

С.Г. Нестеренко, Ю.Б. Радзінська, О.В. Афанасьєв, І.В. Кондратюк

Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, Україна

МЕТОДИЧНІ АСПЕКТИ СКЛАДАННЯ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ З ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬ

Метою статті є дослідження існуючих підходів до розробки землепорядної документації та розробки методичних аспектів складання землепорядної документації з відведення земель. В роботі проаналізовано сучасні підходи щодо складання землепорядної документації з відведення земель в Україні. Визначено напрями та схеми формування землепорядної документації з відведення земель з урахуванням попереднього досвіду. Представлені розбіжності у методах розробки таких проектів ускладнюють виконання поставлених завдань. Складність виникає через відсутність порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки, застарілість норм, стандартів і правил, суперечливість між деякими нормативними актами. Проаналізовано діючі нормативні положення з питань відведення земель та формування схем землеустрою. Розроблено методичні рекомендації зі складання землепорядної документації з відведення земель, враховуючі сучасні стандарти та вимоги, нормативно-технічні положення та ін. Розроблені положення в статті підвищують ефективність використання земель шляхом запропонованої більш ефективної схеми формування обліково-звітної цифрової документації.

Ключові слова: землепорядна документація, схеми землеустрою, раціональне землекористування, нормативні дані, принципи землеустрою, проекти відведення земель.

Постановка проблеми

З моменту запровадження принципу погодження проектів землеустрою щодо відведення земель територіальними органами Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру почали виникати нові методи розробки таких документацій.

Розбіжності у методах розробки таких проектів ускладнюють виконання поставлених завдань. Складність виникає через відсутність порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки, застарілість норм, стандартів і правил, суперечливість між деякими нормативними актами.

Ефективне використання земель населених пунктів багато в чому визначається раціональною організацією їх землекористування, яке залежить, в тому числі, і від встановлення меж населених пунктів. Чітко описані і встановлені межі населених пунктів сприяють залученню в господарський оборот земельних ділянок, допомагають у вирішенні питань надання земельних ділянок фізичним і юридичним особам, визначають ефективні види використання земель, забезпечують надходження земельного податку до місцевого бюджету, підвищують інвестиційну привабливість територій населених пунктів і допомагають у вирішенні питань сталого розвитку територій.

Проте, невирішеними залишаються питання щодо застосування сучасних методик та інструмен-

тів зі створення землепорядної проектної документації на різних рівнях.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Нормативними документами в Україні передбачено формування землепорядної документації з розробки проектів землеустрою [1, 2], а також питання охорони праці, безпеки в надзвичайних ситуаціях та відтворення родючості ґрунтів [3].

Проте, на даний час, відсутні стандарти з розробки землепорядної документації. Слід вказати, що в деяких нормативно-правових документах наявні фрагменти складання технічних завдань з розробки землепорядної документації [4–6], а також алгоритмів внесення змін до Державного земельного кадастру.

В попередніх наукових розробках з питання висвітлення методичних положень зі складання землепорядної документації з відведення земель слід відзначити розробки Третяка А.М., Третяка В.М., Мартина А.Г., Колганової І.Г. [7, 8].

З іншого боку слід відзначити роботи Дорош Й.М. та Дорош О.С., які звертали увагу на визначення державних стандартів та механізмів формування інституціонального середовища територіального планування землекористування для забезпечення сталого розвитку використання земель на різних рівнях.

Мета та завдання статті

Мета даної статті полягає в дослідженні існуючих підходів до розробки землевпорядної документації та розробки методичних аспектів складання землевпорядної документації з відведення земель.

Для досягнення зазначеної мети в роботі поставлені наступні завдання:

- проаналізувати сучасні підходи щодо питання висвітлення методичних положень зі складання землевпорядної документації з відведення земель;
- визначити напрями та схеми формування землевпорядної документації з відведення земель;
- проаналізувати діючі нормативні положення з питань відведення земель та формування схем землеустрою;
- розробити методичні рекомендації зі складання землевпорядної документації з відведення земель, враховуючі сучасні стандарти та вимоги, нормативно-технічні положення та ін.

Виклад основного матеріалу дослідження

Відведення земель — це землевпорядна робота зі встановлення в натурі меж наданої земельної ділянки: для потреб сільськогосподарського виробництва, промисловості, транспорту, зв'язку, оборони; для лісгосподарських і водогосподарських підприємств; для розширення міст, селищ і сіл, а також для потреб природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного і історико-культурного призначення.

При проведенні робіт по відведенню земель спеціалісти землевпорядники повинні володіти не тільки технічними прийомами визначення меж і площ земельної ділянки, перенесення її в натуру, але і дати правильне економічне обґрунтування доцільності відведення ділянки для тих чи інших потреб, а також добре знати і правильно діяти відповідно до діючого Земельного законодавства.

Юридична особа, зацікавлена у відведенні земельної ділянки, звертається з клопотанням до сільської, селищної або міської районної, Київської чи Севастопольської міської держадміністрації, до повноважень, яких належить вирішення питання про вибір земельної ділянки.

У клопотанні зазначають:

- обґрунтування необхідності відведення земельної ділянки;
- орієнтовний розмір земельної ділянки;
- бажане місце розташування об'єктів із зазначенням їх на відповідному планово-картографічному матеріалі (за наявності);
- умови вилучення (викупу) земельної ділянки.

До клопотання додають копії установчого документа та свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи, а також, якщо є, — копії матеріалів

проектів будівництва об'єктів (типових проектів або проектів повторного застосування), містобудівного обґрунтування розташування об'єкта на території кварталу існуючої забудови, інших проектних матеріалів щодо умов забудови земельної ділянки.

Клопотання реєструється в день його подання з присвоєнням реєстраційного номера, розглядається клопотання і в п'ятиденний термін після реєстрації надсилається постійно діючій комісії з питань вибору земельних ділянок для розміщення об'єктів, утвореній відповідною радою або держадміністрацією. Комісія складається із заступника голови сільської, селищної чи міської ради або заступника голови місцевої держадміністрації (голова комісії), а також представників районного (міського) органу земельних ресурсів, природоохоронного органу, санітарно-епідеміологічної служби. До роботи в комісії залучаються також власники та користувачі земельних ділянок, які пропонуються до вибору, представник заявника та проектною організації.

У разі відведення земельної ділянки для розроблення корисних копалин або забудови території на площах їх залягання комісія може залучати до роботи в ній представників органів державного геологічного контролю та органів державного гірничого нагляду.

У разі неможливості вибору земельної ділянки в акті зазначають мотивоване обґрунтування відмови. Акт вибору земельних ділянок для розміщення об'єктів підписують голова і члени комісії, скріплюють печатками і разом з матеріалами, що використовувалися під час його складання, передають юридичній особі для подання до сільської, селищної або міської ради, районної, Київської чи Севастопольської міської держадміністрації з метою ухвалення відповідного рішення.

Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок, як і будь-який інший землевпорядний проект, охоплює правові, економічні та технічні документи, які містять розрахунки, опис, проектні плани, в яких обґрунтовуються і відображаються в графічній та текстовій формах заходи, реалізація яких передбачається при створенні нових і впорядкуванні існуючих земельних ділянок. При створенні нових і впорядкуванні існуючих земельних ділянок проекти землеустрою складають у вигляді проектних меж земельних ділянок під конкретні об'єкти виробництва, нерухомого майна (рис. 1).

Порядок розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, який затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 26 травня 2004 р. № 677 [9], визначає механізм розроблення таких проектів.

Розробником проекту відведення земельної ділянки є фізична або юридична особа, яка має ліцен-

зію на проведення робіт із землеустрою відповідно до закону (далі – виконавець).



Рис.1. Схема розробки проекту землеустрою

Проект відведення земельної ділянки розробляють на основі завдання, затвердженого замовником, що є невід’ємною частиною договору на проведення відповідних робіт.

Виконавець у встановлений договором термін розробляє проект землеустрою, який містить текстові та графічні матеріали, обов’язкові положення, встановлені завданням на розроблення проекту, інші дані потрібні для розв’язання питання щодо відведення земельної ділянки.

Вимоги до складу, змісту та оформлення проекту відведеної земельної ділянки встановлюються нормативно-технічною документацією із землеустрою.

Проект відведення земельної ділянки виконавець погоджує із землевласником або землекористувачем, органом земельних ресурсів, природоохоронним органом, санітарно-епідеміологічною службою, органом містобудування і архітектури та охорони культурної спадщини.

Погоджений проект відведення земельної ділянки підлягає державній експертизі, яку проводить орган земельних ресурсів відповідно до законодавства.

Після одержання позитивного висновку державної експертизи проект відведення земельної ділянки розглядають сільська, селищна чи міська рада, районна Київська та Севастопольська міська держадміністрації, які затверджують його або в установленому порядку подають до інших органів, що мають повноваження надавати у користування або передавати у власність земельні ділянки.

Проект відведення земельної ділянки — важлива землепорядна документація, яка потрібна для вирішення більшості земельних питань (рис. 2).



Рис.2. Випадки розроблення проекту відведення земельної ділянки

Відведення землі: основні етапи

На першому етапі потрібно отримати дозвіл на розробку землеустрою щодо відведення земельної ділянки проекту в оренду або власність. Для видачі дозволу необхідно подати відповідне клопотання до місцевих органів влади: сільська, міська, районна або обласна адміністрація – все залежить від місця розташування земельної ділянки. Крім заяви також надаються:

- копія громадянського паспорта;
- копія коду платника податків (ПНН);
- копія генерального плану або детального плану території.

На другому етапі можна приступати безпосередньо до створення документації з відведення ділянки у власність. Для цього професійні геодезисти, інженери-землепорядники проводять ряд заходів:

На другому етапі можна приступати безпосередньо до створення документації з відведення ділянки у власність. Для цього професійні геодезисти, інженери-землепорядники проводять ряд заходів:

- збір і ретельний аналіз всілякої інформації про земельну ділянку;
- проведення топографо-геодезичної зйомки місцевості;
- уточнення, винос меж і їх узгодження з власниками суміжних наділів;
- здійснення кадастрової зйомки;
- складання кадастрового плану та плану місцевості;

оформлення обмінного XML-файла для присвоєння кадастрового номера.

На третьому етапі готовий пакет технічної документації передається на узгодження в управління земельними ресурсами та містобудівні установи. Після узгодження паперів земельну ділянку потрібно зареєструвати в державному кадастрі, подавши такі документи:

- заяву встановленого зразка;
- раніше отриманий дозвіл на розробку проектної документації;
- пакет технічної документації;
- копії паспорта та коду ПНН;
- обмінний XML-файл.

На четвертому етапі відбувається затвердження проекту землевідведення та реєстрація права власності.

Порядок розробки проектної документації на відведення земельної ділянки та присвоєння кадастрового номеру регулюються Цивільним і Земельним кодексами України, законами України «Про регу-

лювання містобудівної діяльності», «Про землеустрій», постановами Кабінету Міністрів України від 26 травня 2004 року № 677 «Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок», іншими нормативно-правовими актами прийнятими відповідно до вказаних законів.

Замовником проекту землеустрою може бути сільська, селищна, міська рада, обласна, районна, Київська або Севастопольська міська держадміністрація, землевласник або землекористувач, інша особа відповідно до закону.

Проект встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних утворень розробляють у випадках створення нових, об'єднання, розподілу, приєднання, збільшення або зменшення площі існуючих адміністративно-територіальних утворень.

Нині процес створення нових, об'єднання, розподілу адміністративно-територіальних утворень відбувається переважно на рівні або в межах адміністративних районів, у складі яких створюються або змінюються межі сільських (селищних) рад і населених пунктів.

Територія кожного адміністративно-територіального утворення має свої межі – умовні лінії, що відокремлюють її від інших територій. Їх установлюють і змінюють на підставі проектів землеустрою, розроблених державними та іншими землевпорядними організаціями відповідно до техніко-економічних обґрунтувань їх розвитку, генеральних планів населених пунктів.

Висновки

Таким чином, в статті досліджено існуючі підходи до розробки землевпорядної документації та запропоновані методичні аспекти складання землевпорядної документації з відведення земель.

В роботі вирішено поставлені завдання та:

- проаналізовано сучасні підходи щодо складання землевпорядної документації з відведення земель в Україні;

- визначено напрями та схеми формування землевпорядної документації з відведення земель з урахуванням попереднього досвіду;

- проаналізовано діючі нормативні положення з питань відведення земель та формування схем землеустрою;

- розроблено методичні рекомендації зі складання землевпорядної документації з відведення земель, враховуючі сучасні стандарти та вимоги, нормативно-технічні положення та ін.

Розроблені положення в статті підвищать ефективність використання земель шляхом запропонованої більш ефективної схеми формування обліково-звітної цифрової документації.

Література

1. Закон України «Про державну експертизу землевпорядної документації» від 17.06.2004 року № 1808-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1808-15>.
2. Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 року № 3613-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#n369>.
3. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. Верховна Рада України. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3–4. Ст. 27.
4. Наказ Державного комітету із земельних ресурсів «Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками» від 18.05.2010 року № 376 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10>.
5. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»» від 10 вересня 2003 р. №1440 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF>.
6. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна»» від 28 жовтня 2004 р. № 1442 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF>.
7. Третяк А.М., Другак В.М., Колганова І.Г. Стандартизація та нормування у землеустрої : навч. посіб. К.: «Агроосвіта», 2013. – 224 с.
8. Третяк А.М., Мартин А.Г., Дорош Й.М. Стандартизація погодження документації із землеустрою: вимоги до процедури та змісту висновків. Землевпорядний вісник. 2008. – № 3.– с. 25–30.
9. Дорош Й.М., Дорош О.С. Державні стандарти, норми і правила як механізм формування інституціонального середовища територіального планування землекористування. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2015. – № 2/3. – с. 3–12.

References

1. The Verkhovna Rada of Ukraine (2004). The Law of Ukraine “On State Examination of Land Management Documentation”. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1808-15>.
2. The Verkhovna Rada of Ukraine (2011). The Law of Ukraine “On the State Land Cadastre”. Available at: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#n369>.
3. The Verkhovna Rada of Ukraine (2002), The Law of Ukraine “Land Code of Ukraine”, Information of the Verkhovna Rada of Ukraine, 3–4, 27.
4. State Committee for Land Resources (2010) Order of the State Committee for Land Resources “On approval of the Instruction on the establishment (restoration) of land boundaries in kind (on the ground) and № 2’2019 101 their fixing with boundary marks”. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10>.
5. Cabinet of Ministers of Ukraine (2003), “Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine № 1440 «On Approval of National Standard No. 1 “General Principles of Property and

Property Rights Valuation». Available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF>.

6. Cabinet of Ministers of Ukraine (2004), "Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine № 1442 «On Approval of the National Standard No. 2 "Valuation of Real Estate". Available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF>.

7. Tretiak A.M., Druhak V.M., Kolhanova I.H. (2013) Standartyzatsiia ta normuvannia u zemleustroi: navch. posib [Standardization and Rationing in Land Management: Tutorial tool]. Kyiv: Agrosvita, 233.

8. Tretiak A.M., Martyn A.H., Dorosh Y.M. (2008) Standartyzatsiia pohodzhennia dokumentatsii iz zemleustroi: vymohy do protsedury ta zmistu vysnovkiv [Standardization of harmonization of land management documentation: requirements for procedure and content of conclusions]. Land management newsletter, 3, 25–30.

9. Dorosh Y.M., Dorosh O.S. (2015) Derzhavni standarty, normy i pravyla yak mekhanizm formuvannia instytutsionalnoho seredovyshche terytorialnoho planuvannia zemlekorystuvannia [State standards, rules and regulations as a mechanism for shaping the institutional environment of land use territorial planning]. Land management, cadastre and land monitoring, 2/3, 3–12.

Рецензент: доктор економічних наук, професор К.А. Мамонов, Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, Україна

Автор: НЕСТЕРЕНКО Сергій Григорович
кандидат технічних наук, завідувач кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем
Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова
E-mail – nesterenkosg34@gmail.com
ID ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-5124-9728>

Автор: РАДЗІНСЬКА Юлія Борисівна
кандидат технічних наук, доцент кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем
Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова
E-mail – radzinskayayb@gmail.com
ID ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1661-7975>

Автор: АФАНАСЬЄВ Олександр Валерійович
кандидат технічних наук, доцент кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем
Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова
E-mail – aleksandr.v.afanasyev@gmail.com

Автор: КОНДРАТЮК Іван Володимирович
аспірант кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем
Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова
E-mail – nesterenkosg34@gmail.com

METHODOLOGICAL ASPECTS OF COMPILATION OF LAND MANAGEMENT DOCUMENTATION FOR LAND ALLOCATION

S. Nesterenko, Y. Radzinska, O. Afanasyev, I. Kondratyuk

O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, Ukraine

The purpose of the article is to study the existing approaches to the development of land management documentation and the development of methodological aspects of compiling land management documentation for land allocation. The paper analyzes modern approaches to the preparation of land management documentation for land allocation in Ukraine. The directions and schemes of formation of land management documentation on land allocation taking into account previous experience are determined. The presented differences in the methods of developing such projects complicate the implementation of the tasks. The difficulty arises due to the lack of a procedure for the development of land management projects for the allocation of land, the obsolescence of norms, standards and rules, the contradiction between some regulations. The current regulations on land allocation and the formation of land management schemes are analyzed. Methodical recommendations for compiling land management documentation for land allocation, taking into account modern standards and requirements, regulatory and technical regulations, etc. have been developed.

The project of establishment (change) of borders of administrative-territorial formations is developed in cases of creation of new, association, distribution, accession, increase or decrease in the area of existing administrative-territorial formations.

Currently, the process of creating new, unifying, distributing administrative-territorial entities takes place mainly at the level or within the administrative districts, within which the boundaries of village (settlement) councils and settlements are created or changed.

The territory of each administrative-territorial entity has its own boundaries - conditional lines that separate it from other territories. They are established and changed on the basis of land management projects developed by state and other land management organizations in accordance with the feasibility studies of their development, master plans of settlements.

The provisions developed in the article will increase the efficiency of land use through the proposed more effective scheme for the formation of accounting and reporting digital documentation.

Keywords: land management documentation, land management schemes, rational land use, normative data, land management principles, land allocation projects.