> – Метрична інформація земельної ділянки, обмежень її використання та угідь
 <ParcelID/> – Унікальний номер ділянки в межах кварталу
 <Area> – Площа земельної ділянки
 <MeasurementUnit>га</MeasurementUnit> – Одиниці виміру площі
 <Size>3.520</Size> – Площа
 <DeterminationMethod> – Метод визначення площі земельної ділянки
 <ExchangeFileCoordinates/> – За координатами обмінного файлу
 </DeterminationMethod>
 </Area>
 <Error>0.0002</Error> – Похибка
 <Externals> – Блок опису зовнішніх полігонів земельної ділянки
 <Boundary> – Межа зовнішнього полігона земельної ділянки
 <Lines> – Блок опису усіх поліліній/ліній об'єкта
 <Line> – Опис кожної полілінії/лінії об'єкта
 <ULID>1</ULID> – Унікальний номер лінії межі полігона кадастрової одиниці
 <FP>1</FP> – Унікальний номер вузла початку лінії
 <TP>2</TP> – Унікальний номер вузла кінця лінії
 </Line>
 <Line>
 <ULID>2</ULID>
 <FP>2</FP>
 <TP>3</TP>
 </Line>
 <Line>
 <ULID>3</ULID>
 <FP>3</FP>
 <TP>4</TP>
 </Line>
 <Line>
 <ULID>4</ULID>
 <FP>4</FP>
 <TP>5</TP>
 </Line>
 <Line>
 <ULID>5</ULID>
 <FP>5</FP>
 <TP>1</TP>
 </Line>
 </Lines>
 <Closed>>true</Closed> – Ознака замкнутого полігона
 </Boundary>
 </Externals>
 </ParcelMetricInfo>
 <Proprietors>
 <ProprietorInfo> – Інформація про власника земельної ділянки
 <Authentication>

<NaturalPerson> – Дані про фізичну особу
<FullName>
<LastName>Щукіна</LastName>
<FirstName>Елла</FirstName>
<MiddleName>Миколаївна</MiddleName>
</FullName>
<Passport> – Паспортні данні
<DocumentType/> – тип документу
<PassportNumber/> – Номер паспорту
<PassportIssuedDate>1998-01-01</PassportIssuedDate> – Дата видачі паспорту
<IssuanceAuthority/> – Орган, який видав паспорт
<PassportSeries/> – Серія паспорту
</Passport>
<AdditionalInfoBlock> – Блок додаткової інформації
<AdditionalInfo> – Додаткова інформація
Свідоцтво про смерть Серія І-ВЛ №591833 від 26.04.2017 року видане у м. Мена
Менським міським відділом державної реєстрації актів цивільного стану Головного
територіального управління юстиції Чернігівської області
</AdditionalInfo>
</AdditionalInfoBlock>
<Address> – Місцезнаходження (місце проживання)
<Country>804</Country>
<Region>Чернігівська область</Region>
<District/>
<Settlement>місто Мена</Settlement>
<Street>вулиця Жовтнева</Street>
<Building>12</Building>
<BuildingUnit>11</BuildingUnit>
</Address>
</NaturalPerson>
</Authentication>
<ProprietorCode>24</ProprietorCode> – Шифр рядка власника за формою 6-зем
<AdditionalInfoBlock> – Блок додаткової інформації
<AdditionalInfo>рішення</AdditionalInfo> – Додаткова інформація
</AdditionalInfoBlock>
<PropertyAcquisitionJustification> – Підстава набуття права власності
<Document>002</Document> – Назва документа (код)
<DocumentDate>2003-10-15</DocumentDate> – Дата прийняття (укладення) документа
<DocumentNumber>430</DocumentNumber> – Номер документа
<ApprovalAuthority>Виконавчий комітет Менської міської ради</ApprovalAuthority> –
Орган, який прийняв рішення стосовно передачі земельної ділянки у власність
</PropertyAcquisitionJustification>
</ProprietorInfo>
</Proprietors>
<TechnicalDocumentationInfo>
<DocumentationType>006</DocumentationType> – Вид документації
<DraftingDate>2019-08-28</DraftingDate> – Дата складання документації

<DocumentList>002</DocumentList> – Перелік документів, які використовуються для формування обмінного файлу
 <DocumentList>001</DocumentList>
 <DocumentList>007</DocumentList>
 <DocumentList> Відомість результатів тахеометричного знімання з терміналу електронного тахеометру (протокол) </DocumentList>
 <DocumentList>Копія Абрису</DocumentList>
 <DocumentList>036</DocumentList>
 <DocumentList>017</DocumentList>
 <DocumentList>014</DocumentList>
 <DocumentList>022</DocumentList>
 <DocumentList>023</DocumentList>
 <DocumentList>Відомість вирахування дирекційних кутів СК-63</DocumentList>
 <DocumentList>Відомість вирахування дирекційних кутів УСК-200</DocumentList>
 <DocumentList>038</DocumentList>
 <DocumentList>Запит нотаріуса</DocumentList>
 <DocumentList>040</DocumentList>
 <DocumentList>Копія Свідоцтва про смерть</DocumentList>
 <DocumentList>041</DocumentList>
 <DocumentList>042</DocumentList>
 <DocumentList>Кваліфікаційне свідоцтво інженера-землевпорядника</DocumentList>
 <DocumentList>Посвідчення про підвищення кваліфікації </DocumentList>
 <DocumentList>Договір оренди майна</DocumentList>
 <DocumentList>Кваліфікаційний сертифікат інженера-геодезиста</DocumentList>
 </TechnicalDocumentationInfo>
 <StateActInfo> – Державний акт на земельну ділянку
 <StateActType>2</StateActType> – Тип державного акта
 <StateActForm> – Бланк державного акта
 <Series>XP</Series> – Серія
 <Number>25-00-072594</Number> – Номер
 </StateActForm>
 <StateActRegistrationInfo> – Реєстрація державного акта
 <RegistrationBookNumber/> – Номер книги реєстрації
 <SectionNumber>1</SectionNumber> – Номер розділу книги реєстрації
 <RegistrationNumber>772</RegistrationNumber> – Реєстраційний номер державного акта в книзі реєстрації
 <RegistrationDate>2004-02-28</RegistrationDate> – Дата реєстрації
 <RegistrationPersonInfo> – Відомості про осіб, які підписали та зареєстрували державний акт
 <SignedByName> – Відомості про осіб, які підписали державний акт
 <LastName>Коломієць</LastName>
 <FirstName>О.</FirstName>
 <MiddleName>М.</MiddleName>
 </SignedByName>
 <SignedByPosition>Голова Менської міської ради</SignedByPosition> – Посади особи
 <RegisteredBy> – Відомості про особу, яка зареєструвала державний акт
 <LastName>Філюрін</LastName>
 <FirstName>В.</FirstName>

<MiddleName>С.</MiddleName>
 </RegisteredBy>
 <RegisteredByPosition>Інженер-землевпорядник</RegisteredByPosition> – Посада особи
 </RegistrationPersonInfo>
 </StateActRegistrationInfo>
 <DeliveryDate>2004-02-28</DeliveryDate> – Дата видачі державного акта
 <DeliveryPerson> – Відомості про особу, яка отримала державний акт
 <NaturalPerson> – Дані про фізичну особу
 <FullName> – Прізвище, ім'я, по батькові
 <LastName>Щукіна</LastName>
 <FirstName>Елла</FirstName>
 <MiddleName>Миколаївна</MiddleName>
 </FullName>
 <Address>
 <Country>804</Country>
 <Region>Чернігівська область</Region>
 <District/>
 <Settlement>місто Мена</Settlement>
 <Street>вулиця Жовтнева</Street>
 <Building>11</Building>
 <BuildingUnit>12</BuildingUnit>
 </Address>
 </NaturalPerson>
 </DeliveryPerson>
 <EntitlementDocument>
 <Document>002</Document>
 <DocumentDate>2004-02-28</DocumentDate>
 <DocumentNumber>430</DocumentNumber>
 <ApprovalAuthority> рішення виконавчого комітету Менської міської ради
 </ApprovalAuthority>
 </EntitlementDocument>
 </StateActInfo>
 <LandsParcel>
 <LandParcelInfo>
 <CadastralCode>7423010100:03:000:0170</CadastralCode>
 <LandCode>002.03</LandCode> – Код угіддя
 <MetricInfo> – Метрична інформація
 <Area> – Площа угіддя
 <MeasurementUnit>га</MeasurementUnit> – Одиниці виміру площі
 <Size>3.520</Size> – Значення площі
 <DeterminationMethod> – Метод визначення площі земельної ділянки
 <ExchangeFileCoordinates/> – За координатами обмінного файлу
 </DeterminationMethod>
 </Area>
 <Perimeter>750.5</Perimeter> – Периметр угіддя
 <Error>0.0002</Error> – Середня квадратична похибка обчислення площі угіддя
 <Externals> – Блок опису зовнішніх полігонів угіддя
 <Boundary> – Межа зовнішнього полігона угіддя


```

<Lines>
<Line>
<ULID>1</ULID>
<FP>1</FP>
<TP>2</TP>
</Line>
<Line>
<ULID>2</ULID>
<FP>2</FP>
<TP>3</TP>
</Line>
<Line>
<ULID>3</ULID>
<FP>3</FP>
<TP>4</TP>
</Line>
<Line>
<ULID>4</ULID>
<FP>4</FP>
<TP>5</TP>
</Line>
<Line>
<ULID>5</ULID>
<FP>5</FP>
<TP>1</TP>
</Line>
</Lines>
<Closed>>true</Closed>
</Boundary>
</Externals>
</MetricInfo>
</LandParcelInfo>
</LandsParcel>
<AdjacentUnits> – Суміжники кадастрової одиниці
<AdjacentUnitInfo> – Суміжники кадастрової одиниці
<AdjacentBoundary> – Межі з суміжником
<Lines>
<Line>
<ULID>1</ULID>
<FP>1</FP>
<TP>2</TP>
</Line>
</Lines>
<Closed>>false</Closed>
</AdjacentBoundary>
<Proprietor> – Власник або землекористувач
<LegalEntity> – Дані про юридичну особу

```

<Name> Земельна ділянка № 2 гр. Панасюк А. А. (кадастровий номер відсутній)</Name>
<EDRPOU>00000000</EDRPOU>
<Address>
<Country>804</Country>
<Region/>
<District/>
<Settlement/>
<Street/>
<Building/>
</Address>
</LegalEntity>
</Proprietor>
<AdditionalInfoBlock> – Блок додаткової інформації
<AdditionalInfo> – Додаткова інформація
Земельна ділянка № 2 гр. Панасюк А. А. (кадастровий номер відсутній)
</AdditionalInfo>
</AdditionalInfoBlock>
</AdjacentUnitInfo>
<AdjacentUnitInfo>
<AdjacentBoundary>
<Lines>
<Line>
<ULID>2</ULID>
<FP>2</FP>
<TP>3</TP>
</Line>
</Lines>
<Closed>>false</Closed>
</AdjacentBoundary>
<Proprietor>
<LegalEntity>
<Name>
Земельна ділянка № 3, гр. Балаганова Л. Т. (кадастровий номер відсутній)
</Name>
<EDRPOU>00000000</EDRPOU>
<Address>
<Country>804</Country>
<Region/>
<District/>
<Settlement/>
<Street/>
<Building/>
</Address>
</LegalEntity>
</Proprietor>
<AdditionalInfoBlock>
<AdditionalInfo>

Земельна ділянка № 3, гр. Балаганова Л. Т. (кадастровий номер відсутній)

```
</AdditionalInfo>
</AdditionalInfoBlock>
</AdjacentUnitInfo>
<AdjacentUnitInfo>
<CadastralNumber>7423010100:02:001:0170</CadastralNumber>
<AdjacentBoundary>
<Lines>
<Line>
<ULID>3</ULID>
<FP>3</FP>
<TP>4</TP>
</Line>
<Line>
<ULID>4</ULID>
<FP>4</FP>
<TP>5</TP>
</Line>
</Lines>
<Closed>>false</Closed>
</AdjacentBoundary>
<Proprietor>
<LegalEntity>
<Name>
```

Земельна ділянка № 4 гр. Є. С. Іванопольського

(кадастровий номер: 7423010100:02:001:0170)

```
</Name>
<EDRPOU>00000000</EDRPOU>
<Address>
<Country>804</Country>
<Region/>
<District/>
<Settlement/>
<Street/>
<Building/>
</Address>
</LegalEntity>
</Proprietor>
<AdditionalInfoBlock>
<AdditionalInfo>
```

Земельна ділянка №4 гр. Є.С. Іванопольського

(кадастровий номер:7423010100:02:001:0170)

```
</AdditionalInfo>
</AdditionalInfoBlock>
</AdjacentUnitInfo>
<AdjacentUnitInfo>
<AdjacentBoundary>
<Lines>
```

<Line>
<ULID>5</ULID>
<FP>5</FP>
<TP>1</TP>
</Line>
</Lines>
<Closed>>false</Closed>
</AdjacentBoundary>
<Proprietor>
<LegalEntity>
<Name>Землі товариства з обмеженою відповідальністю «Колос» (проїзд)</Name>
<EDRPOU>23327399</EDRPOU>
<Address>
<Country>804</Country>
<Region> Чернігівська </Region>
<District> Менський </District>
<Settlement> місто Мена </Settlement>
<Street>вул. Вербова </Street>
<Building> 45 </Building>
</Address>
</LegalEntity>
</Proprietor>
<AdditionalInfoBlock>
<AdditionalInfo> Землі товариства з обмеженою відповідальністю «Колос»
</AdditionalInfo>
</AdditionalInfoBlock>
</AdjacentUnitInfo>
</AdjacentUnits>
</ParcelInfo>
</Parcels>
</CadastralQuarterInfo>
</CadastralQuarters>
</CadastralZoneInfo>
</InfoPart>
</UkrainianCadastralExchangeFile>

ДОДАТОК Б

Картограми якісного стану ґрунтів України



Рисунок Б.1 – Картограма вмісту поживних речовин у ґрунті (рН) [29]

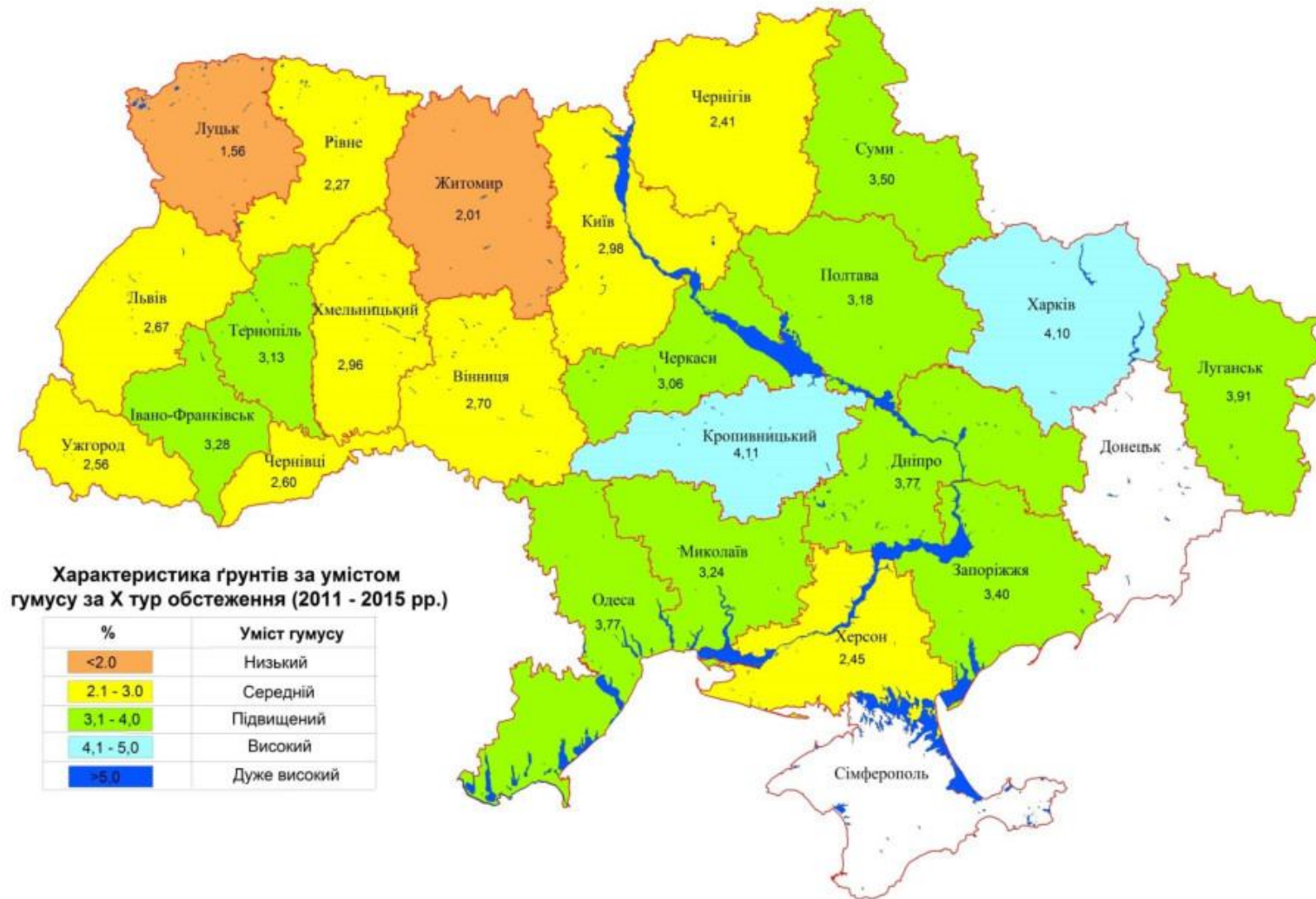


Рисунок Б.2 – Картограма вмісту поживних речовин у ґрунті (гумус) [29]



Рисунок Б.3 – Картограма вмісту поживних речовин у ґрунті (фосфор) [29]

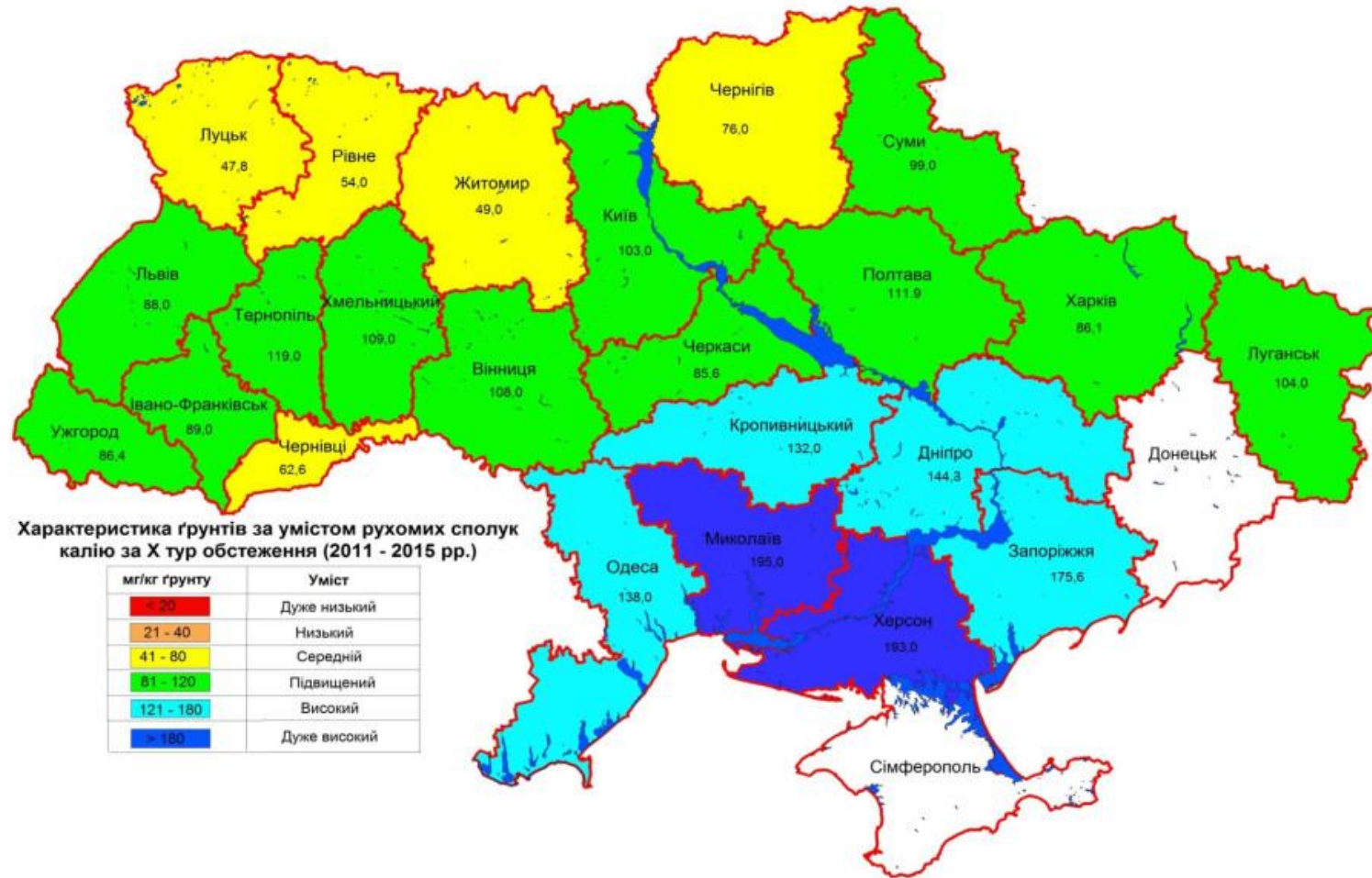


Рисунок Б.4 – Картограма вмісту поживних речовин у ґрунті (калій) [29]

Таблиця Б.1 – Показники родючості ґрунтів України за X цикл обстеження 2011–2015 рр. [28]

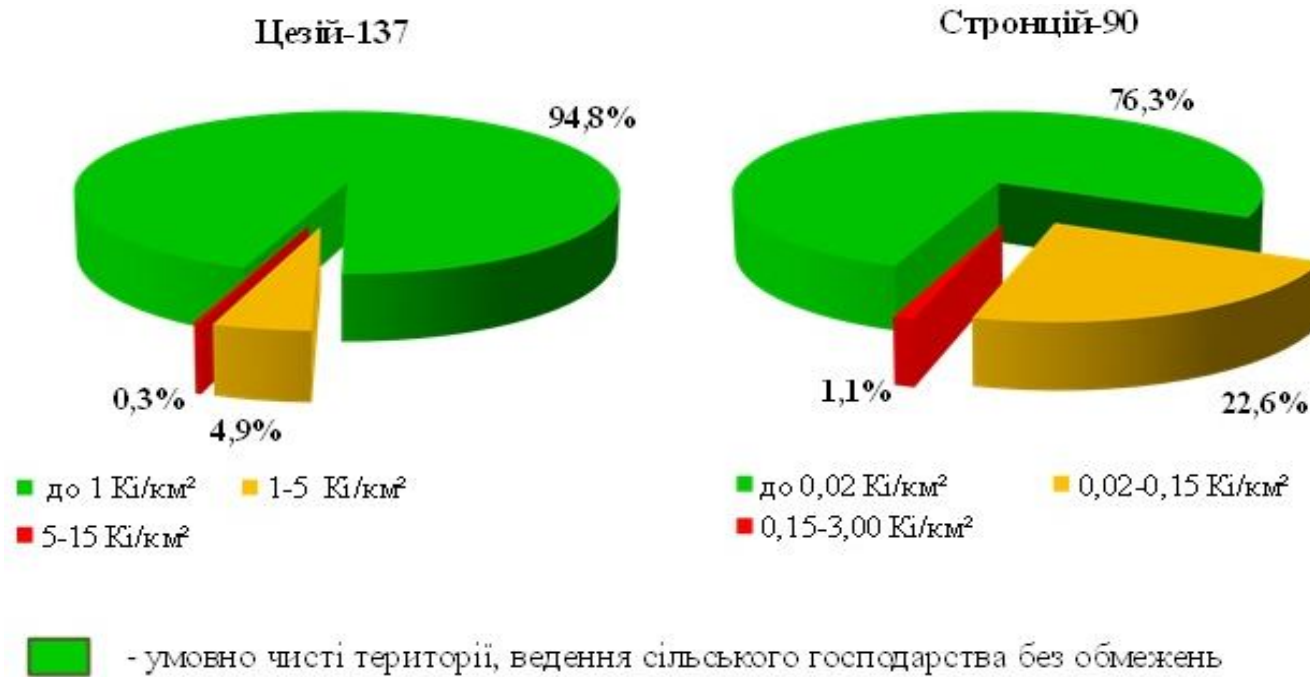
№ з/п	Область	Обстежена площа, тис. га	Реакція ґрунтового розчину, од. рН	Уміст поживних речовин у ґрунті					Еколого- агрохімічний бал
				ґумус, %	рухомі сполуки фосфору, мг/кг	рухомі сполуки калію, мг/кг	азот легкодро- лізований, мг/кг	рухомі сполуки сірки, мг/кг	
					за методом Чирикова				
1	АР Крим	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Вінницька	1040,7	5,50	2,70	87,0	108,0	80,0	-	46,0
3	Волинська	390,1	6,10	1,56	118,0	47,8	122,3	5,27	41,0
4	Дніпропетровська	1432,5	7,23	3,77	129,6	144,3	131,8	9,00	55,0
5	Донецька	39,5	7,20	3,80	98,1	114,6	83,1	5,80	60,9
6	Житомирська	845,8	5,70	2,01	117,0	49,0	83,0	7,86	39,0
7	Закарпатська	238,6	5,16	2,56	81,5	86,4	79,9	9,86	40,0
8	Запорізька	1326,1	7,42	3,40	123,3	175,6	83,6	8,54	46,0
9	Івано-Франківська	290,6	5,40	3,28	79,0	89,0	86,0	4,26	40,0
10	Київська	765,0	6,02	2,98	121,0	103,0	124,0	6,70	48,7
11	Кіровоградська	1103,2	6,00	4,11	86,0	132,0	116,0	8,00	67,0
12	Луганська	639,5	7,90	3,91	78,0	104,0	104,0	-	52,0
13	Львівська	497,6	6,01	2,67	135,6	88,0	128,0	-	42,9
14	Миколаївська	1473,2	7,30	3,24	110,0	195,0	93,0	7,10	52,0
15	Одеська	1155,0	7,30	3,77	82,0	138,0	-	7,80	54,6
16	Полтавська	774,3	6,50	3,18	125,0	111,9	109,7	13,51	48,7
17	Рівненська	496,6	6,00	2,27	121,0	54,0	127,0	8,20	39,0
18	Сумська	785,0	5,70	3,50	105,0	99,0	93,0	2,70	43,0
19	Тернопільська	497,7	5,90	3,13	106,0	119,0	129,0	6,55	57,0
20	Харківська	1178,8	5,80	4,10	103,0	86,1	110,0	12,84	66,0
21	Херсонська	1300,1	6,47	2,45	147,0	193,0	-	9,30	34,0
22	Хмельницька	953,6	6,40	2,96	116,0	109,0	103,0	5,80	48,0
23	Черкаська	805,3	6,01	3,06	129,4	85,6	118,0	6,40	56,5
24	Чернівецька	236,0	5,80	2,60	52,0	62,6	105,5	9,90	48,0
25	Чернігівська	653,0	5,46	2,41	108,0	76,0	97,0	10,93	45,0
Всього по Україні		18917,8	6,39	3,16	110,30	120,50	105,40	8,09	49,5

Таблиця Б.2 – Результати обстеження ґрунтів України 2011–2015 рр. [28]

№ з/п	Область	Вміст рухомих сполук мікроелементів, мг/кг ґрунту					Забруднення рухомими сполуками важких металів, мг/кг ґрунту		
		Обстежена площа, тис. га	Мідь	Цинк	Марганець	Кобальт	Обстежена площа, тис. га	Свинець	Кадмій
1	АР Крим	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Вінницька	1040,7	0,27	1,94	12,60	-	1040,7	1,29	0,09
3	Волинська	390,1	0,21	1,00	8,60	0,16	390,1	1,32	0,17
4	Дніпропетровська	1432,5	0,25	1,10	29,58	0,25	1432,5	2,18	0,32
5	Донецька	-	-	-	-	-	-	-	-
6	Житомирська	845,8	0,15	0,42	18,70	0,20	845,8	1,43	0,18
7	Закарпатська	238,6	0,87	2,74	58,03	0,44	238,4	2,35	0,47
8	Запорізька	1326,1	0,38	0,59	19,90	0,34	1326,1	1,93	0,24
9	Івано-Франківська	290,6	0,48	0,80	10,80	0,28	291,1	1,19	0,14
10	Київська	764,9	0,11	0,45	7,49	0,23	568,3	0,91	0,13
11	Кіровоградська	1103,2	0,11	0,23	6,40	0,24	1103,2	0,98	0,13
12	Луганська	772,4	0,26	1,28	19,70	0,84	-	-	-
13	Львівська	497,6	1,40	1,60	21,40	0,53	497,7	2,50	0,25
14	Миколаївська	1473,2	0,26	0,46	10,30	0,59	807,9	2,11	0,23
15	Одеська	1155,0	0,27	0,43	25,20	0,47	1155,0	2,17	0,20
16	Полтавська	763,1	0,19	0,45	41,29	0,52	763,1	1,45	0,27
17	Рівненська	496,1	0,27	0,84	30,80	0,63	496,1	1,90	0,20
18	Сумська	785,0	0,15	0,50	17,00	0,20	785,0	1,20	0,17
19	Тернопільська	497,7	0,23	0,90	14,20	0,41	497,7	1,69	0,21
20	Харківська	1178,8	0,77	1,02	18,40	0,89	1178,8	2,57	0,19
21	Херсонська	1300,1	0,36	0,83	8,77	0,27	1300,1	1,36	0,16
22	Хмельницька	953,5	0,22	0,55	18,50	0,29	953,5	1,32	0,14
23	Черкаська	805,3	0,19	0,70	9,70	0,20	805,3	0,80	0,10
24	Чернівецька	236,0	0,56	0,59	19,40	0,80	234,1	1,89	0,21
25	Чернігівська	523,9	0,10	0,58	26,98	0,12	585,8	1,51	0,14
Усього по Україні		18870,2	0,32	0,80	18,20	0,39	17296,3	1,70	0,19

ДОДАТОК В

Розподіл площ за цільністю забруднення ґрунтів радіонуклідами у 12 постраждалих областях від аварії на ЧАЕС



Області, що постраждали внаслідок аварії на ЧАЕС: Вінницька, Волинська, Житомирська, Івано-Франківська, Київська, Рівненська, Сумська, Тернопільська, Хмельницька, Черкаська, Чернівецька, Чернігівська

Рисунок В.1 – Розподіл площ за цільністю забруднення ґрунтів радіонуклідами у 12 постраждалих областях від аварії на ЧАЕС (відсоток до обстеженої території) [32]

Таблиця В.1 – Щільність забруднення сільськогосподарських угідь за результатами обстеження 2011–2015 рр. [28]

№ з/п	Область	у т.ч. щільність забруднення, тис га										
		у т.ч. цезієм-137						у т.ч. стонцієм-90				
		Обстежена площа, тис.га	<185 кБк/м ²		185-555 кБк/м ²		>555 кБк/м ²	Обстежена площа, тис.га	<5,55 кБк/м ²		5,55-111 кБк/м ²	
			<5 Кі/км ²		5-15 Кі/км ²		>15 Кі/км ²		<0,15 Кі/км ²		0,15-3,0 Кі/км ²	
Всього	%		Всього	%	Всього	Всього	%		Всього	%		
Полісся												
1	Волинська	455,7	455,7	100	-	-	-	455,7	455,7	100	-	-
2	Житомирська	845,8	842,0	99,6	3,8	0,4	-	845,8	834,7	98,7	11,1	1,3
3	Закарпатська	238,4	238,4	100	-	-	-	238,4	238,4	100	-	-
4	Івано-Франківська	291,1	291,1	100	-	-	-	291,1	289,5	99,5	1,5	0,5
5	Львівська	497,7	497,7	100	-	-	-	497,7	497,7	100	-	-
6	Рівненська	467,1	466,9	100	0,1	0,02	-	380,7	379,3	99,6	1,4	0,4
7	Чернігівська	1836,6	1835,8	100	0,9	0,05	-	1836,6	1812,4	98,7	24,3	1,3
	Всього	4632,4	4627,6	99,9	4,8	0,1	-	4546,0	4507,7	99	38,3	0,8
Лісостеп												
1	Вінницька	1040,7	1040,7	100	-	-	-	1040,7	1038,2	99,8	2,5	0,2
2	Київська	735,4	735,2	99,9	0,2	0,01	-	260,0	258,4	99,4	1,6	0,6
3	Полтавська	774,3	774,3	100	-	-	-	774,3	774,3	100	-	-
4	Сумська	1153,9	1154,0	100	-	-	-	1153,9	1153,9	100	-	-
5	Тернопільська	497,5	497,5	100	-	-	-	497,5	497,5	100	-	-
6	Харківська	1178,8	1178,8	100	-	-	-	1178,8	1178,8	100	-	-
7	Хмельницька	953,6	953,6	100	-	-	-	953,6	953,6	100	-	-
8	Черкаська	805,3	805,3	100	-	-	-	805,3	796,4	98,9	8,8	1,1
9	Чернівецька	236,1	236,1	100	-	-	-	236,1	236,1	100	-	-
	Всього	7375,6	7375,5	99,9	0,2	0,003	-	6900,2	6887,2	99,8	12,9	0,2
Степ												
1	Республіка Крим	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Дніпропетровська	1432,5	1432,5	100	-	-	-	1432,5	1432,5	100	-	-
3	Донецька	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	Запорізька	1326,1	1326,1	100	-	-	-	1326,1	1326,1	100	-	-
5	Кіровоградська	1103,2	1103,2	100	-	-	-	1103,2	1103,2	100	-	-
6	Луганська	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	Миколаївська	684,7	684,7	100	-	-	-	684,7	684,7	100	-	-
8	Одеська	1099,9	1099,9	100	-	-	-	1099,9	1099,9	100	-	-
9	Херсонська	1302,5	1302,5	100	-	-	-	1302,5	1302,5	100	-	-
	Всього	6948,9	6948,9	100	-	-	-	6948,9	6948,9	100	-	-
	Всього по Україні	18956,9	18952,0	99,97	5,0	0,03	-	18395,1	18343,8	99,7	51,2	0,3

Таблиця В.2 – Вміст ЗКП у ґрунтах сільськогосподарського призначення за результатами обстеження 2011–2015 рр. [28]

№ з/п	Область	ГХЦГ				ДДТ				2,4-Д			
		Обстежена площа, тис.га	Забруднена площа, тис.га	ГДК	Числове значення	Обстежена площа, тис.га	Забруднена площа, тис.га	ГДК	Числове значення	Обстежена площа, тис.га	Забруднена площа, тис.га	ГДК	Числове значення
Полісся													
1	Волинська	421,7	-	0,1	-	421,7	-	0,1	-	421,7	-	0,25	-
2	Житомирська	845,8	-		-	845,8	0,10		0,53-1,4	845,8	-		-
3	Закарпатська	221,6	-		-	221,6	0,11		0,12	-	-		-
4	Івано-Франківська	-	-		-	-	-		-	-	-		-
5	Львівська	497,6	-		-	497,6	-		-	497,6	-		-
6	Рівненська	496,1	-		-	496,1	-		-	496,1	-		-
7	Чернігівська	681,3	-		-	681,3	-		-	-	-		-
	Всього	3164,1	-		3164,1	0,21	0,53-1,4	2261,2	-	-			
Лісостеп													
1	Вінницька	1040,7	-	0,1	-	1040,7	-	0,1	-	1040,7	-	0,25	-
2	Київська	763,0	-		-	763,0	-		-	-	-		-
3	Полтавська	774,3	-		-	774,3	-		-	774,3	-		-
4	Сумська	785,0	-		-	785,0	-		-	-	-		-
5	Тернопільська	497,7	-		-	497,7	-		-	-	-		-
6	Харківська	1178,8	2,19		0,84	1178,8	6,12		1,8	1178,8	2,5		2,1
7	Хмельницька	953,5	-		-	953,5	-		-	-	-		-
8	Черкаська	805,3	0,27		1,37	805,3	-		-	-	-		-
9	Чернівецька	236,0	-		-	236,0	-		-	-	-		-
	Всього	7034,3	2,5		0,84-1,37	7034,3	6,12	1,8	2993,8	2,5			
Степ													
1	Республіка Крим	-	-	0,1	-	-	-	0,1	-	-	-	0,25	-
2	Дніпропетровська	1432,5	-		-	1432,5	-		-	1432,5	-		-
3	Донецька	-	-		-	-	-		-	-	-		-
4	Запорізька	1326,1	0,058		0,16	1326,1	0,36		0,51-0,73	-	-		-
5	Кіровоградська	1103,2	-		-	1103,2	-		-	865,3	-		-
6	Луганська	-	-		-	-	-		-	-	-		-
7	Миколаївська	560,2	-		-	561,8	-		-	-	-		-
8	Одеська	1099,9	-		-	1099,9	-		-	-	-		-
9	Херсонська	1300,1	-		-	1300,1	-		-	1300,1	-		-
	Всього	6822,0	0,058		0,16	6823,6	0,36		3597,9				
	Всього по Україні	17020,4	2,52	0,1	0,16-1,37	17022,0	6,69	0,1	0,12-1,8	8852,9	2,5	2,1	

Відношення забрудненої площі *залишкових кількостей пестицидів (понад ГДК) до обстеженої складає 0,06 %

ДОДАТОК Г



Міськрайонне управління у Менському районі та м. Мена
Головного управління Держгеокадастру у Чернігівській області

ПОЗЕМЕЛЬНА КНИГА

7423010100:03:000:0170
(кадастровий номер земельної ділянки)

Поземельну книгу відкрито

7423010100:03:000:0170

1 травня 2020 р.

ТУРГУНЕНКО

підпис Державного кадастрового реєстратора)

Ю. О. Тургуненко
(ініціали та прізвище Державного
кадастрового реєстратора)

М.П.

Аркуш № 1

Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Кадастровий номер земельної ділянки: 7423010100:03:000:0170

ЗМІСТ ПОЗЕМЕЛЬНОЇ КНИГИ

Порядковий номер	Назва розділу, документа	Основні реквізити документа (серія, номер, дата тощо)	Номер аркуша	Прізвище, ім'я та по батькові Державного кадастрового реєстратора	Дата, підпис
1	Розділ 1. Земельна ділянка. Загальні відомості	ЗАПИС від 1 травня 2020 р. № 134	3	Тургуненко Юлія Олександрівна	01.05.2020 ТУРГУНЕНКО
2	Розділ 2. Кадастровий план земельної ділянки та експлікація земельних угідь	ЗАПИС від 1 травня 2020 р. № 54	5	Тургуненко Юлія Олександрівна	01.05.2020 ТУРГУНЕНКО
3	Розділ 3. Земельна ділянка. Право власності, постійного користування. Запис про виникнення права	ЗАПИС від 1 травня 2020 р. № 5454	9	Тургуненко Юлія Олександрівна	01.05.2020 ТУРГУНЕНКО
4	Розділ 4. Земельна ділянка. Оренда, суборенда		12		
5	Розділ 5. Земельна ділянка. Земельний сервітут, емфітевзис, суперфіцій, обмеження у використанні земельної ділянки		13		
6	Розділ 6. Земельна ділянка. Обмеження у використанні земельної ділянки		17		

Аркуш № 2

Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Кадастровий номер земельної ділянки: 7423010100:03:000:0170

РОЗДІЛ 1.
ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА. ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ

ЗАПИС від 1 травня 2020 р. № 134

Відомості про земельну ділянку:

Місце розташування		Менський район, Чернігівська обл.
Цільове призначення	категорія земель	100 Землі сільськогосподарського призначення
	вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель	Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва
	код цільового призначення	01.01
Площа, гектарів		3,5201
Нормативна грошова оцінка	значення, гривень	142606,05
	визначена (проіндексована) станом на	01.01.2020
	Дата оцінки земель	10.03.2020
Форма власності		Приватна
Прізвище та ініціали Державного кадастрового реєстратора, який вніс відомості		Ю. О. Тургуненко
Підпис Державного кадастрового реєстратора, який вніс відомості		ТУРГУНЕНКО

М.П.

Із записом ознайомлений:

Підпис, ініціали та прізвище <u>власника</u> / користувача / уповноваженої особи	ЩУКІНА Е. М. Щукіна
Реквізити довіреності уповноваженої особи	

Відомості про: зміни запису; скасування запису; поновлення запису:

Дата внесення змін / скасування / поновлення запису	
Суть змін	
Номер аркуша Поземельної книги, який сформовано після внесення змін	
Підстава внесення змін / скасування / поновлення запису	
Прізвище та ініціали Державного кадастрового реєстратора, який вніс зміни / скасував / поновив запис	
Підпис Державного кадастрового реєстратора, який вніс зміни / скасував / поновив запис	

М.П.

Аркуш № _____

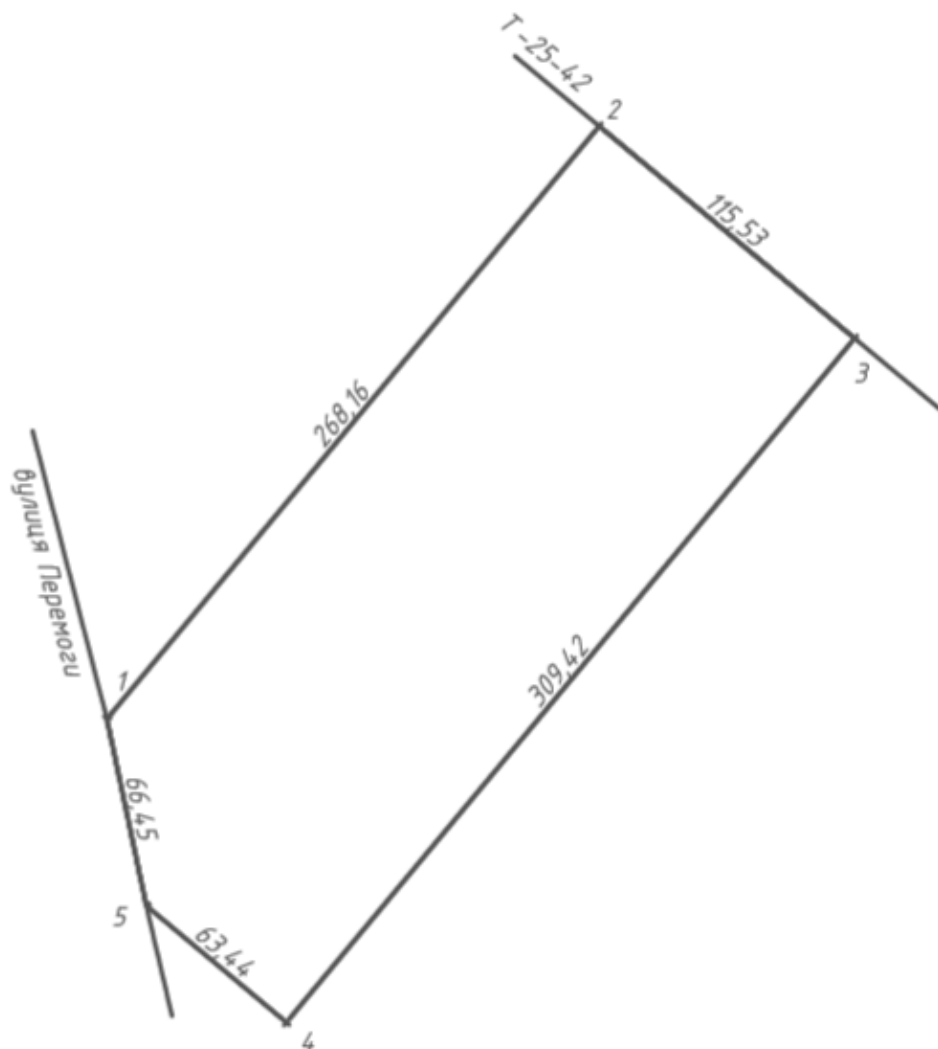
Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Кадастровий номер земельної ділянки: _____

РОЗДІЛ 2.
КАДАСТРОВИЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
ТА ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ

ЗАПИС від 1 травня 2020 р. № 54

КАДАСТРОВИЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ



Умовні позначення:

Опис меж:

T-25-42 – індекс та номер дороги

Від 1 до 2 – землі ТОВ «Колос».

66,45 – довжина лінії границі земельної ділянки

Від 2 до 3 – землі загального користування дорога Т-25-42.

2 – номер поворотної точки меж земельної ділянки

Від 3 до 4 – земельна ділянка № 2 гр. А. А. Панасюк

вулиця Перемоги – назва вулиці

Від 4 до 5 – земельна ділянка № 3 гр. Л. Т. Балаганова

Від 5 до 1 – землі загального користування вулиця Перемоги.

Масштаб 1: 5000

Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

КООРДИНАТИ ПОВОРОТНИХ ТОЧОК МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Номер точки	Назва точки	Відстань (м)	Координати (м)	
			X	Y
1	Західний кут земельної ділянки	268,16	5709144,244	2256880,544
2	Північний кут земельної ділянки	115,53	579336,408	2257059,297
3	Східний кут земельної ділянки	309,42	5709262,527	2257154,017
4	Південний кут земельної ділянки	63,44	5709008,466	2256948,455
5	Південно-західний кут земельної ділянки	66,45	5709097,951	2256901,898

Розробник документації із **О. О. Туренко**
 землеустрою: (найменування юридичної особи, прізвище та ініціали
 фізичної особи – підприємця)

Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ

Всього земель, гектарів	У тому числі за земельними угіддями, гектарів
	Рілля
Площа земельної ділянки 3,5201	3,5201
в тому числі в зоні дії обмежень 0	0
Прізвище та ініціали Державного кадастрового реєстратора, який вніс відомості	Ю. О. Тургуненко
Підпис Державного кадастрового реєстратора, який вніс відомості	ТУРГУНЕНКО

М.П.

Із записом ознайомлений:

Підпис, прізвище та ініціали <u>власника</u> / користувача / уповноваженої особи	ЩУКИНА Щукіна Е.М.
Реквізити довіреності уповноваженої особи	

Примітка:

1. В експлікації земельних угідь зазначаються види угідь.
2. Кадастровий план формується на аркуші формату, який забезпечує чітке відображення всіх його елементів.

Відомості про: € зміни запису; € скасування запису; € поновлення запису:

Дата внесення змін / скасування / поновлення запису	
Суть змін	
Номер аркуша Поземельної книги, який сформовано після внесення змін	
Підстава внесення змін / скасування / поновлення запису	
Прізвище та ініціали Державного кадастрового реєстратора, який вніс зміни / скасував / поновив запис	
Підпис Державного кадастрового реєстратора, який вніс зміни / скасував / поновив запис	

М.П.

Аркуш № _____

Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Кадастровий номер земельної ділянки: _____

РОЗДІЛ 3.
ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА. ПРАВО ВЛАСНОСТІ, ПОСТІЙНОГО
КОРИСТУВАННЯ. ЗАПИС ПРО ВИНИКНЕННЯ ПРАВА

від 01 травня 2020 р. № 5454

Власники (користувачі): Щукіна Елла Миколаївна

<u>Право власності</u> / <u>Право постійного користування</u>	
<u>Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи</u> / <u>найменування юридичної особи</u>	Щукіна Елла Миколаївна
Громадянство	Україна
Реквізити документа, що посвідчує особу	Паспорт громадянина України серія АБ № 123456
<u>Податковий номер</u> / номер та серія паспорта фізичної особи (для осіб, які через свої релігійні переконання відмовилися від прийняття номера)	9876543210
<u>Місце проживання</u> / <u>місцезнаходження</u> (у тому числі для нерезидентів - країна реєстрації)	вул. Вербова 45, м. Мена, Чернігівська обл.
Форма власності	приватна
Вид спільної власності	
Частка у спільній власності	

Відомості про державну реєстрацію речового права на нерухоме майно

Дата державної реєстрації речового права на нерухоме майно	12.04.2020
Реєстраційний номер земельної ділянки у Державному реєстрі прав	343567367054
Відомості про орган державної реєстрації прав	Менська районна рада

Відомості про документ, що посвідчує право

Державний акт	Серія і номер	державного акта	ВА № 456800
		додатків до нього	КБ № 445692
	Дата державної реєстрації		12.04.2020
	Реєстраційний номер		343567367054
	Найменування органу, який зареєстрував акт		Менська районна рада
	Прізвище та ініціали посадової особи, яка зареєструвала акт		Л. Д. Коваленко
Прізвище та ініціали Державного кадастрового реєстратора, який вніс відомості			Ю. О. Тургуненко
Підпис Державного кадастрового реєстратора, який вніс відомості			ТУРГУНЕНКО

М.П.

Із записом ознайомлений:

Підпис, прізвище та ініціали <u>власника</u> / користувача / уповноваженої особи	ЩУКИНА Е. М. Щукіна
Реквізити довіреності уповноваженої особи	

Відомості про: зміни запису; скасування запису; поновлення запису:

Дата внесення змін / скасування / поновлення запису	
Суть змін	
Номер аркуша Поземельної книги, який сформовано після внесення змін	
Підстава внесення змін / скасування / поновлення запису	
Прізвище та ініціали Державного кадастрового реєстратора, який вніс зміни / скасував / поновив запис	
Підпис Державного кадастрового реєстратора, який вніс зміни / скасував / поновив запис	

М.П.

--

Аркуш № _____

Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Кадастровий номер земельної ділянки: _____

РОЗДІЛ 4.
ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА. ОРЕНДА, СУБОРЕНДА

ЗАПИС ПРО ВИНИКНЕННЯ ПРАВА

від _____ 20__ р. № _____

Площа, що передана в оренду (суборенду), гектарів	
Орендар (суборендар):	
Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи / найменування юридичної особи	
Громадянство	
Реквізити документа, що посвідчує особу	
Податковий номер / номер та серія паспорта фізичної особи (для осіб, які через свої релігійні переконання відмовилися від прийняття номера)	
Місце проживання / місцезнаходження (у тому числі для нерезидентів - країна реєстрації)	
Вид речового права	

Відомості про державну реєстрацію речового права на нерухоме майно

Дата державної реєстрації речового права на нерухоме майно	
Строк дії речового права	
Відомості про орган державної реєстрації прав	
Прізвище та ініціали Державного кадастрового реєстратора, який вніс відомості	
Підпис Державного кадастрового реєстратора, який вніс відомості	

М.П.

Аркуш № _____

Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Кадастровий номер земельної ділянки: _____

РОЗДІЛ 5.
ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА. ЗЕМЕЛЬНИЙ СЕРВІТУТ, ЕМФІТЕВЗИС,
СУПЕРФІЦІЙ, ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНОЇ
ДІЛЯНКИ

ЗАПИС ПРО ВИНИКНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ, ЕМФІТЕВЗИСУ, СУПЕРФІЦІЮ, ОБМЕЖЕННЯ У
ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

від __ ____ 20__ р. № ____

<p>Земельний сервітут:</p> <p>земельний особистий сервітут</p> <p>право проходу та проїзду на велосипеді</p> <p>право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху</p> <p>право прокладення та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій</p> <p>право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку</p> <p>право відводу води із своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку</p> <p>право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми</p> <p>право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми</p> <p>право прогону худоби по наявному шляху</p> <p>право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд</p> <p>інший земельний сервітут</p>	<p>емфітевзис</p> <p>суперфіцій</p> <p>Обмеження (обтяження) у використанні:</p> <p>умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків</p> <p>заборона на провадження окремих видів діяльності</p> <p>заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту</p> <p>умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги</p> <p>умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт</p> <p>умова надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку</p>
<p>Площа, на яку поширюється сервітут, емфітевзис, суперфіцій, обмеження (обтяження) у використанні, гектарів</p>	
<p>Строк дії</p>	<p>постійний; строковий до</p>

Відомості про підставу встановлення обмеження у використанні земельної ділянки

Закон	Договір
Нормативно-правовий акт, прийнятий відповідно до закону	Рішення суду
Найменування органу, яким прийнято документ	
Дата прийняття (підписання документа)	
Номер документа	
Відомості про нотаріальне посвідчення: посвідчено; не посвідчено	
Дата нотаріального посвідчення	
Номер запису в реєстрі для реєстрації нотаріальних дій	
Прізвище та ініціали нотаріуса, нотаріальний округ / найменування державної нотаріальної контори / державного нотаріального архіву	

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки

Орган, що зареєстрував земельний сервітут, емфітевзис, суперфіцій, обмеження у використанні земельної ділянки	
Дата державної реєстрації / внесення відомостей	
Реєстраційний номер	
Відомості про суб'єкта, для якого встановлено сервітут, обмеження, обтяження, емфітевзис чи суперфіцій	Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи/найменування юридичної особи
	Реквізити документа, що посвідчує особу
	Податковий номер/номер та серія паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків)
Прізвище та ініціали Державного кадастрового реєстратора, який здійснив внесення відомостей (реєстрацію)	
Підпис Державного кадастрового реєстратора, який здійснив внесення відомостей (реєстрацію)	

Із записом ознайомлений:

Підпис, прізвище та ініціали особи, на користь якої встановлено обмеження, уповноваженої особи	
Реквізити довіреності уповноваженої особи	

Відомості про державну реєстрацію
земельного сервітуту, емфітевзису, суперфіцію

Відомості про: зміни запису; скасування запису; поновлення запису

Дата внесення змін / скасування / поновлення запису	
Суть змін	
Номер аркуша Поземельної книги, який сформовано після внесення змін	
Дата внесення змін / скасування / поновлення запису	
Підстава внесення змін / скасування / поновлення запису	
Прізвище та ініціали Державного кадастрового реєстратора, який вніс зміни / скасував / поновив запис	
Підпис Державного кадастрового реєстратора, який здійснив реєстрацію	

Аркуш № _____

Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Кадастровий номер земельної ділянки: _____

РОЗДІЛ 6.
ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ
ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

ЗАПИС ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ ЗМІН (ДОСТРОКОВОГО ПРИПИНЕННЯ) ОБМЕЖЕННЯ У
ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
від _____ 20__ р. № _____

Зміни	Дострокове припинення
-------	-----------------------

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки, що змінюється (достроково припиняється)

Підстава встановлення	
Найменування органу, яким прийнято документ	
Дата прийняття/підписання документа	
Номер документа	
Дата та номер запису про державну реєстрацію обмеження у використанні земельної ділянки у Поземельній книзі	

Відомості про державну реєстрацію змін (дострокового припинення) обмеження у використанні земельної ділянки

Орган, що зареєстрував обмеження у використанні земельної ділянки	
Дата державної реєстрації	
Реєстраційний номер	
Прізвище та ініціали Державного кадастрового реєстратора, який здійснив реєстрацію	
Підпис Державного кадастрового реєстратора, який здійснив реєстрацію	

М.П.

Підпис, прізвище та ініціали особи, на користь якої було встановлено обмеження, уповноваженої особи	
Реквізити довіреності уповноваженої особи	

Відомості про: зміни запису; скасування запису; поновлення запису

Дата внесення змін / скасування / поновлення запису	
Суть змін	
Номер аркуша Поземельної книги, який сформовано після внесення змін	
Підстава внесення змін / скасування / поновлення запису	
Прізвище та ініціали Державного кадастрового реєстратора, який вніс зміни / скасував / поновив запис	
Підпис Державного кадастрового реєстратора, який вніс зміни / скасував / поновив запис	

М.П.

--

Аркуш № _____

Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Навчальне видання

ПІЛЧЕВА Марина Олегівна,
АНОПРІЄНКО Тетяна Володимирівна,
МАСЛІЙ Любов Олексіївна

ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВІ РОБОТИ

НАВЧАЛЬНИЙ ПОСІБНИК

Відповідальний за випуск *О. Є. Поморцева*

Редактор *О. В. Михаленко*

Комп'ютерний набір *М. О. Пілічева*

Комп'ютерне верстання *І. В. Волосожарова*

Дизайн обкладинки *Т. А. Лазуренко*

Підп. до друку 18.05.2020. Формат 60 × 84/16.

Друк на ризографі. Ум. друк. арк. 14,0.

Тираж 60 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.