

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ ЕКОЛОГІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

ДАНІЛОВА Н. В.

ЗЕМЛЕУСТРІЙ

Конспект лекцій

Одеса
Одеський державний екологічний університет
2023

УДК 332.3

Д11

Данілова Н. В.

Д11 Землеустрій : конспект лекцій. Одеса : ОДЕКУ, 2023. 130 с.

ISBN 978-966-186-281-3

У конспекті лекцій розглядаються узагальнені принципи, методи та методологія виконання землеустрою, правові аспекти з застосуванням норм землеустрою.

Конспект лекцій рекомендовано для студентів першого (бакалаврського) рівня вищої освіти денної та заочної форм навчання за спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій» (освітньо-професійна програма «Землеустрій та кадастр»).

УДК 332.3

*Рекомендовано методичною радою Одеського державного екологічного університету
Міністерства освіти і науки України як конспект лекцій
(протокол № 3 від 29.11.2023 р.)*

ISBN 978-966-186-281-3

© Данілова Н. В., 2023

© Одеський державний екологічний університет, 2023

ЗМІСТ

ВСТУП	5
1 ОСНОВИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ	7
1.1 Поняття, мета і завдання землеустрою.....	7
1.2 Основні етапи розвитку землеустрою.....	8
1.3 Зміст та принципи землеустрою	10
1.4 Основні терміни і визначення системи землеустрою.....	11
1.5 Суть, складові та функції системи землеустрою.....	13
1.6 Земельні перетворення в сучасній Україні.....	15
2 ЗАКОНОДАВЧЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗЕМЛЕУСТРОЮ В УКРАЇНІ ТА СВІТІ. ДЕРЖАВНІ СТАНДАРТИ, НОРМИ І ПРАВИЛА У СФЕРІ ЗЕМЛЕУСТРОЮ	18
2.1 Правова основа землеустрою.....	18
2.2 Державні стандарти, норми і правила у сфері землеустрою.....	25
3 ПОНЯТТЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	28
3.1 Визначення земельної ділянки. Право власності на землю.....	28
3.2 Підстави набуття прав на землю.....	32
3.3 Формування земельних ділянок.....	33
3.4 Вилучення і надання земельних ділянок.....	38
3.5 Встановлення (відновлення) на місцевості меж земельних ділянок.....	43
4 ЗЕМЕЛЬНИЙ ФОНД КРАЇНИ ОСНОВА ДЕРЖАВИ	51
4.1 Особливості земельних ресурсів у порівнянні з іншими засобами виробництва.....	51
4.2 Структура земельного фонду України.....	52
4.3 Категорії земель. Класифікація угідь.....	54
4.4 Земельний фонд України у складі світових земельних ресурсів та сучасний стан його використання.....	69
5 ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ В МЕЖАХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ ТА ОТГ	72

5.1	Населення, системи і форми розселення.....	72
5.2	Види населених пунктів.....	76
5.3	Місто як земельно господарська система.....	79
5.4	Взаємозв'язки землевпорядної та містобудівної документації.....	81
5.5	Зарубіжний досвід регулювання використання земель населених пунктів.....	83
5.6	Правове забезпечення зонування земель. Загальні принципи зонування земель.....	85
6	ОСОБЛИВІ ВЛАСТИВОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ В ЗЕМЛЕУСТРОЇ.....	89
6.1	Властивості землі, які враховуються при землеустрої.....	89
6.2	Характеристики просторових умов і як вони впливають на використання землі.....	90
6.3	Показники рельєфу та його дія на сільськогосподарське виробництво.....	92
6.4	Просторовий і природний покрив.....	93
6.5	Кліматичні, гідрогеологічні і гідрографічні умови для організації раціонального використання земель..	96
6.6	Економічні і соціальні умови, які враховуються при землеустрої.....	97
6.7	Зв'язок землеустрою з планами економічного і соціального розвитку села.....	105
6.8	Склад і види землевпорядних робіт.....	108
7	ОЦІНКА ЕФЕКТИВНОСТІ ПРОЕКТНИХ ЗАХОДІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ.....	114
7.1	Показники соціального, екологічного та економічного обґрунтування.....	114
7.2	Стратегічна екологічна оцінка.....	118
7.3	Оцінка впливу на довкілля.....	122
	ПЕРЕЛІК ДЖЕРЕЛ ПОСИЛАНЬ.....	128

ВСТУП

Земля – основний природний ресурс та національне багатство України, тому найважливіше завдання державної земельної політики – це підвищення ефективності її використання та охорони як невід'ємні умови та передумови для сталого соціально-економічного розвитку країни. На сучасному етапі вирішення цього завдання пов'язано з удосконаленням механізмів регулювання земельних відносин, одним з яких є землеустрій.

Сучасний землеустрій – це система правових, економічних, технічних та інших заходів, що забезпечують раціональне природокористування. З його допомогою проводиться перерозподіл земель між галузями народного господарства, формування нових і впорядкування існуючих землекористувань. Розроблені прогнози, а також програми використання та охорони земельних ресурсів дозволяють передбачити негативні процеси, що назрівають у землі користуванні, та запропонувати комплекс організаційно-господарських та техніко-економічних заходів, спрямованих на найбільш раціональний розвиток земельних відносин. У проектах землеустрою вирішуються питання розміщення виробничих підрозділів та господарських центрів, інженерного обладнання території, організації земель та сівозмін, використання кожної земельної ділянки з урахуванням її природно-екологічних особливостей, спеціалізації виробництва, впровадження сучасних технологій та прогресивних систем землеробства.

Схеми та проекти землеустрою повинні складатися на основі достовірних планово-картографічних матеріалів, ґрунтових, агрохімічних, меліоративних та інших обстежень та досліджень, даних з дільничної кадастрової оцінки земель. Більшість цих матеріалів переведено чи активно переводиться в електронний вигляд. Тому розуміння фахівцями з геоінформаційних систем (ГІС) технологічний землевпорядного виробництва, впровадження ними у повсякденне практику розробки проектів та схем землеустрою сучасних прийомів отримання, накопичення, обробки, зберігання цифрової інформації дозволить не тільки організувати раціональне та ефективне використання та охорону земельних ресурсів, знизити витрати на створення проектної документації, але й забезпечить перехід до якісно нової, «віртуальної», парадигми землеустрою.

Метою дисципліни «Землеустрій» є формування знань про основні положення землеустрою, порядок здійснення землеустрою, зміст

землеустрою, а також про методику проведення землеустрою на базовому, регіональному і загальнодержавному рівнях.

У процесі вивчення дисципліни студент

має знати:

- визначення термінів в землеустрої;
- об'єкти, суб'єкти та систему землеустрою;
- зміст, завдання та призначення землеустрою; - принципи землеустрою;
- роль і місце землеустрою в системі розвитку суспільних та земельних відносин, організації раціонального та ефективного використання земель;
- закономірності розвитку землеустрою в Україні, його структура та розподіл;
- рівні здійснення землеустрою та види землевпорядної документації, стадії землевпорядного проектування;
- особливості землеустрою в різних галузях народного господарства; має вміти:
- дати оцінку стану використання та охорони земель на місцевому і регіональному рівнях;
- дати науково-обґрунтовану оцінку організації проведення земельної реформи, розвиток земельних відносин в умовах ринкової економіки;
- виконувати роботи з перерозподілу земель між різними категоріями землекористувачів і землевласників, застосовувати знання щодо сталого землекористування;
- визначати цільове (функціональне) призначення об'єкту землеустрою та його правовий режим.

Конспект лекцій укладено згідно з програмою дисципліни “Землеустрій”, яка викладається в Одеському державному екологічному університеті. Конспект лекцій складається з семи розділів. У кінці кожного розділу наведено контрольні питання, призначені надати допомогу студентам при вивченні окремих тем дисципліни. Конспект лекцій складено на основі навчально-методичних видань, посібників, статей, монографій вітчизняних фахівців з даного питання наведених в літературі.

1 ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

1.1 Поняття, мета і завдання землеустрою

Земельним кодексом України та Законом України «Про землеустрій» визначено, що землеустрій – це сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільновиробничих відносин і розвитку продуктивних сил. Мета землеустрою полягає в забезпеченні раціонального використання та охорони земель, створенні сприятливого екологічного середовища та поліпшенні природних ландшафтів. Відповідно до ст. 183 Земельного кодексу України основними завданнями землеустрою є:

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Основні етапи розвитку землеустрою

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

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

Отже, можна відзначити, що право власності на землю зазнавало постійних трансформацій і земля перебувало як в приватній (дрібно масивні та крупно масивні об'єкти) так і в державній (загальнонародній). За останні двадцять років реформування земельних відносин можна виділити, як позитивні досягнення, так і негативні сторони.

Позитивні досягнення:

- запровадження приватної власності на землю;

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

Негативні сторони:

- відсутність ринку сільськогосподарських земель;
- малоефективне сільськогосподарське виробництво;
- парцеляція земельних масивів;
- руйнування майнових комплексів;
- деградація земель;
- слабо врегульовані орендні відносини;
- бюрократизація приватизації земельних ділянок;
- відсутність комплексних програмних та проектних розробок із землеустрою;
- низька забезпеченість якісними картографічними матеріалами;
- недосконалість нормативно-правової та методологічної бази;
- низькій рівень фінансування галузі;
- недосконалість системи охорони земель.

Аналізуючи вищенаведене можна зробити висновок, що незважаючи на ряд позитивних досягнень земельні відносини знаходяться на шляху створення оптимальної сучасної моделі управління земельних відносин, що потребує подальшого вдосконалення нормативно-правової бази, підвищення рівня кваліфікації фахівців, які працюють в землевпорядній галузі, розвиток і запровадження наукових досягнень, оптимізації фінансування галузі. Окреме місце в Земельному кодексі України присвячено питанням землеустрою, де наголошується його важливість, мета, зміст та функції. З метою визначення правової та організаційної основи діяльності у сфері землеустрою і регулюванні відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами із забезпечення

сталого розвитку землекористування 22 травня 2003 р. прийнятий окремий Закон України «Про землеустрій».

1.3 Зміст та принципи землеустрою

Відповідно до ст. 184 Земельного кодексу України землеустрій передбачає:

- а) встановлення (відновлення) на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень, землеволодінь і землекористувань;
- б) розробку загальнодержавної і регіональних програм використання та охорони земель;
- в) складання схем землеустрою, розроблення техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель відповідних адміністративно-територіальних утворень;
- г) обґрунтування встановлення меж територій з особливими природоохоронними, рекреаційними і заповідними режимами;
- ґ) складання проектів впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створення нових;
- д) складання проектів відведення земельних ділянок;
- е) встановлення в натурі (на місцевості) меж земельних ділянок;
- є) підготовку документів, що посвідчують право власності або право користування землею, у випадках, передбачених законом;
- ж) складання проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін, упорядкування угідь, а також розроблення заходів щодо охорони земель;
- з) розроблення іншої землевпорядної документації, пов'язаної з використанням та охороною земель;
- и) здійснення авторського нагляду за виконанням проектів з використання та охорони земель;
- і) проведення топографо-геодезичних, картографічних, ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень і розвідувань земель.

Землеустрій базується на наступних принципах:

- а) дотримання законності;
- б) забезпечення науково обґрунтованого розподілу земельних ресурсів між галузями економіки з метою раціонального розміщення продуктивних сил, комплексного економічного і соціального розвитку

регіонів, формування сприятливого навколишнього природного середовища;

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

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

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

1.4 Основні терміни і визначення системи землеустрою

Найчастіше використовуються наступні основні терміни і визначення:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- робочий проект землеустрою – сукупність нормативно-правових, економічних і технічних документів з використання та охорони земель, які

вміщують розрахунки, опис, креслення технічних рішень, кошторис, реалізацію яких передбачається здійснити протягом 2-3 років;

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

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

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

1.5 Суть, складові та функції системи землеустрою

Система землеустрою включає:

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

Суб'єктами землеустрою є:

– органи державної влади, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування;

– юридичні та фізичні особи, які здійснюють землеустрій;

– землевласники та землекористувачі.

Об'єктами землеустрою є:

– територія України;

– території адміністративно-територіальних утворень або їх частин;

– території землеволодінь та землекористувань чи окремі земельні ділянки.

У методологічному аспекті функції управління земельними ресурсами поділяються на основні і спеціальні. До основних можна віднести: планування; організація; координація; регулювання; контроль. До спеціальних функцій можна віднести: земельний менеджмент; законодавче та нормативно-методичне забезпечення; державний контроль за використанням та охороною земель; вирішення земельних спорів; експертиза вишукувальної та землевпорядної документації; землевпорядкування; ведення державного земельного кадастру; моніторинг земель; вивчення і картографування земельних ресурсів та ін. Отже землеустрій потребує визначення властивих йому функцій. Термін «функція» (від латинського function – звершення, виконання) означає діяльність, обов'язок, робота. Від нього утворюється слово «функціонувати», яке означає діяти, бути в дії, працювати. Таким чином функції землеустрою – це відокремлені напрями землевпорядної діяльності, які дозволяють визначеними заходами вирішувати поставлені завдання. Розглянемо основні функцій системи землеустрою. Регулююча (земельно-регуляторна) функція полягає в тому, що держава через землевпорядні дії здійснює регулювання земельних відносин, стимулює раціональне землекористування та охорону земель. Інвестиційна функція полягає в формуванні інформації про інвестиційну привабливість різних типів землекористування та оцінці ефективності інвестицій в земельні поліпшення.

Стимулююча функція в кінцевому результаті виступає в формі економічного заохочення, прибутком продуктивного використання досягнень науково-технічного прогресу в формуванні землекористувань і використанні землі. Функція стагнації – це очищення економіки землекористування від неконкурентних виробництв та неефективного використання землі через проекти землеустрою. Інформаційна функція – це унікальний спосіб оперативного збору і поширення узагальненої об'єктивної інформації про найкраще і найбільш вигідне використання землі, можливі інвестиції тощо, яка дозволяє власникам землі і землекористувачам вільно зі знанням справи використати її в своїх інтересах. Комерційна функція полягає в обґрунтуванні прибуткових типів землекористування та ефективності вкладеного капіталу. Посередницька функція полягає в тому, що система землеустрою виступає посередником

між майбутніми власниками землі і землекористувачами та представниками виконавчої влади або місцевого самоврядування в процесі складання землепорядних проєктів та документації. Соціальна функція проявляється в формуванні власності на землю, екологізації землекористування, в підвищенні інтенсивності використання землі і праці, перерозподілу землі тощо.

1.6 Земельні перетворення в сучасній Україні

Прийняття Конституції України у 1996 році зумовило потребу актуалізувати попередньо прийнятий Земельний кодекс України від 1992 року у відповідності до її положень. Враховуючи це, Верховна Рада України 11 січня 2000 р. в постанові «Про виконання земельного законодавства при реформуванні аграрного сектора економіки доручила Кабінету Міністрів України до 30.04.2000 р. внести на розгляд Верховної Ради України проєкт нового Земельного кодексу України. Новий проєкт було внесено до ВРУ 25 травня, але прийнятий він був лише через півтора роки, 25 жовтня 2001 р. Цей Земельний кодекс України чинний досі. Головними заслугами нової редакції є те, що в ній було закладено правове підґрунтя земельної реформи та закріплено напрацьовану практику приватизації земель с/г призначення, зокрема і сертифікат на право на земельну частку (пай). Прикінцевими положеннями кодексу передбачалася розробка законів: «Про землеустрій», «Про державний земельний кадастр», «Про оцінку земель», «Про охорону земель», «Про розмежування земель права державної та комунальної форм власності», «Про державний земельний (іпотечний) банк», «Про ринок землі», «Про визначення правових засад вилучення земель права приватної власності» та ін. Запровадження мораторію Ухвалений 18 січня 2001 року Закон України «Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)» встановив, що власники земельних паїв тимчасово не можуть укласти угоди купівлі-продажу, дарування або іншим способом відчужувати паї, окрім передачі у спадщину та при викупі земель для державних і громадських потреб. Ухвалений 2001 року Земельний кодекс України визначив термін заборони відчуження до 1 січня 2005 року і поширив її й на ділянки для ведення фермерського господарства та іншого товарного с/г виробництва незалежно від форми власності. Це стало називатися «мораторієм». Указом

Президента «Про основні напрями земельної реформи в Україні на 2001–2005 роки» від 30.05.2001 р. № 372/2001 визначено вектор реформи на найближчі роки, а «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян - власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» від 02.02.2002 р. № 92/2002 запроваджено плату за оренду ділянок сільськогосподарського призначення, земельних часток (паїв) у розмірі не менше 3% вартості земельної ділянки, земельної частки (паю) та поступового збільшення цієї плати залежно від результатів господарської діяльності та фінансово-економічного стану орендаря. 2003 рік став продуктивним у законотворчості щодо врегулювання земельних відносин. Цього року приймають:

– Закон України «Про землеустрій» (від 22 травня 2003 року № 858-IV);

– Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» (від 5 червня 2003 року № 899-IV);

– Закон України «Про охорону земель» (від 19 червня 2003 року № 962-IV); – Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» (від 19 червня 2003 року № 963-IV);

– Закон України «Про використання земель оборони» (від 27 листопада 2003 року № 1345-IV);

– Закон України «Про оцінку земель» (від 11 грудня 2003 року № 1378-IV).

– На початку 2004 приймають Закон України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» (№ 1457-IV від 5 лютого 2004 року).

Питання для самоперевірки

1. Назвати основний Закон, що регулює питання землеустрою в Україні.

2. Що є об'єктом землеустрою?

3. Навести переломні етапи розвитку суспільно-економічних формацій під час яких земельні відносини і землеустрій зазнають особливо бурхливих трансформацій.

4. Чим характеризуються етапи розвитку суспільно-економічних формацій?

5. Назвати позитивні досягнення останніх двадцяти років реформування земельних відносин.

6. Назвати негативні сторони останніх двадцяти років реформування земельних відносин.

7. Назвати мету і завдання землеустрою.

8. Назвати зміст та принципи землеустрою.

9. Дати визначення терміну «документація із землеустрою».

10. Дати визначення терміну «проект землеустрою».

11. Назвати складові та функції системи землеустрою.

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

2.1 Правова основа землеустрою

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

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

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

Статтею 14 наголошується, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується

громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

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

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

Окреме місце присвячено питанню ведення Державного земельного кадастру, який є основою для ведення кадастрів інших природних ресурсів. Враховуючи здійснення постійних перетворень в країні, в основні законодавчі акти, які регулюють питання земельних відносин в Україні, вносяться зміни, приймається низка нових законів, які більш чітко регламентують основні питання і завдання землеустрою.

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

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

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

Розділом 3 передбачений склад відомостей Державного земельного кадастру.

Розділ IV регламентовано ведення Державного земельного кадастру. Також законом надаються гарантії достовірності відомостей Державного земельного кадастру, відповідальність у сфері Державного земельного кадастру.

Окремим розділом передбачено фінансове забезпечення ведення та функціонування, плата за послуги Державного земельного кадастру.

Закон України «Про землеустрій», прийнятий 22 травня 2003 р за № 858- IV, визначає правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою і спрямований на регулювання відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами із забезпечення сталого розвитку землекористування. Законом визначені суб'єкти і об'єкти землеустрою, призначення, принципи та система землеустрою, повноваження органів державної влади і органів місцевого самоврядування у сфері землеустрою, організація і регулювання землеустрою, проведення землеустрою на загальнодержавному, регіональному і місцевому рівнях, державний і самоврядний контроль за здійсненням землеустрою, наукове, кадрове і фінансове забезпечення землеустрою, відповідальність за порушення законодавства у сфері землеустрою.

Закон України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» прийнятий 23 грудня 1998 р. № 353-XIV. Завданням законодавства про топографо-геодезичну і картографічну діяльність є регулювання відносин у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності для забезпечення потреб держави і громадян результатами топографо-геодезичної і картографічної діяльності. У законі зазначаються об'єкти і суб'єкти топографо-геодезичної і картографічної діяльності, професійна підготовка та кадрове забезпечення у сфері топографо-геодезичної та картографічної діяльності, передбачене ведення державного реєстру сертифікованих інженерів-геодезистів, державне управління в сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності, види і умови здійснення топографо-геодезичної і картографічної діяльності.

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

Розділом 6 передбачене міжнародне співробітництво у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності.

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

- Земельного кодексу України;
- Закону України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність»;

– Закону України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності»;

– Закону України «Про землеустрій»; – Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»;

– Закону України «Про оцінку земель»;

– Закону України «Про Державний земельний кадастр».

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

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

– засади державної реєстрації прав;

– права та обтяження, що підлягають державній реєстрації;

– об'єкти нерухомого майна, стосовно яких проводиться державна реєстрація прав;

– органи державної реєстрації прав;

– державний реєстр прав та його структура;

– порядок проведення державної реєстрації прав та їх обтяжень;

– вимоги до документів, що подаються для державної реєстрації прав та їх обтяжень та підстави її проведення;

– взаємодія органу державної реєстрації прав з органом, що здійснює ведення державного земельного кадастру та державних виконавців у сфері державної реєстрації прав;

– відповідальність у сфері державної реєстрації прав.

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», прийнятого 06 вересня 2012 р. № 5245-VI, внесені зміни до ряду законів України та згідно п. 2 Прикінцевих та перехідних положень, Закон України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» втратив

чинність. З дня набрання чинності Законом згідно п. 3 Прикінцевих та перехідних положень землями комунальної власності відповідних територіальних громад вважаються:

а) земельні ділянки:

– на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності відповідної територіальної громади;

– які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій;

б) всі інші землі, розташовані в межах відповідних населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, зазначених у підпунктах «а» і «б» пункту 4. Згідно п.4 Прикінцевих та перехідних положень у державній власності залишаються:

а) розташовані в межах населених пунктів земельні ділянки:

– на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна державної власності;

– які перебувають у постійному користуванні органів державної влади, державних підприємств, установ, організацій, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук;

– які належать до земель оборони;

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

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

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

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», прийнятий 17 лютого 2011 р. № 3038-VI, встановлює правові та організаційні основи містобудівної діяльності і спрямований на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів. У законі зазначається, що планування і забудова територій – це діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, юридичних та фізичних осіб. Інструментом державного регулювання планування територій є містобудівна документація, яка поділяється на документацію державного, регіонального та місцевого

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

У статті 1 наведено визначення основних термінів, у статті 3 – законодавство, яке регулює відносини у сфері містобудівної діяльності, зазначені об'єкти та суб'єкти містобудування.

У законі наголошується на обов'язковості дотримання вимог містобудівної документації.

Розділ 2 присвячений питанням управління у сфері містобудівної діяльності.

Окремі розділи присвячені питанням планування та регулювання забудови територій (відповідно розділи 3 і 4).

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

Законом визначені принципи та засади проведення оцінки земель, об'єкти та види оцінки земель, суб'єкти оціночної діяльності, оцінювачі з експертної грошової оцінки земельних ділянок та розробники технічної документації з оцінки земель, види документації з оцінки земель та порядок її затвердження. Регламентована діяльність у сфері оцінки земель, професійна підготовка оцінювачів, права та обов'язки суб'єктів оціночної діяльності. Окреме місце присвячено питанням державного регулювання у сфері оцінки земель, створенню і функціонуванню саморегулювальних організацій у сфері оцінки земель, відповідальності та вирішенню спорів за порушення законодавства у сфері оцінки земель. Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», прийнятий 05 червня 2003 р. № 899-IV, визначає організаційні та правові засади виділення власникам земельних часток (паїв) земельних ділянок у натурі (на місцевості) із земель, що належали колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним

товариствам на праві колективної власності, а також порядок обміну цими земельними ділянками. Законом встановлені перелік осіб, які мають право на земельну частку (пай) та розподіл земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв), підстави для виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), особливості встановлення меж цих земельних ділянок у натурі (на місцевості) та особливості виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок єдиним масивом у спільну власність власникам земельних часток (паїв); визначені документи, що посвідчують право на земельну частку (пай), порядок розробки і затвердження проекту землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв), повноваження сільських, селищних, міських рад та районних державних адміністрацій щодо виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв). Зобов'язано надавати землевпорядним організаціям документи і матеріали, необхідні для виконання робіт із землеустрою щодо виділення земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості). У законі передбачений порядок використання нерозподілених (не витребуваних) земельних ділянок та обмін земельними ділянками.

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

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

2.2 Державні стандарти, норми і правила у сфері землеустрою

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

Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» (далі стандарт №1), затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440, є обов'язковим для застосування під час проведення оцінки майна та майнових прав (далі – майно) суб'єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку майна.

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

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

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

застосування методичних підходів та оцінки окремих видів нерухомого майна.

Стандарт Державного комітету України із земельних ресурсів СОУ ДКЗР 0032632-012:2009 «Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» розроблений Українським державним науково-дослідним інститутом проектування міст «Діпромісто», з урахуванням пропозиції інституту УкрНДПЦивільсільбуд та затверджений наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 24 червня 2009 р. № 335, зареєстрований Державним підприємством «Український науково-дослідний і навчальний центр проблем стандартизації, сертифікації та якості» за № 32595752/1927 від 10 вересня 2009 р. СОУ встановлює якісні та кількісні показники, параметри, що регламентують розроблення і випуск технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів із урахуванням географічних, екологічних, економічних, соціальних, планувальних та інших умов. Встановлює вимоги до змісту та структури технічної документації. Положення цього стандарту застосовують усі розробники документації із нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою згідно з чинним законодавством України.

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

Державний стандарт союзу РСР «Система стандартів у галузі охорони природи та поліпшення природних ресурсів». Основні положення Держстандарту 17.0.0.01-76, затверджений та введений у дію Постановою Державного комітету СРСР по стандартам 25.03.1976 р. № 699 (зі змінами № 1, 2, затвердженими в липні 1979 р., серпні 1987 р. (ИУС 8-79, 12-87)). Стандарт встановлює основні положення системи стандартів, спрямованих на охорону природи та поліпшення використання природних ресурсів (далі ССОП). Стандарт повністю відповідає СТ СЕВ 1364-78. Пунктом 1.4 стандарту передбачено, що ССОП повинна сприяти рішенню важливих народногосподарських завдань:

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

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

Питання для самоперевірки

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

3 ПОНЯТТЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

3.1 Визначення земельної ділянки. Право власності на землю

Земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Статтею 79 Земельного кодексу передбачено, що право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб.

Право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

На сьогоднішній день законодавчо встановлено три форми власності:

- державна;
- комунальна;
- приватна.

Суб'єктами права власності на землю є:

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

Громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі:

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

Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського

призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності у разі:

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

б) викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності;

в) прийняття спадщини.

Територіальні громади набувають землю у комунальну власність у разі:

а) передачі їм земель державної власності;

б) відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону;

в) прийняття спадщини;

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

г) виникнення інших підстав, передбачених законом.

Держава набуває права власності на землю у разі:

а) відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;

б) придбання за договорами купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;

в) прийняття спадщини;

г) передачі у власність державі земельних ділянок комунальної власності територіальними громадами;

г) конфіскації земельної ділянки.

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

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

Право спільної власності на землю посвідчується державним актом на право власності на землю. Право спільної часткової власності на земельну ділянку виникає:

а) при добровільному об'єднанні власниками належних їм земельних ділянок;

б) при придбанні у власність земельної ділянки двома чи більше особами за цивільно-правовими угодами;

в) при прийнятті спадщини на земельну ділянку двома або більше особами;

г) за рішенням суду.

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

Учасник спільної часткової власності має право:

– вимагати виділення належної йому частки із складу земельної ділянки як окремо, так і разом з іншими учасниками, які вимагають виділення, а у разі неможливості виділення частки – вимагати відповідної компенсації;

– на отримання в його володіння, користування частини спільної земельної ділянки, що відповідає розміру належної йому частки – відповідно до розміру своєї частки на доходи від використання спільної земельної ділянки.

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

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

а) подружжя;

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

в) співвласників жилого будинку.

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

Власники земельних ділянок мають право:

а) продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину;

б) самостійно господарювати на землі;

в) власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію;

г) використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі;

г) на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;

д) споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.

Порушені права власників земельних ділянок підлягають відновленню в порядку, встановленому законом. Власники земельних ділянок зобов'язані:

а) забезпечувати використання їх за цільовим призначенням;

б) додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля;

в) своєчасно сплачувати земельний податок;

г) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;

г) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;

д) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;

е) дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;

є) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем;

ж) за свій рахунок привести земельну ділянку у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком здійснення такої зміни не власником земельної ділянки, коли приведення у попередній стан здійснюється за рахунок особи, яка незаконно змінила рельєф.

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

3.2 Підстави набуття прав на землю

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

Набуття права власності громадянами та юридичними особами на земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, відбувається в порядку, визначеному частиною першою статті 128 ЗКУ. Набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування.

Безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян провадиться у разі:

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

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

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

Передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених Кодексом, провадиться один раз по кожному виду використання. Надання у користування земельної ділянки, що перебуває у власності або у користуванні, провадиться лише після вилучення (викупу) її в порядку, передбаченому Кодексом.

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

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

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

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

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

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

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

Розмір земельних ділянок, що передаються безоплатно громадянину для ведення особистого селянського господарства, може бути збільшено у разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю). Розмір земельної ділянки, що передається безоплатно громадянину у власність у зв'язку з набуттям ним права власності на жилий будинок, не може бути меншим, ніж максимальний розмір земельної ділянки відповідного цільового призначення (крім випадків, якщо розмір земельної ділянки, на якій розташований будинок, є меншим).

3.3 Формування земельних ділянок

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

Формування земельних ділянок здійснюється:

– у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;

– шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок;

– шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів.

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

Згідно п. 29. Порядку ведення Державного земельного кадастру кадастровим номером земельної ділянки є індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування. Кадастровий номер земельної ділянки присвоюється за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру. Кадастровий номер присвоюється земельній ділянці незалежно від форми власності. У разі переходу права власності на земельну ділянку від однієї особи до іншої, виникнення інших, крім права власності, речових прав на земельну ділянку, зміни речових прав на земельну ділянку, інших відомостей про неї кадастровий номер не змінюється. У разі поділу чи об'єднання земельній ділянці присвоюється новий кадастровий номер.

Кадастровий номер земельної ділянки складається з таких структурних елементів:

НКЗ : НКК : НЗД,

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

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

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

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

– індексної кадастрової карти (плану);

– даних, що містяться у Державному земельному кадастрі;

– відомостей про координати поворотних точок меж земельної ділянки, зазначених у документації із землеустрою та відповідному електронному документі.

Система нумерації кадастрових зон і кварталів є єдиною на всій території України. Номер кадастрового кварталу складається з таких структурних елементів:

НКЗ : НКК,

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

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

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

Як правило, формування земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо відведення земельних ділянок або технічною документацією із землеустрою. Формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення здійснюються за технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок. Винесення в натуру (на місцевість) меж сформованої земельної ділянки до її державної реєстрації здійснюється за документацією із землеустрою, яка стала підставою для її формування. У разі встановлення (відновлення) меж земельних ділянок за їх фактичним використанням у зв'язку з неможливістю виявлення дійсних меж, формування нових земельних ділянок не здійснюється, а зміни до відомостей про межі земельних ділянок вносяться до Державного земельного кадастру.

Земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї. Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі. Державна реєстрація прав суборенди, сервітуту, які

поширюються на частину земельної ділянки, здійснюється після внесення відомостей про таку частину до Державного земельного кадастру. Процедуру реєстрації земельної ділянки в органах Державного агентства земельних ресурсів України здійснюють державні кадастрові реєстратори, які є державними службовцями, мають відповідні посвідчення та власні печатки, а всі рішення стосовно реєстрації земельної ділянки, внесення відомостей про неї в Державний земельний кадастр приймають особисто під свою відповідальність.

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

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

Також відомості про земельну ділянку містять інформацію про її власників (користувачів) та зареєстровані речові права відповідно до даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється при її формуванні шляхом відкриття Поземельної книги на таку ділянку протягом 14 робочих днів з дня подання відповідної заяви.

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

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

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

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

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

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

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

– кадастровий номер, площу, місце розташування земельної ділянки;
– кадастровий план зареєстрованої земельної ділянки в електронній (цифровій) формі.

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

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

– вид зареєстрованого права;

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

Результатом реєстрації права власності на земельну ділянку є:

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

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

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

3.4 Вилучення і надання земельних ділянок

Статтею 149 Земельного кодексу України регламентований порядок вилучення земельних ділянок. Так земельні ділянки, надані у постійне користування із земель державної та комунальної власності, можуть вилучатися для суспільних та інших потреб за рішенням органів державної влади та органів місцевого самоврядування на підставі та в порядку, передбачених Кодексом.

Вилучення земельних ділянок провадиться за згодою землекористувачів на підставі рішень Кабінету Міністрів України місцевих державних адміністрацій, сільських, селищних, міських рад відповідно до їх повноважень.

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

Обласні, районні ради вилучають земельні ділянки спільної власності відповідних територіальних громад, які перебувають у постійному користуванні, для всіх потреб.

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

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

Обласні державні адміністрації на їх території вилучають земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні,

в межах міст обласного значення та за межами населених пунктів для всіх потреб, у межах своїх повноважень. Київська міська державна адміністрація вилучає земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні, в межах їх територій для всіх потреб, у межах своїх повноважень.

Кабінет Міністрів України вилучає земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні, – рілля, багаторічні насадження для несільськогосподарських потреб, ліси для не лісогосподарських потреб, а також земельні ділянки природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного призначення та суб'єктів господарювання залізничного транспорту загального користування у зв'язку з їх реорганізацією шляхом злиття під час утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування відповідно до Закону України «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування», крім випадків, визначених частинами п'ятою – восьмою статті, та у випадках, визначених статтею 150 Земельного кодексу. У разі незгоди землекористувача з вилученням земельної ділянки питання вирішується в судовому порядку.

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

Вилучення особливо цінних земель для несільськогосподарських потреб не допускається, за винятком окремо встановлених випадків. Земельні ділянки особливо цінних земель, що перебувають у державній або комунальній власності, можуть вилучатися (викуплятися) для будівництва об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних

каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, за постановою Кабінету Міністрів України або за рішенням відповідної місцевої ради, якщо питання про вилучення (викуп) земельної ділянки погоджується Верховною Радою України. Погодження матеріалів вилучення (викупу) земельних ділянок особливо цінних земель, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, провадиться Верховною Радою України за поданням обласної, Київської міської ради.

Окремо прописаний порядок надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування (стаття 123 ЗКУ). Так надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування здійснюється на підставі рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування. Рішення зазначених органів приймається на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі:

- зміни цільового призначення земельних ділянок відповідно до закону;

- надання у користування земельних ділянок, межі яких не встановлені в натурі (на місцевості).

Надання у користування земельної ділянки, межі якої встановлені в натурі (на місцевості), без зміни її цільового призначення здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документа, що посвідчує право користування земельною ділянкою. Особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності за проектом землеустрою щодо її відведення, звертається з клопотанням про надання дозволу на його розробку до відповідної сільської, селищної, міської, районної, обласної ради, Кабінету Міністрів України, місцевої державної адміністрації. У клопотанні зазначаються орієнтовний розмір земельної ділянки та її цільове призначення. До клопотання додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки, письмова згода землекористувача, засвідчена нотаріально (у разі вилучення земельної ділянки). Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування в межах їх повноважень у місячний строк розглядає клопотання і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні. Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише

невідповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, а також генеральних планів населених пунктів, іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень, проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку. Забороняється відмова у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок, місце розташування об'єктів на яких погоджено відповідним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування згідно із статтею 151 ЗКУ.

Умови і строки розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок визначаються договором, укладеним замовником з виконавцем цих робіт відповідно до типового договору. Типовий договір на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки затверджується Кабінетом Міністрів України. Розроблений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки подається Комісії з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою. Комісія протягом трьох тижнів з дня одержання проекту надає відповідному органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування свій висновок щодо погодження проекту або відмови у його погодженні. У разі відмови у погодженні проекту він повертається заявнику у зазначений у цій частині строк.

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

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

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

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування у двотижневий строк з дня отримання проекту

землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а в разі необхідності здійснення обов'язкової державної експертизи землепорядної документації згідно із законом – після отримання позитивного висновку такої експертизи приймає рішення про надання земельної ділянки у користування.

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

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

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

Підставою відмови у затвердженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути лише його невідповідність вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів. Відмова органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у наданні земельної ділянки у користування або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду.

Статтею 124 ЗКУ передбачений порядок передачі земельних ділянок в оренду.

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

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення

земельних торгів, крім випадків, встановлених частинами другою, третьою статті 134 ЗКУ.

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

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між власником земельної ділянки і орендарем.

Підставою для укладення договору оренди може бути цивільно-правовий договір про відчуження права оренди. Право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

3.5 Встановлення (відновлення) на місцевості меж земельних ділянок

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

Статтею 106 ЗКУ передбачені обов'язки щодо визначення спільних меж. Так власник земельної ділянки має право вимагати від власника сусідньої земельної ділянки сприяння встановленню твердих меж, а також відновленню межових знаків у випадках, коли вони зникли, перемістились або стали невиразними.

Види межових знаків і порядок відновлення меж визначаються центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Витрати на встановлення суміжних меж несуть власники земельних ділянок у рівних частинах, якщо інше не встановлено угодою між ними. Основою для відновлення меж є дані земельно-кадастрової документації.

У разі неможливості виявлення дійсних меж їх встановлення здійснюється за фактичним використанням земельної ділянки. Якщо

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

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

Межі району, села, селища, міста, району у місті встановлюються і змінюються за проектами землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць.

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

Рішення про встановлення і зміну меж районів і міст приймається Верховною Радою України за поданням обласних, Київської міської рад.

Рішення про встановлення і зміну меж сіл, селищ, які входять до складу відповідного району, приймаються районною радою за поданням відповідних сільських, селищних рад.

Рішення про встановлення і зміну меж сіл, селищ, які не входять до складу відповідного району, або у разі, якщо районна рада не утворена, приймаються обласними, Київською міськими радами за поданням відповідних сільських, селищних рад.

Рішення про встановлення і зміну меж районів у містах приймається міською радою за поданням відповідних районних у містах рад.

Межі адміністративно-територіальних утворень встановлюються в порядку та відповідно до закону та посвідчуються державним актом України, форма та порядок видачі якого встановлюються Верховною Радою України. Комплекс робіт, виконуваних для визначення та відновлення меж земельних ділянок називається кадастрова зйомка.

Кадастрова зйомка включає:

а) геодезичне встановлення меж земельної ділянки;

б) погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами;

в) відновлення меж земельної ділянки на місцевості;

г) встановлення меж частин земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання землі;

г) виготовлення кадастрового плану.

Статтею 46 Закону України «Про землеустрій» встановлено, що проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних утворень розробляються для створення повноцінного життєвого середовища та створення сприятливих умов їх територіального розвитку, забезпечення ефективного використання потенціалу територій із збереженням їх природних ландшафтів та історико-культурної цінності, з урахуванням інтересів власників земельних ділянок, землекористувачів, у тому числі орендарів, і затвердженої містобудівної документації.

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

а) пояснювальну записку;

б) завдання на виконання робіт;

в) рішення про розроблення проекту землеустрою щодо встановлення або зміни меж адміністративно-територіальних одиниць;

г) посвідчені в установленому порядку копії генерального плану населеного пункту, рішень про його затвердження (у разі зміни меж населеного пункту);

г) викопіювання із схеми землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальної одиниці (утворення), а у разі її відсутності – викопіювання із проекту формування територій сільських, селищних рад;

д) викопіювання із кадастрових карт (планів) з відображенням існуючих (за їх наявності) та проектних меж адміністративно-територіальної одиниці;

е) експлікація земель в існуючих (за їх наявності) та проектних межах адміністративно-територіальної одиниці;

є) опис меж адміністративно-територіальних одиниць;

ж) матеріали погодження проекту;

з) матеріали виносу меж адміністративно-територіальних одиниць в натуру (на місцевість) з каталогом координат їх поворотних точок.

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

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

Проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж сіл, селищ, міст розробляються за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради.

Проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж району розробляється за рішенням відповідної районної ради, а у разі якщо районна рада не утворена – обласної ради.

Проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальної одиниці підлягає погодженню сільськими, селищними, міськими, районними радами, районними державними адміністраціями, за рахунок території яких планується здійснити розширення її меж.

У разі розширення меж населеного пункту за рахунок території, яка не входить до складу відповідного району, або якщо районна рада не утворена, проект погоджується з обласною державною адміністрацією.

У разі встановлення меж міст проект погоджується також з обласною радою.

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

Проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць складається у паперовій та електронній (цифровій) формах.

Відомості про встановлення (зміну) меж адміністративно-територіальних одиниць вносяться до Державного земельного кадастру.

Відомості про встановлені (змінені) межі адміністративно-територіальних одиниць зазначаються у витязі з Державного земельного кадастру, який безоплатно видається відповідній сільській, селищній, міській, районній, обласній раді.

Складовою частиною проекту землеустрою щодо встановлення і зміни меж населеного пункту є перелік земельних ділянок державної власності (із зазначенням їх кадастрових номерів, місцезнаходження,

площі та цільового призначення), які переходять у комунальну власність відповідної територіальної громади.

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

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

Документація із землеустрою щодо встановлення меж житлової та громадської забудови розробляється у складі генерального плану населеного пункту, проектів розподілу територій і є основою для встановлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості).

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

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

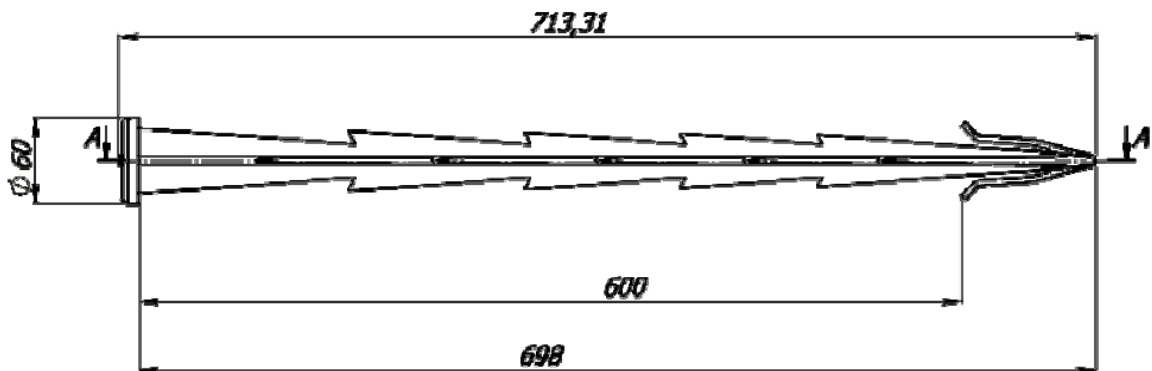


Рисунок 3.1 – Конструкція межового знаку

Деталь 1 (рис. 3.2) – металева марка у формі кола діаметром 50 мм та товщиною 1 мм У центрі марки розміщений отвір для кріплення за допомогою закладного дюбеля (деталь 2) та стержня фіксуючого (деталь 3).

За периметром кола угорі розміщений напис «МЕЖОВИЙ ЗНАК», унизу – «Україна». Під отвором нанесений номер межового знаку з десяти символів, вище отвору нанесений унікальний ідентифікаційний штрих-код.

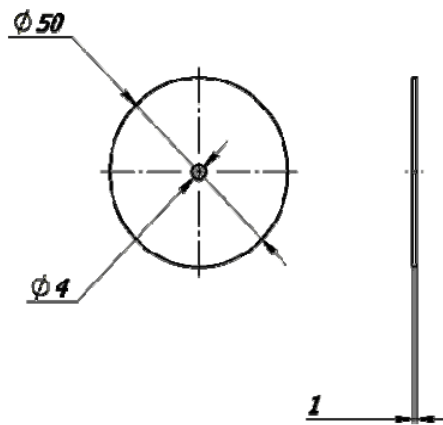


Рисунок 3.2 – Деталь 1 (металева марка)

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

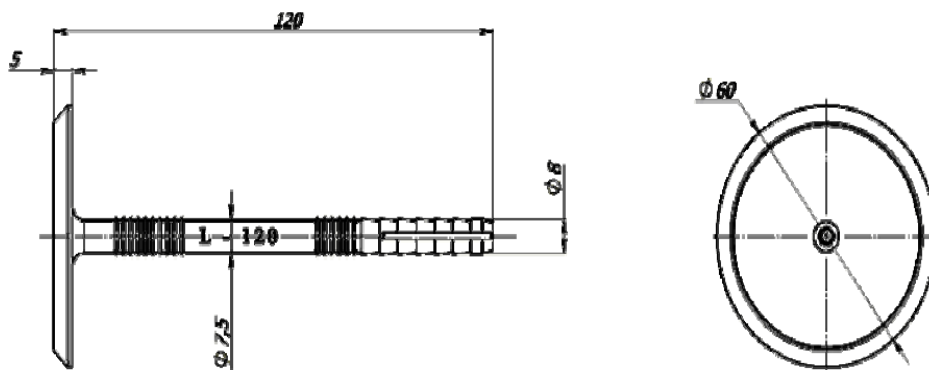


Рисунок 3.3 – Деталь 2 (закладний дюбель)

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

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

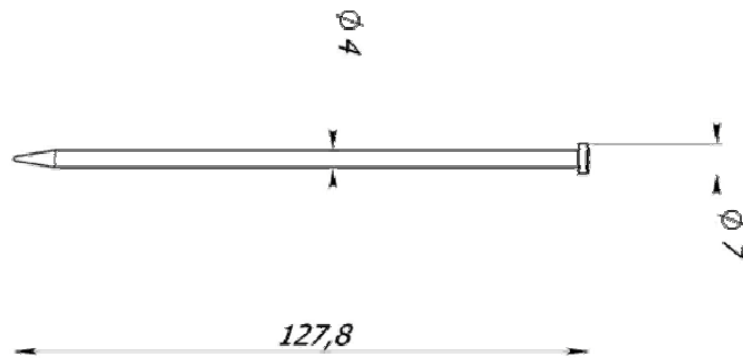


Рисунок 3.4 – Деталь 3 (стержень фіксуючий)

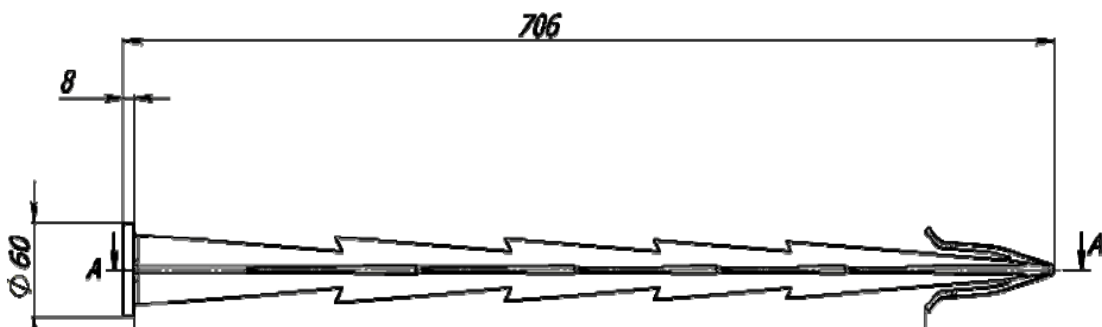


Рисунок 3.5 – Деталь 4 (стовпчик установочний)

**Примітка. Розміри зазначено в міліметрах.*

Межовий знак у скомплектованому вигляді призначений для закріплення меж земельних ділянок на ґрунтовому покритті. У разі закріплення меж земельних ділянок, які збігаються із шляховими спорудами, парканами, огорожами, фасадами будівель та іншими лінійними спорудами, а також на асфальтованій або бетонній поверхні стовпчик установочний (деталь 4) може не використовуватись, а закладний дюбель (деталь 2) в такому випадку встановлюється в отвір у твердій поверхні. У разі, якщо межі земельних ділянок в натурі (на місцевості) збігаються з природними та штучними лінійними спорудами і рубежами (річками, струмками, каналами, лісосмугами, шляхами, шляховими спорудами, парканами, огорожами, фасадами будівель та іншими

лінійними спорудами і рубежами тощо), межові знаки можуть не встановлюватися.

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

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

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

Питання для самоперевірки

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

4 ЗЕМЕЛЬНИЙ ФОНД КРАЇНИ ОСНОВА ДЕРЖАВИ

4.1 Особливості земельних ресурсів у порівнянні з іншими засобами виробництва

Суспільне виробництво являє собою процес взаємодії людини і природи з допомогою промислових засобів виробництва. Використовуючи тіла речовини і сили природи, створюють матеріальні блага. Елементи природи, перетворені у процесі виробництва у споживчі блага, вливаються в систему суспільних відносин і стають матеріальними носіями соціальної форми руху. Люди використовують природне середовище і всі його основні складові процеси своєї життєдіяльності у різному ступені і залежності від досягнутого рівня розвитку продуктивних сил і науково-технічного прогресу та характеру виробничих відносин. Але хоча процес сталого функціонування є загальною економічною основою трудової діяльності людей, йому як матеріальному виробництву, здійснюваному у певній суспільно-економічній формації, властивий той чи інший характер і спосіб виробництва. Отже, він соціально детермінований, тож суспільні форми стають конституційованим механізмом формування соціальної сутності процесу сталого функціонування суспільного виробництва і розвитку економічної науки.

Природа розвивається за своїми законами, суспільство за своїми. Бачити методологічну основу формування теорії, створення оптимальності взаємодії суспільства і природи, максимальне врахування законів природи і суспільства в господарській практиці означає забезпечувати розширене відтворення (як в суспільстві, так і в природі) сталий розвиток матеріального виробництва.

Суспільне виробництво базується на використанні природних ресурсів, які є не чим іншим, як елементами природи, які використовуються як джерело засобів існування людського суспільства. Вони поділяються на земельні, водні, мінерально-сировинні, кліматичні, біологічні та інші і складають основу матеріального виробництва. В наслідок прикладання до них живої і уречевленої праці вони стають природними продуктивними силами.

Серед всіх природних ресурсів найважливіше значення має земля. Серед матеріальних умов, необхідних для життя і виробничої діяльності

населення, земля займає особливе місце. Вона зі своїми ґрунтами, надрами, лісами, водними екосистемами, в наслідок прикладання до неї живої і уречевленої праці, стає основною продуктивною силою.

Місце і роль землі в галузях матеріального виробництва різні. В промисловості, за винятком добувної, вона є фундаментом, просторовою базою для розміщення її галузей і окремих підприємств, в гірничій промисловості вона є коморою мінерально-сировинних ресурсів, арсеналом засобів і предметів праці.

У сільському господарстві земля є основним засобом виробництва і головною продуктивною силою, завдяки своїй родючості, тобто здатності забезпечувати рослини всіма необхідними поживними речовинами, обмеженості в розмірах, просторовості.

Земля вимагає особливого підходу до організації її використання. Маючи обмежені розміри, вона є предметом конкуренції різних галузей господарського комплексу. Тому проблема їх оптимального розподілу між ними набуває особливо важливого значення.

За своїм цільовим призначенням землі поділяються на такі основні категорії: землі сільськогосподарського призначення; землі житлової та громадської забудови; землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; землі оздоровчого призначення; землі рекреаційного призначення; землі історико-культурного призначення; землі лісового фонду; землі водного фонду; землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

4.2 Структура земельного фонду України

За даними центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин та землеустрою України земельний фонд країни становить 60 354,9 тис. га. Розподіл за основними видами земельних угідь і економічної діяльності 27 наведений у табл. 4.1.

Таблиця 4.1 – Земельний фонд України

Основні види земельних угідь та економічної діяльності	Площа земель	
	всього, тис. га	% до загальної площі території
Сільськогосподарські землі	42776,9	70,9
у тому числі:		
сільськогосподарські угіддя	41557,6	68,9
з них:		
рілля	32498,5	53,8
перелоги	277,2	0,5
багаторічні насадження	895,9	1,5
сіножаті	2411,5	4,0
пасовища	5474,5	9,1
інші сільськогосподарські землі	1215,8	2,0
Ліси та інші лісовкриті площі	10611,3	17,6
у тому числі:		
вкриті лісовою рослинністю	9683,3	16,0
не вкриті лісовою рослинністю	208,7	0,3
інші лісові землі	315,6	0,5
чагарники	403,4	0,7
Забудовані землі	2523,2	4,2
у тому числі:		
під житловою забудовою	473,5	0,8
землі промисловості	223,2	0,4
землі під відкритими розробками, картерами, шахтами та відповідними спорудами	152,3	0,3
землі комерційного та іншого використання	54,5	0,1
землі громадського призначення	282,1	0,5
землі змішаного використання	29,0	0,1
землі, які використовуються для транспорту та зв'язку	495,1	0,8
землі, які використовуються для технічної інфраструктури	68,1	0,1
землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі	745,4	1,2
Відкриті заболочені землі	980,1	1,6
Сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом	17,7	
Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом (кам'янисті місця, піски, яри інші)	1022,9	1,7
Води (території, що покриті поверхневими водами)	2422,8	4,0

4.3 Категорії земель. Класифікація угідь

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

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

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

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

Постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 затверджений Порядок ведення Державного земельного кадастру. У додатку 3 до Порядку зазначені Категорії земель за основним цільовим призначенням (табл. 4.2).

Розглянемо кожен категорію земель.

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

До земель сільськогосподарського призначення належать:

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

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

Таблиця 4.2 – Категорії земель

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

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

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

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

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

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

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

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

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

До земель лісогосподарського призначення не належать землі, зайняті:

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

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

8. До земель водного фонду належать землі, зайняті:

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

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

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

г) береговими смугами водних шляхів.

Для створення сприятливого режиму водних об'єктів уздовж морів, навколо озер, водосховищ та інших водойм встановлюються водоохоронні зони, розміри яких визначаються за проектами землеустрою. Уздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності встановлюються прибережні захисні смуги.

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

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

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

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

При крутизні схилів більше трьох градусів мінімальна ширина прибережної захисної смуги подвоюється. Уздовж морів та навколо морських заток і лиманів встановлюється прибережна захисна смуга шириною не менше двох кілометрів від урізу води. Прибережні захисні смуги встановлюються за окремими проектами землеустрою, на земельних ділянках усіх категорій земель, крім земель морського транспорту.

Межі встановлених прибережних захисних смуг і пляжних зон зазначаються в документації з землеустрою, кадастрових планах земельних ділянок, а також у містобудівній документації.

Для забезпечення експлуатації та захисту від забруднення, пошкодження і руйнування каналів зрошувальних і осушувальних систем, гідротехнічних та гідрометричних споруд, водойм і гребель на берегах річок виділяються земельні ділянки смуг відведення з особливим режимом використання. Розміри та режим використання земельних ділянок смуг відведення визначаються за проектами землеустрою, які розробляються і затверджуються в установленому порядку.

Земельні ділянки в межах смуг відведення надаються для створення водоохоронних насаджень, берегоукріплювальних та протиерозійних гідротехнічних споруд, будівництва переправ тощо. На судноплавних водних шляхах за межами населених пунктів для проведення робіт, пов'язаних з судноплаством, встановлюються берегові смуги. Розміри

берегових смуг водних шляхів визначаються за проектами землеустрою, які розробляються і затверджуються в установленому порядку.

Порядок встановлення та використання берегових смуг водних шляхів визначається Кабінетом Міністрів України.

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

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

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

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

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

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

До земель залізничного транспорту належать землі смуг відведення залізниць під залізничним полотном та його облаштуванням, станціями з усіма будівлями і спорудами енергетичного, локомотивного, вагонного, колійного, вантажного і пасажирського господарства, сигналізації та зв'язку, водопостачання, каналізації; під захисними та укріплювальними

насадженнями, службовими, культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, необхідними для забезпечення роботи залізничного транспорту.

До земель морського транспорту належать землі під:

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

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

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

До земель річкового транспорту належать землі під:

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

б) пасажирськими вокзалами, павільйонами і причалами;

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

г) берегоукріплювальними спорудами й насадженнями;

г) вузлами зв'язку, радіоцентрами і радіостанціями;

д) будівлями, береговими навігаційними знаками та іншими спорудами для обслуговування водних шляхів, судноремонтними заводами, ремонтно-експлуатаційними базами, майстернями, судноверф'ями, відстійно-ремонтними пунктами, складами, матеріально-технічними базами, інженерними мережами, службовими та культурно-побутовими будівлями, іншими об'єктами, що забезпечують роботу річкового транспорту.

До земель автомобільного транспорту належать землі під спорудами та устаткуванням енергетичного, гаражного і паливороздавального господарства, автовокзалами, автостанціями, лінійними виробничими спорудами, службово-технічними будівлями, станціями технічного обслуговування, автозаправними станціями, автотранспортними, транспортно-експедиційними підприємствами, авторемонтними заводами, базами, вантажними дворами, майданчиками контейнерними та для

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

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

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

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

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

г) захисні насадження.

До земель авіаційного транспорту належать землі під:

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

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

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

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

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

До земель трубопровідного транспорту належать земельні ділянки, надані під наземні і надземні трубопроводи та їх споруди, а також під наземні споруди підземних трубопроводів. Уздовж наземних, надземних і підземних трубопроводів встановлюються охоронні зони.

До земель міського електротранспорту належать землі під

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

До земель зв'язку належать земельні ділянки, надані під повітряні і кабельні телефонно-телеграфні лінії та супутникові засоби зв'язку. Уздовж повітряних і підземних кабельних ліній зв'язку, що проходять поза населеними пунктами, а також навколо випромінювальних споруд телерадіостанцій та радіорелейних ліній встановлюються охоронні зони.

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

Уздовж повітряних і підземних кабельних ліній електропередачі встановлюються охоронні зони.

Землями оборони визнаються землі, надані для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних Сил України, інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України. Землі оборони можуть перебувати лише в державній власності. Навколо військових та інших оборонних об'єктів у разі необхідності створюються захисні, охоронні та інші зони з особливими умовами користування. Порядок використання земель оборони встановлюється законом. Особливості відчуження земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого військового майна, що підлягають реалізації, та земельних ділянок, які вивільняються у процесі реформування Збройних Сил України, Державної спеціальної служби транспорту, встановлюються законом.

У додатку 4 до Порядку ведення Державного земельного кадастру зазначений перелік угідь згідно з Класифікацією видів земельних угідь (КВЗУ) Перелік угідь наведений у табл. 4.3.

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

Таблиця 4.3 – Перелік угідь згідно з класифікацією видів земельних угідь (КВЗУ)

Код згідно з КВЗУ		Назва земельних угідь
групи	підгрупи	
1	2	3
001	00	Рілля Група включає сільськогосподарські угіддя, які систематично обробляються і використовуються під посіви сільськогосподарських культур, включаючи посіви багаторічних трав, а також чисті пари (ГОСТ 26640-85) та парники, оранжереї і теплиці
		До ділянок ріллі не належать сіножаті і пасовища, що розорані з метою їх докорінного поліпшення і використовуються постійно під трав'яними кормовими культурами для сінокосіння та випасання худоби, а також міжряддя садів, які використовуються під посіви
001	01	Рілля
001	02	Перелоги Підгрупа включає орні землі, які раніше оралися, а згодом більше року починаючи з осені не використовувалися для засіву сільськогосподарських культур і не готуються під пар
001	03	Парники, оранжереї, теплиці Підгрупа включає землі під конструкціями, критими склом, плівкою та світлопрозорими синтетичними матеріалами, для вирощування ранньої розсади, ранніх овочів і плодів, перезимівлі або вирощування рослин у закритому ґрунті
002	00	Рослинний покрив земель і ґрунти Група включає землі, які використовуються для виробництва с.-г. продукції, обслуговування сільського господарства
002	01	Сіножаті Підгрупа включає сільськогосподарські угіддя, які систематично використовуються для сінокосіння (ГОСТ 26640-85), до яких потрібно включати рівномірно вкриті деревинною та чагарниковою рослинністю площею до 20 відсотків ділянки
002	02	Пасовища Підгрупа включає сільськогосподарські угіддя, які систематично використовуються для випасання худоби (ГОСТ 26640-85); рівномірно вкриті деревинною та чагарниковою рослинністю площею до 20 відсотків ділянки
002	03	Багаторічні насадження Підгрупа включає ділянки, зайняті насадженнями для отримання плодів, ягід, винограду, хмелю; насадження ефіроолійних культур, розсадники (крім лісових); плантації декоративних багаторічних насаджень (квітники) для декоративного оформлення територій, а також для реалізації квітів; лікарські багаторічні насадження (беладона, наперстянка, шалфей лікарський та інші)

Продовження таблиці 4.3

1	2	3
003	00	Землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом Група включає незабудовані землі, поверхня яких зовсім або майже не покрита будь-якою рослинністю
003	01	Кам'янисті місця Підгрупа включає землі під голими скелями, зсувами, рінню (галькою, гравієм)
003	02	Піски Підгрупа включає ділянки землі, які вкриті великими масами сипучої гірської породи, що складається з крупинок твердих мінералів, переважно кварцу (включаючи пляжі)
003	03	Болота Підгрупа включає надмірно зволожені ділянки земель (не зайняті лісовими насадженнями) із застоюючим водним режимом і специфічним рослинним покривом; рослинність складається переважно із розкладеного моху та інших рослин
003	04	Солончаки Підгрупа включає ділянки землі, ґрунт яких у поверхневому шарі містить легкорозчинні солі в концентраціях, що негативно впливають на розвиток сільськогосподарських рослин
003	05	Яри Підгрупа включає ділянки лінійної форми рельєфу ерозійного походження глибиною більш як 1 метр з відсутнім або слабо сформованим ґрунтовим покривом і виходами на укосах схилу порід або нижніх генетичних горизонтів ґрунту
004	00	Чагарникова рослинність природного походження Група включає земельні ділянки, вкриті заростами багаторічних дерев'янистих кущових рослин
005	00	Ліси та інші лісовкриті землі Група включає земельні лісові ділянки та інші лісовкриті землі незалежно від того, на яких землях за основним цільовим призначенням вони розміщені Група не включає зелені насадження у межах населених пунктів (парки, сади, сквери, бульвари тощо), які не віднесені в установленому порядку до лісів та інших лісовкритих земель; господарські будівлі і двори, господарські шляхи і прогони на с.- г. угіддях, болота, води, а також с.-г. угіддя, які розміщені у таких лісах
005	01	Земельні лісові ділянки, вкриті лісовою рослинністю Підгрупа включає земельні лісові ділянки, які зайняті деревною та чагарниковою рослинністю, з повнотою насаджень в молодняках від 0,4 і більше, в інших вікових групах – від 0,3 і більше (тобто крони дерев займають рівномірно щонайменше 40 % (30 %) площі ділянки)

Продовження таблиці 4.3

1	2	3
005	02	<p>Земельні лісові ділянки, не вкриті лісовою рослинністю</p> <p>Підгрупа включає земельні лісові ділянки, постійно або тимчасово не вкриті лісовою рослинністю (внаслідок неоднорідності лісових природних комплексів, лісогосподарської діяльності або стихійного лиха тощо), зокрема, лісові ділянки, зайняті незамкнутими лісовими культурами, лісовими розсадниками і плантаціями, а також лісовими шляхами та просіками, лісовими проти пожежними розривами, лісовими осушувальними канавами і дренажними системами, які підлягають залісненню (згарища; насадження, що загинули; вирубки, галявини, пустирі, рідколісся тощо), відомчі залізниці та автомобільні шляхи (л.-г. підприємств), ґрунтові дороги, стежки, квартальні просіки, технологічні коридори, волоки, просіки для візирів та окружних меж; плантації та шкілки всіх видів, дендрологічні сади, а також телиці та оранжереї, призначені для вирощування садивного матеріалу</p>
005	03	<p>З усіх лісів лісові насадження лінійного типу</p> <p>Підгрупа включає лісові смуги, створені з метою захисту полів сівозмін, зрошувальної і осушувальної мережі від ерозії ґрунтів, засух та інших несприятливих впливів кліматичних факторів, а також скореговані та садохисні лісосмуги, державні захисні лісові смуги, лісові смуги уздовж забудованих територій населених пунктів тощо</p>
005	04	<p>Інші лісовкриті площі</p> <p>Підгрупа включає землі, вкриті заростами багаторічних дерев'янистих кущових рослин на сільськогосподарських угіддях, присадибних землях громадян з повнотою насаджень, еквівалентною повноті, визначеній у підрозділі 005.01, та не зараховані до земельних лісових ділянок</p>
006	00	<p>Води</p> <p>Група включає частину національної території, покриту поверхневими водами (природні і штучні водойми), що входять до складу природних ланок кругообігу води, яка обмежена лінією узбережжя</p>
006	01	<p>Природні водотоки (річки та струмки)</p> <p>Підгрупа включає природні водотоки. У місцях впадіння до моря, водосховища або великої ріки лінія узбережжя (уявна) є межею природного водотоку, якщо вона не встановлена раніше</p>
006	02	<p>Штучні водотоки (канали, колектори, канави)</p> <p>Підгрупа включає повністю штучно створені водотоки, які призначені для використання сили течії, раціонального використання води, іригації та для інших цілей, а також – міжгосподарські осушувальні та зрошувальні канали</p>

Продовження таблиці 4.3

1	2	3
006	03	Озера, прибережні замкнуті водойми, лимани Підгрупа включає водойми, які розміщені в природних западинах суші, заповнені прісними або солоними водами і практично повністю оточені суходолом. Межею прибережних водойм, що практично повністю оточені суходолом, є уявна лінія узбережжя моря, якщо вона не була встановлена раніше. Такі водоймища можуть мати один або більше витоків і стоків у вигляді природних і штучних дренажних русел (рік, потоків, струмків або каналів)
006	04	Ставки Підгрупа включає штучно створені водойми місткістю не більше 1 млн. м ³
006	05	Штучні водосховища Підгрупа включає штучні водойми місткістю більше 1 млн. м ³ , збудовані для створення запасу води та регулювання її стоку
007	00	Землі під житловою забудовою Група включає землі під житловими будинками з прибудинковими територіями, господарськими будівлями і спорудами; земельні ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, під гуртожитками
007	00	Група не включає готелі та інші заклади для короткострокового проживання (будинки для приїжджих тощо); землі, які зайняті будинками відпочинку, кемпінгами, пансіонатами тощо, тобто ті, які призначені для відпочинку або проведення відпусток
007	01	Малоповерхова забудова Підгрупа включає землі під будівлями і спорудами, розміщеними на присадибних ділянках, які належать окремим громадянам, та одно- і двоповерховою житловою забудовою
007	02	Багатоповерхова забудова Підгрупа включає землі під несадибною житловою забудовою з трьома і більше поверхами
008	00	Землі під громадською забудовою Група включає землі, які використовуються для державного управління (включаючи оборонні потреби), освіти, охорони здоров'я, релігійних організацій, спорту та соціальної допомоги, колективних, громадських та особистих послуг, діяльності екстериторіальних організацій і органів, а також землі, які використовуються головним чином комерційними, торговими і відповідними службами – торговими центрами, банками, ремонтними майстернями, готелями, ресторанами, барами, їдальнями, торговими складами тощо та будівлями органів управління ними

Продовження таблиці 4.3

1	2	3
008	01	<p>Землі під громадськими спорудами, які мають історико-архітектурну цінність</p> <p>Підгрупа включає земельні ділянки під історико-культурними заповідниками, музеями-заповідниками, меморіальними парками, історичними або меморіальними садибами, будинками, спорудами і пам'ятними місцями, пов'язаними з історичними подіями, пам'ятними скульптурами, наскальними зображеннями, полями давніх битв, поселеннями і стоянками, ділянки історичного культурного шару укріплень, архітектурні ансамблі та комплекси тощо, які визначені пам'ятками історії та архітектури</p>
008	02	<p>Вулиці та бульвари (включаючи тротуари), набережні, площі</p> <p>Підгрупа включає земельні ділянки під просторами для їзди та ходіння, що обмежені двома рядами будинків; під обсадженими деревами широкими алеями посеред вулиць у місті, вулицями з такими алеями; під пішохідними доріжками (з кам'яних плит, цегли, асфальту, дощок та іншого) з боків вулиць, площ трохи вищі порівняно з проїжджими частинами</p>
008	03	<p>Землі під соціально-культурними об'єктами</p> <p>Підгрупа включає землі під амбулаторіями, банями, бібліотеками, лікарнями, водними станціями, гідрометеорологічними станціями, готелями, дитячими садками, навчальними закладами, кафе та ресторанами, кінотеатрами та театрами, магазинами та торговельними центрами, ринками, тюрмами, цирками, монастирями, церквами, мечетями, синагогами, молитовними домами, автодромами, іподромами, спортивними базами, спортивними майданчиками, стадіонами, льодовими палацами, трамплінами</p>
009	00	<p>Землі, які використовуються для транспорту</p> <p>Група включає землі державних залізниць, автомобільних шляхів, наземних споруд трубопроводів; території річкових, морських портів та аеропортів; землі, на яких розміщені залізничні станції та автостанції, склади для обладнання і ремонтні майстерні та інші території, потрібні для забезпечення розміщення відповідної інфраструктури, а також земельні ділянки гаражно-будівельних кооперативів, некомерційні автостоянки. Лісосмуги вздовж доріг та інші вкриті лісовою рослинністю землі потрібно зараховувати до категорії земель за видами земельних угідь «ліси та інші вкриті лісовою рослинністю землі», водні акваторії портів – до категорії земель «води» Група не включає водні шляхи</p>

Продовження таблиці 4.3

1	2	3
009	01	<p>Землі під залізницями</p> <p>Підгрупа включає землі, які використовуються для державних залізниць та їх допоміжних служб, наприклад, для станцій, відповідних адміністративних споруд, складських територій, майстерень для ремонту обладнання і догляду за ним</p>
009	02	<p>Землі під дорогами, зокрема підґрунтовими</p> <p>Підгрупа включає землі, які використовуються для капітальних доріг загального користування, включаючи органи управління дорогами та допоміжними службами. До цієї групи зараховуються землі дорожніх ремонтно-будівельних та експлуатаційних організацій. Включаються також відомчі шляхи, які розміщені на землях інших категорій за видами земельних угідь, крім шляхів на сільськогосподарських землях, лісах та інших вкритих лісовою рослинністю землях, а також на землях під промисловою забудовою</p>
009	03	<p>Землі під будівлями та спорудами транспорту</p> <p>Підгрупа включає: землі, які використовуються під аеропортами, аеродромами, спорудами та іншими об'єктами, їх інфраструктурою, включаючи адміністративні ділянки берега водойми разом із прилеглою водною поверхнею, спеціально обладнані для стоянки суден, вантажно-розвантажувальних та інших робіт; місця з природною або штучною стоянкою для суден; водну поверхню, яка визначає водні підходи, операційну акваторію, підхідні канали, рейди, внутрішні гавані, землі, які використовуються для метрополітену, трамвайного, тролейбусного, морського, річкового транспорту, для фунікулерів, трубопроводів для транспортування палива та інших продуктів, землі автотранспортних підприємств; автозаправних станцій; автостоянки; землі, що є портовою територією</p>
010	00	<p>Землі, які використовуються для технічної інфраструктури</p> <p>Підгрупа включає землі, які використовуються для технічних споруд, що призначені для виробництва та розподілу палива, електроенергії, водопостачання, каналізації, тепlopостачання, газопостачання, очищення та ліквідації відходів, очищення стічних вод і відповідних видів діяльності; розміщення газоналивних станцій, а також землі, які використовуються для відповідних установ, інших будівель і споруд обслуговування; території, необхідні для функціонування такої технічної інфраструктури, призначеної для виробництва електроенергії виключно для мереж електропередачі високої напруги (атомні та теплові електростанції, гідроелектростанції, електропідстанції лінії електропередач високої напруги)</p>

Продовження таблиці 4.3

1	2	3
011	00	<p>Землі під промисловою забудовою Група включає землі, на яких провадяться головним чином промислові види діяльності, з усіма допоміжними територіями, зокрема очисні споруди, стоянки, складські площадки, території закладів управління тощо. Включаються також землі будівельних організацій та підприємств, землі з господарськими дворами та будівлями, окремо розташованими, які не входять в межі населених пунктів, а також під господарськими дворами держлісгоспів (склади лісоматеріалів, пилорами тощо) Група не включає території портів і їх складських приміщень, навіть якщо вони є частинами промислових об'єктів, а також землі, які використовуються для відкритих розробок, шахт, кар'єрів і відповідних споруд та інфраструктури</p>
011	01	Землі під будівлями та спорудами промислових підприємств
011	02	<p>Землі під відкритими розробками, шахтами, кар'єрами, торфорозробками та відповідними спорудами Підгрупа включає землі, які використовуються добувною промисловістю, включаючи закриті шахти і відпрацьовані розробки, а також кар'єри, які не експлуатують</p>
011	03	Землі, які забруднені промисловими та іншими відходами, включаючи відвали та терикони, а також радіоактивно забруднені
012	00	Землі, зайняті поточним будівництвом та відведені під будівництво (будівництво на яких не розпочато)
013	00	<p>Землі під сільськогосподарськими та іншими господарськими будівлями і дворами Підгрупа включає землі, зайняті тваринницькими фермами, тракторними станціями, літніми таборами, землі, забудовані іншими будівлями і дворами сільськогосподарського призначення. Також включаються землі під будівлями і дворами загального користування садовничих, дачних кооперативів</p>
014	00	<p>Землі, які використовуються для відпочинку та оздоровлення Група включає (крім спортивних споруд) землі під санаторно-курортними організаціями, кемпінгами, турбазами, пансіонатами, будинками відпочинку, таборами відпочинку тощо</p>
015	00	<p>Землі під об'єктами та спорудами спеціального призначення Група включає землі під військовими базами, об'єктами, фортецями, фортами укріплення, кладовищами, меморіальними, комплексами та пам'ятниками, крематоріями, скотомогильниками землі, які перебувають у стадії меліоративного освоєння та відновлення родючості ґрунтів</p>

Продовження таблиці 4.3

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

4.4 Земельний фонд України у складі світових земельних ресурсів та сучасний стан його використання

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

До природних ресурсів відносять:

1. Водні ресурси – поверхневі й підземні води.
2. Лісові ресурси – запаси лісу й не деревних цінностей (мисливські-промислові ресурси, плоди та ягоди дикоростучих рослин, гриби, лікарські рослини й тощо).
3. Біологічні ресурси містять у собі рослинні й тваринні організми, причому рослинні становлять більш значну їхню частку.
4. Енергетичні ресурси – всі доступні для промислового й побутового використання джерела різноманітних видів енергії.
5. Земельні ресурси – земля поверхня, придатна для проживання людини й для будь-яких видів господарської діяльності. Земельні ресурси характеризуються величиною території і її якістю: рельєфом, ґрунтовим покривом і комплексом інших природних умов.

Світовий досвід. Багатовікова практика свідчить про те, що головними джерелами життєздатності й процвітання будь-якої держави є приналежні йому земельні ресурси й проживаюче на них населення. При

цьому під земельними ресурсами варто розуміти не тільки територію (простір) держави, але й все що перебуває «над» й «під» цим простором. Забезпеченість країни земельними ресурсами – найважливіший економічний і політичний фактор розвитку суспільного виробництва. Наявність земельних ресурсів дає широкий простір для економічного розвитку регіонів світу.

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

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

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

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

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

У багатьох країнах уживають зусилля щодо збереження земельного фонду й поліпшення його структури. У регіональному й глобальному аспекті вони усе більше координуються спеціалізованими органами ООН – ЮНЕСКО, ФАО (Продовольча й сільськогосподарська організація ООН) тощо. Структура земельних ресурсів світу наведена у табл. 4.4.

Таблиця 4.4 – Структура земельних ресурсів світу, в %

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

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

Питання для самоперевірки

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

5 ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ В МЕЖАХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ ТА ОТГ

5.1 Населення, системи і форми розселення

Розселення населення - це розміщення населення на певній території. Воно характеризується різними показниками густоти населення, сукупністю та величиною населених пунктів, співвідношенням чисельності міського та сільського населення. Усе населення країни проживає в населених пунктах, об'єднаних загальною назвою поселення.

Поселення - це місце осілого проживання та і трудової діяльності людей, де створено умови для задоволення їхніх соціальних потреб. На сьогоднішній день усі населені пункти поділяються на дві групи: міські та сільські (рис. 5.1).

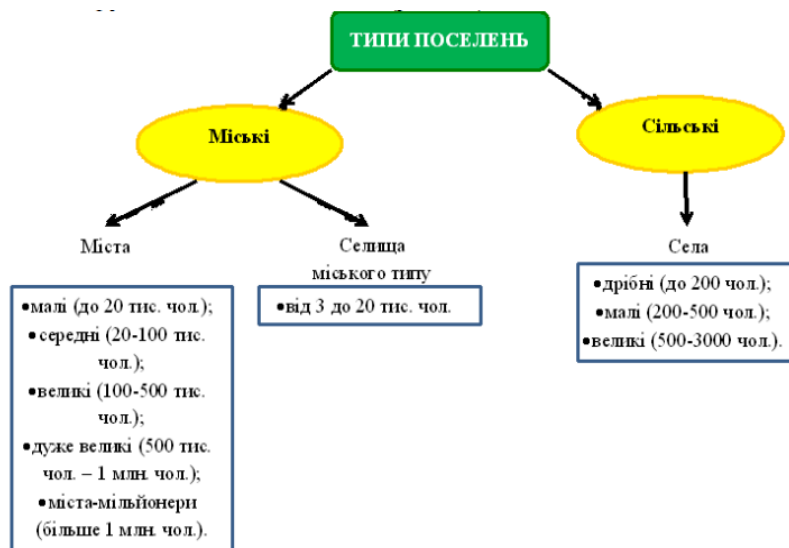


Рисунок 5.1 – Типи поселень

Місто - це населений пункт із чисельністю населення не менше 10 тис. чол., який виконує промислові, організаційно-господарські, управлінські, культурні, транспортні та інші функції, основна частина населення якого зайнята в промисловості та сфері послуг.

Міста класифікують за чисельністю населення (рис. 5.1) та за функціями, які вони виконують. За функціями міста поділяють на:

- багатофункціональні;

- багатогалузеві промислові;
- одnogалузеві промислові;
- транспортні;
- торговельно-розподільні;
- адміністративно-політичні;
- науково-освітні;
- культурні;
- курортні;
- оборонні.

Уже протягом багатьох років у світі відбувається ріст міст та чисельність міського населення. Цей процес одержав назву урбанізація - процес зростання кількості міського населення, підвищення ролі міст у розвитку суспільства. Виявляється у зростанні міських поселень, концентрації населення в них, особливо у великих містах, у поширенні міського способу життя на всю мережу поселень.

Рушійними силами урбанізації є розвиток продуктивних сил, технічний і соціальний прогрес, розширення рамок суспільного поділу праці, зростання продуктивності праці в сільському господарстві, збільшення територіальної і соціальної рухливості населення.

Порівняльний аналіз демографічних аспектів розвитку урбанізації в різних країнах світу прийнято базувати на даних про рівень урбанізованості населення — частки міського населення в загальній його чисельності.

Динаміка урбанізації виглядає таким чином. У 1800 р. частка міського населення становила близько 3%, в 1850 р. - 6,4%, в 1900 р. - 19,6%, в 1992 р. - 43%.

В Австралії, Північній Америці, Європі, Латинській Америці і Океанії в 1990 р. переважало міське населення. Населення афро-азіатських країн завдяки своїй великій чисельності створює перевагу села над містом у середньому в світі.

Найбільш високий процент міського населення мають розвинуті країни (1990 р.): в Європі - Великобританія (89,1 %), Швеція (84%), Бельгія (96,9%) та ін.; у Північній Америці - США (75 %), Канада (77,1 %); в Латинській Америці - Венесуела (90,5%), Аргентина (86,3 %): в Азії - Ізраїль (91,6%), Кувейт (95,6%), Японія (77%); Австралія (85,5%); в Африці - ПАР (59,5%), Туніс (54,3%). Коли частка міського населення перевищує 70%, темпи урбанізації, як правило, сповільнюються.

Місто є моделлю суспільства, в якому знаходиться. Воно дивним чином відображає особливості регіону, в якому знаходиться, етнос, який там проживає. Різноманітні функції міста роблять його багатограним і добре облаштованим.

Місто – це надзвичайно складний соціальний організм, суспільно-географічний, інженерно-будівельний, архітектурний і культурний комплекс. У різних країнах світу існують різні критерії щодо віднесення населеного пункту до категорії "місто". Так, в Канаді, Малайзії і Швейцарії до міст прийнято відносити населені пункти з чисельністю 1 тис. осіб, Ісландії - 300, а в Данії - навіть до 250. В деяких країнах не тільки для агломерації, але й для всієї общини, центром якої вона є, також встановлюється мінімальна межа: в Нідерландах - 20 тис., в Швейцарії - 10 тис., Бельгії та Австрії - 5 тис., в Німеччині - 2 тис. В Аргентині, Португалії, і Франції всі населені пункти з чисельністю жителів понад 2 тис. осіб віднесені до міст. США і Таїланд підвищили межу до 2,5 тис. осіб, Іспанія і Греція - до 10 тис.

В деяких країнах кількісна межа поєднується з будь-якою іншою ознакою (наприклад, в Гватемалі містами вважаються населені пункти з кількістю жителів не менше 2 тис. осіб або такі, де при 1.5 тис. населення забезпечується постачання води).

Деякі країни взагалі відмовились від кількісного показника. Наприклад, в Чилі до міст відносяться населені пункти, в яких розташовані державні та муніципальні підприємства сфери послуг, в Ізраїлі – центри, де сконцентрована несільськогосподарська діяльність, в Гондурасі, Нікарагуа, Гаїті, Еквадорі, Болівії – всі адміністративні центри. В багатьох країнах дотримуються переліків, що є затверджені урядом (Японія, Норвегія, Угорщина, Нова Зеландія, Парагвай, Польща, Румунія, Цейлон, Болгарія, Південно-Африканська Республіка, Швеція).

В деяких країнах вважають, що статус міста все ж повинен поєднуватися з мінімальною межею чисельності населення. В Південній Кореї за таку межу прийнято вважати кількість населення 4 тис. осіб, в Ірландії - 1,5 тис. осіб, в Індії - 5 тис. і наявність міських ознак, в Фінляндії - менше 50 % сільсько-господарського населення. У Туреччині вважаються містами всі населені пункти, що мають кількість жителів понад 5 тис. Одним із наслідків урбанізації є утворення агломерацій.

Міська агломерація (від лат. Agglomeratio - приєднання, накопичення, нагромадження) - форма розселення, під якою слід розуміти територіальне утворення, яке:

- виникає на базі великого міста (або кількох компактно розташованих міст — конурбація) і створює значну зону урбанізації, поглинаючи суміжні населені пункти;

- відрізняється високим ступенем територіальної концентрації різноманітних виробництв, насамперед промисловості, інфраструктурних об'єктів, наукових навчальних закладів, а також високою чисельністю населення;

- справляє вирішальний перетворювальний вплив на навколишнє середовище, змінюючи економічну структуру території та соціальні аспекти життя населення;

- має високий рівень комплексності господарства і територіальну інтеграцію його елементів.

За основними характеристиками агломерації бувають різні: великі та малі, сформовані і такі, що перебувають у стадії формування, моноцентричні, біцентричні і поліцентричні, міські, сільські, змішані тощо. В агломераціях, розміщених у розвинутих країнах, чисельність населення збільшується незначними темпами або навіть стала зменшуватися (Лондон, Париж, Осака, Токіо, Нью-Йорк та ін.).

Агломерації країн, що розвиваються, продовжують швидкими темпами збільшувати населення. Наприклад, у 1950-1990 рр. населення збільшилось, в млн. осіб: у Мехіко з 3,1 до 20,2; Сан-Пауло - з 2,4 до 17,4. В Україні нараховується 19 міських агломерацій. Вони розміщені переважно в Донбасі і Придніпров'ї. Прикладом може бути Донецько-Макіївська агломерація (площа 11,8 тис. км², 312 поселень, в т. ч. 20 міст, чисельність населення 2,3 млн. осіб, з них 2,1 млн. - міське).

Протилежним процесу урбанізації є явище субурбанізації - процес збільшення і розвитку приміської зони великих міст.

Селище міського типу - це перехідна форма населеного пункту із чисельністю населення не менше 3 тис. чол. та 85% населення якого не зайняті в сільському господарстві. Часто селища міського типу ще називають містечками.

Село - це населений пункт, жителі якого переважно зайняті у сільськогосподарському виробництві.

5.2 Види населених пунктів

Суверенітет України поширюється на всю її територію. Територія України є цілісною і недоторканою.

Територіальний устрій України - це внутрішня територіальна організація держави з поділом її території на складові частини - адміністративно-територіальні одиниці. Територіальний устрій України ґрунтується на засадах єдності та цілісності державної території, поєднання централізації і децентралізації у здійсненні державної влади, збалансованості і соціально-економічного розвитку регіонів, з урахуванням їхніх історичних, економічних, екологічних, географічних і демографічних особливостей, етнічних і культурних традицій. Територіальний устрій України визначається Конституцією України, цим та іншими законами України.

Якщо положення цього Закону суперечать нормам чинного міжнародного договору, згода на обов'язковість якого надана Верховною Радою України, то застосовуються норми міжнародного договору.

Адміністративно-територіальна одиниця - це цілісна частина території держави, що є територіальною основою для організації та діяльності органів державної влади та органів місцевого самоврядування. Адміністративно-територіальними одиницями є район у місті, село, селище, місто, район, область. Видами адміністративно-територіальних одиниць є райони у містах, населені пункти, райони, регіони.

Відповідно до закону окремим містам може надаватись статус міста-району. Відповідно до Конституції України місто Київ має статус регіону.

Рівні адміністративно-територіального устрою. Перший рівень адміністративно-територіального устрою становлять райони у містах. Другий рівень адміністративно-територіального устрою становлять села, селища та міста, крім міст-районів та міста Києва. Третій рівень адміністративно-територіального устрою становлять райони та міста-райони. Четвертий рівень адміністративно-територіального устрою становлять регіони.

Кожна адміністративно-територіальна одиниця має територію та межі, що встановлюються відповідно до цього Закону. Адміністративно-територіальна одиниця становить просторову цілісність, до складу її території не може включатися територія іншої адміністративно-територіальної одиниці того ж рівня або її частина. Територія

адміністративно-територіальної одиниці відокремлюється межею від території суміжних адміністративно-територіальних одиниць того ж рівня.

Межа адміністративно-територіальної одиниці - це умовна замкнена лінія, що відокремлює територію адміністративно-територіальної одиниці від території суміжної адміністративно-територіальної одиниці того ж рівня або частково збігається з лінією державного кордону України чи з межею зони відчуження навколо Чорнобильської атомної електростанції.

Законом може бути встановлено особливі вимоги щодо визначення на території адміністративно-територіальної одиниці, вздовж її меж, територій, на яких передбачається особливий порядок погодження розміщення об'єктів, що можуть мати несприятливі економічні чи екологічні наслідки для суміжних адміністративно-територіальних одиниць.

Кожна адміністративно-територіальна одиниця має власну назву. Найменування та перейменування адміністративно-територіальної одиниці здійснюється відповідно до закону з урахуванням її історичних, культурних, географічних, національних та інших особливостей.

Назви районів у місті одного і того ж міста не повинні співпадати. Назви населених пунктів, що належать до одного і того ж району, не повинні співпадати. Назви районів, міст-районів, що належать до одного і того ж регіону, не повинні співпадати.

Законом можуть бути встановлені інші обмеження щодо назв адміністративно-територіальних одиниць.

Населений пункт - це усталене місце постійного проживання людей, що склалося внаслідок історичних традицій, господарської та іншої діяльності, має сталий склад населення, власну назву, відокремлену межею територію та зареєстровано в порядку, передбаченому цим Законом.

За чисельністю населення та соціально-економічними характеристиками населені пункти поділяються на такі категорії: села, селища, міста. Територія населеного пункту є цілісною, до її складу не може включатися територія іншого населеного пункту або її частина.

Територія населеного пункту відокремлюється його межею від території суміжних населених пунктів.

Межа населеного пункту - це умовна замкнена лінія, що відокремлює його територію від території інших населених пунктів або частково збігається з лінією державного кордону України чи з межею зони відчуження навколо Чорнобильської атомної електростанції.

Територія населеного пункту може поділятися на окремі структурні одиниці: мікрорайони, житлові масиви, квартали, площі, вулиці тощо, що, відповідно до Конституції України, є територіальною основою для створення органів самоорганізації населення. Зазначений поділ здійснюється відповідною сільською, селищною, міською радою. Територія зони відчуження навколо Чорнобильської атомної електростанції до складу населених пунктів не включається.

Село - це населений пункт, з переважно сільською садибною забудовою, жителі якого переважно зайняті в сільському, лісовому та рибному господарстві, народних промислах, первинній переробці сільськогосподарської та рибної продукції.

Селище - це населений пункт, утворення та розвиток якого пов'язані з розташуванням на його території підприємств, залізничних вузлів, гідротехнічних споруд, яке має соціальну і комунальну інфраструктуру, жителі якого переважно зайняті у промисловій чи соціально-культурній сферах.

Місто - це населений пункт з компактною забудовою, на території якого розташовані промислові підприємства, комунальне господарство, житловий фонд, мережа соціально-культурних закладів і підприємств, яке має розвинену соціальну, комунальну і транспортну інфраструктуру, з кількістю населення понад 10 тисяч, жителі якого переважно зайняті в промисловій, торгівельній, соціально-культурній, управлінській, сферах і сфері послуг.

Місто-район - це місто, яке є економічним і культурним центром, має розвинену промисловість, комунальне господарство, значний житловий фонд, з кількістю населення понад 50 тисяч, або місто з кількістю населення менше 50 тисяч, якщо воно має важливе промислове, культурне, історичне значення, або включено до курортних зон і на його території розташовані санаторії, лікувальні та оздоровчі заклади, туристичні бази, інші заклади відпочинку.

Відповідно до Конституції України спеціальний статус мають міста Київ. Законом може визначатись спеціальний статус інших міст. В містах з чисельністю понад 450000 жителів, можуть утворюватись райони в місті. У районі в місті має проживати, як правило, не менше ніж 150000 жителів.

При утворенні районів в місті та зміні їхніх меж не допускається встановлення істотної диспропорції між показниками якості адміністративних, соціальних та культурних послуг, надаваних населенню

у різних районах міста. Район в місті має власну назву, відокремлену межею територію та реєструється в порядку, передбаченому цим Законом. Територія району в місті є цілісною, до її складу не може включатися територія іншого району в місті або її частина. Питання управління районами в містах належить до повноважень міських рад.

Населені пункти поділяються на сільські та міські. До сільських населених пунктів належать села, а також селища, забудова яких та види зайнятості населення належать до сільського типу. До міських населених пунктів належать міста, а також селища, забудова яких та види зайнятості населення належать до міського типу.

5.3 Місто як земельно господарська система

Міські та районні органи управління вирішують усі місцеві питання забезпечення умов нормальної життєдіяльності населення, у тому числі здійснюють управління землекористуванням. Важливим для місцевих органів управління є розширення чинників економічного впливу (місцеві податки і пільги, штрафні санкції тощо).

Міське управління відповідно до покладених положенням на нього завдань:

- 1) реалізує державну політику у використанні та охороні земель, проведенні земельної реформи, готує і подає Держкомзему пропозиції щодо вдосконалення законодавства з питань регулювання земельних відносин;
- 2) створює умови для раціонального і економічно обґрунтованого використання земель міста;
- 3) організовує виконання робіт із землеустрою, інвентаризації земель, розроблення та реалізацію плану земельно-господарського устрою території міста;
- 4) здійснює державний контроль за додержанням власниками землі та землекористувачами земельного законодавства, встановленого режиму використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення та умов надання;
- 5) виявляє землі, що використовуються не за цільовим призначенням та з порушенням установлених законодавством вимог;

6) розробляє і подає Держкомзему та міській державній адміністрації необхідні розрахунки і обґрунтування програм робіт з проведення земельної реформи, здійснення землеустрою, реалізації заходів щодо раціонального використання та охорони земель, а також прогнозування розвитку земельних відносин;

7) виконує делеговані йому Держкомземом функції замовника проектно-розвідувальних і будівельних робіт, пов'язаних з проведенням земельної реформи, здійсненням землеустрою, веденням державного земельного кадастру, моніторингу земель, раціональним використанням і охороною земель;

8) забезпечує використання за цільовим призначенням бюджетних асигнувань, а також коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва;

9) проводить грошову оцінку земель, подає міській державній адміністрації пропозиції щодо плати за землю;

10) бере участь у виборі земельних ділянок під розміщення об'єктів будівництва, дає висновки щодо попереднього погодження місць розташування об'єктів відповідно до вимог земельного законодавства та готує проекти розпоряджень (висновків) міської державної адміністрації про попереднє погодження місць розташування об'єктів, про передачу і придбання земельних ділянок у власність, вилучення (викупу) та надання земель у користування, в тому числі в тимчасове на умовах оренди;

11) організовує видачу державних актів на право власності на землю і право користування землею, оформлення договорів на право тимчасового користування землею, у тому числі на умовах оренди, та здійснює їх реєстрацію;

12) проводить державну земельпорядну експертизу регіональних програм, схем і проектів щодо здійснення земельної реформи, землеустрою, використання та охорони земель;

13) здійснює нагляд за освоєнням проектів землеустрою, будівництвом протиерозійних та інших об'єктів, що споруджуються з метою раціонального використання та охорони земель;

14) забезпечує виконання земельпорядних робіт, аерофотознімальних, аерофотогеодезичних, геодезичних та інших досліджень для ведення державного земельного кадастру, моніторингу земель, здійснення землеустрою та робіт з охорони земель;

15) здійснює контроль за встановленням на місцевості меж земельних ділянок, переданих у власність або наданих у користування;

16) подає Держкомзему, міській державній адміністрації інформацію про хід здійснення земельної реформи;

17) забезпечує складання планово-картографічних матеріалів у растровому і цифровому вигляді для ведення державного земельного кадастру, моніторингу земель, здійснення землеустрою;

18) організовує проведення земельних аукціонів та конкурсів.

5.4 Взаємозв'язки землевпорядної та містобудівної документації

Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади (далі – Комплексний план) - одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та документація із землеустрою, що визначає планувальну організацію, функціональне призначення території, основні принципи і напрями формування єдиної системи громадського обслуговування населення, дорожньої мережі, інженерно-транспортної інфраструктури, інженерної підготовки і благоустрою, цивільного захисту території та населення від небезпечних природних і техногенних процесів, охорони земель та інших компонентів навколишнього природного середовища, формування екомережі, охорони і збереження культурної спадщини та традиційного характеру середовища населених пунктів, а також послідовність реалізації рішень, у тому числі етапність освоєння території. Комплексний план розробляється на всю територію територіальної громади (комплексний план не розробляється, якщо територія громади включає лише територію населеного пункту).

Розробником Комплексного плану може бути суб'єкт господарювання, який має право здійснювати розроблення містобудівної документації відповідно до Закону України "Про архітектурну діяльність" та документації із землеустрою відповідно до Закону України "Про землеустрій". Рішення про розроблення Комплексного плану, а також оновлення і внесення змін до нього приймає відповідна сільська, селищна, міська рада.

Підставами для прийняття рішення органом місцевого самоврядування щодо розроблення або внесення змін до Комплексного плану є:

- відсутність Комплексного плану, крім випадку, якщо територія територіальної громади включає лише територію населеного пункту;
- рішення органу місцевого самоврядування щодо результатів розгляду звіту про містобудівний моніторинг виконання Комплексного плану, що містить пропозицію щодо внесення змін до комплексного плану;
- прийняття рішення Кабінетом Міністрів України щодо ініціювання внесення змін до Комплексного плану через виникнення державної необхідності, якщо це рішення містить положення щодо забезпечення фінансування розроблення зазначених змін.

Комплексний план включає планувальні рішення щодо перспективного використання всієї території територіальної громади, а також:

- генеральний план населеного пункту - адміністративного центру територіальної громади;
- генеральні плани населених пунктів та детальні плани території у межах території територіальної громади, затверджені до прийняття комплексного плану, які відповідно до статті 161 Закону визнані такими, що відповідають вимогам законодавства, узгоджуються з планувальними рішеннями комплексного плану і підлягають включенню до нього;
- генеральні плани населених пунктів у межах території територіальної громади, необхідність розроблення яких встановлена рішенням про затвердження комплексного плану (включаються до складу комплексного плану одночасно з їх затвердженням);
- детальні плани території у межах території територіальної громади (включаються до складу комплексного плану одночасно з їх затвердженням);
- планувальні рішення генеральних планів інших населених пунктів та детальних планів територій у межах території територіальної громади в обов'язі, визначеному Порядком;
- межі функціональних зон усієї території територіальної громади з вимогами до забудови та ландшафтної організації таких зон (плани зонування територій населених пунктів у межах території територіальної громади розробляються у складі генеральних планів та включаються до складу комплексного плану одночасно із затвердженням відповідних генеральних планів);
- історико-архітектурні опорні плани історичних ареалів населених пунктів, внесених до Списку історичних населених місць України

(включаються до складу комплексного плану як невід'ємні складові генеральних планів відповідних населених пунктів).

5.5 Зарубіжний досвід регулювання використання земель населених пунктів

На сучасному рівні законодавство низки країн дозволяє стверджувати, що практично в кожній країні світу існують ті чи інші обмеження. Адже ці обмеження, пов'язані з розміром земельних ділянок, більш характерні для країн з перехідною економікою та для країн з обмеженою кількістю земельних ресурсів.

Основою сучасної земельної політики в Німеччині є федеральний акт із використання землі, на основі якого прийнято відповідні нормативні акти у кожній із земель держави. Оскільки, законодавство передбачає дотримання співвідношення між земельними площами й поголів'ям тварин, які на них вирощують, що зумовлено потребами дотримання екологічного балансу на територіях. Загалом тут сільське господарство розглядають як один з основних чинників екологічної безпеки країни.

А в Нідерландах для кожного виду землекористування використовуються землі згідно з їх цільовим призначенням і для кожного виду землекористування передбачено окремий вид діяльності зі заборонаю займатися будь-якими іншими, крім визначених. Якщо використовувати такий досвід в Україні перш за все потрібно прийняти спеціальний закон, який би передбачав необхідність здійснення зонування території країни на якій було б виділено територію спеціально для одержання спеціального дозволу на здійснення будівництва кожного несільськогосподарського об'єкта в таких зонах.

У Великій Британії вся земля належить королівській родині, але права на володіння нею вільно продаються, що дає змогу використовувати її досить ефективно. Водночас змінити цільове використання земельної ділянки тут дуже складно. Власникам землі заборонено продавати її іноземцям.

Основною метою земельної реформи в Італії було підвищення ефективності використання земельних ділянок концентрацією їх у руках тих, хто займається обробітком, та активізацією земельного ринку. Завдяки державному регулюванню цього процесу селяни купували землю за ціною, нижчою від ринкової, маючи змогу при цьому здійснювати оплату за неї

завдяки кредитам банків, що надавалися навіть на 30 років. Відсоткова ставка за такими кредитами не перевищувала 3,5% на рік.

В Ізраїлі вся земля належить державі, а її використання перебуває під суворим державним контролем.

У Китаї землю не можна ні купувати, ні продавати, але нелегально китайці і продають, і купують її, влада ж просто дивиться на це "крізь пальці", розуміючи обмеженість проведених сільськогосподарських реформ і необхідність впровадження ринку землі на основі введення приватного землеволодіння. Успіх у земельних перетвореннях Китаю пов'язаний не із забезпеченням зрівняльного перерозподілу земель, а зі створенням можливостей для їх обігу з метою формування оптимальних за розмірами земельних ділянок та їхнього ефективного використання.

У Болгарії одержати землю іноземці можуть лише у спадок, оскільки право власності на неї в цій країні на них не поширюється, так само, як і на юридичних осіб, у яких частка закордонного капіталу вища, ніж 50%.

У країнах Західної Європи більшість використовують оренду сільськогосподарських земель як організаційну форму. Наприклад, у Бельгії в оренді перебуває понад 70, а у Німеччині та Франції — понад 60% землі, у Нідерландах — 35%. У середньому в країнах Євросоюзу в оренді використовують 40% сільськогосподарських угідь, оскільки орендувати землю тут вигідніше, ніж купувати (на одиницю площі власної землі орендар орендує удвічі більше).

Хоча серед розвинутих країн є й такі, де рівень орендних відносин не має такого високого розвитку щодо кількості сільськогосподарських угідь у такій формі використання. Наприклад, у Канаді — лише 30, в Японії — 20, у Новій Зеландії — 14, в Австралії та Аргентині — 5%. Зазначимо, що в цих країнах переважає приватна та державна власність на землю, порівняно з її орендою. Якщо взяти до прикладу, 65% площ сільськогосподарських угідь у Нідерландах — у власності держави, яка і є основним орендодавцем. Проте відмінна риса орендних відносин у цій країні — найпривабливіша довгострокова оренда землі — навіть на 99 років (як і в Ізраїлі). Із орендованих 35% землі 20% оренднують у держави, 15% — у приватних власників. Водночас у різних країнах орендні відносини мають відмінності в їх реалізації.

5.6 Правове забезпечення зонування земель. Загальні принципи зонування земель.

Зонування земель - це їх розмежування з виділенням особливих зон і визначенням для кожної з них цільового призначення, пріоритетних функцій і відповідних режимів землекористування. Особливе поширення зонування земель одержало в західноєвропейських країнах, США і Канаді, де зони визначають основні напрями розвитку землекористування на перспективу.

Зонування земель здійснюють на основі схем землевпорядкування, схем використання й охорони земельних ресурсів, природоохоронної, землевпорядної, містобудівної й іншої документації на рівні регіонів і їх муніципальних утворень.

Рішення із зонування земель приймають, виходячи з таких основних принципів щодо комплексної їх організації:

- орієнтації на інтенсивне використання і раціональну організацію;
- установа науково обгрунтованого балансу земель різного призначення, збереження особливо охоронних природних територій, сільськогосподарських угідь і місцевостей з цінною історико-культурною спадщиною і створення необхідної інженерно-транспортної інфраструктури;
- чіткого розмежування земель сільськогосподарського, лісгосподарського, природоохоронного призначення й урбанізованих територій із закріпленням у законодавчому порядку відповідних режимів їхнього функціонального використання;
- раціонального використання природних ресурсів;
- охорони навколишнього природного середовища і забезпечення екологічної безпеки;
- забезпечення найбільш сприятливих організаційно-територіальних умов для ведення сільського господарства.

До складу земель поселень, наприклад, можуть входити земельні ділянки, віднесені згідно містобудівних регламентів до наступних територіальних зон:

- житлова;
- суспільно-ділова;
- виробнича;
- інженерних і транспортних інфраструктур;

- рекреаційна;
- сільськогосподарського використання;
- спеціального призначення;
- військових об'єктів;
- інші територіальні зони.

Матеріали із зонування земель виготовляють у складі текстової і графічної частин. У текстовій частині обґрунтовують умови встановлення зон, їхньої границі, площі земельних угідь і т. п. Графічна частина включає схематичну оглядову карту, на якій у кольорі показують розташування кожної з установлених зон.

Масштаб карти залежить від розміру території зонування і може бути:

- для території регіонів України - 1 : 100 000 ... 1 : 250 000;
- адміністративних районів - 1 : 25 000 ... 1 : 50 000;
- території сільських та селищних рад, що знаходяться в межах адміністративних районів, - 1 : 10 000 ... 1 : 25 000.

Схеми зонування поселень відповідно до містобудівних вимог у залежності від розміру території затверджують постановою відповідних органів влади або рішенням органів місцевого самоврядування. Розміщують об'єкти промислового, сільськогосподарського, житлово-цивільного і рекреаційного будівництва, об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури, установлюють режими використання територій, планують використання земель відповідно до встановлених зон.

Зміна форм власності на землю, купівлю, продаж і оренду земельних ділянок, установлення плати за землю здійснюють, дотримуючи вимоги зонування територій і режим використання земель.

Специфічною формою планування використання та охорони земель є їх зонування, яке здійснюється у межах населених пунктів.

Зонування земель у межах населених пунктів нерозривно пов'язане з плануванням і забудовою територій, правове регулювання яких здійснюється Законом України «Про планування і забудову територій» та іншими нормативними актами. Зонування земель реалізується шляхом розроблення відповідного плану, який є елементом місцевих правил забудови. Такі правила є нормативно- правовим актом, який установлює порядок планування і забудови та іншого використання територій, окремих земельних ділянок, а також перелік усіх допустимих видів, умов і

обмежень забудови та іншого використання територій і окремих земельних ділянок у межах зон, визначених планом зонування.

Згідно із Законом України «Про планування і забудову територій» місцеві правила забудови розробляються для міста Києва, міст обласного значення. Для інших населених пунктів такі правила розробляються і затверджуються відповідними радами. Вони мають узгоджуватися з регіональними правилами забудови.

Місцеві правила складаються з двох частин: текстової та графічної. Саме у текстовій частині місцевих правил забудови визначається перелік переважних і допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон. Що ж стосується графічної частини місцевих правил - плану зонування, то на ньому встановлюється поділ території населеного пункту на зони з допустимими та переважними видами використання земельних ділянок.

План зонування та перелік переважних і допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок розробляються для всієї території населеного пункту або окремої його частини.

Для кожної окремої зони згідно з державними будівельними нормами встановлюються єдині умови і обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок, які стосуються:

- граничнодопустимої поверховості будинків і споруд та щільності забудови;
- мінімальних відступів будинків і споруд для червоних ліній, ліній регулювання забудови, меж суміжних земельних ділянок;
- вимог до впорядкування доріг та під'їздів до будинків і споруд, місць паркування транспортних засобів;
- вимог до забезпечення експлуатації інженерно-транспортної інфраструктури, озеленення та впорядкування територій, утримання будинків і споруд;
- переліку обмежень використання земельних ділянок (містобудівних, інженерних, санітарно-епідеміологічних, природоохоронних, історико-культурних);
- інших вимог Зонування земель здійснюється відповідно до затверджених в установленому законом порядку стандартів, норм і правил, і є одним з основних документів стратегічного управління.

До землевпорядних дій із зонування земель відноситься також кадастрове зонування.

Кадастрове зонування включає:

- встановлення меж обмежень щодо використання земель;
- встановлення меж кадастрових зон та кварталів;
- встановлення меж оціночних районів та зон;
- створення системи кадастрових номерів (кадастрова нумерація земельних ділянок).

Порядок кадастрового зонування визначається Державним комітетом України по земельних ресурсах.

Питання для самоперевірки

1. Що таке поселення?
2. Охарактеризувати агломерації.
3. Дати визначення субурбанізації.
4. Дати визначення територіальному устрою України.
5. Рівні адміністративно-територіального устрою.
6. Дати визначення адміністративно-територіальній одиниці.
7. Які завдання виконує міське управління відповідно до покладених положенням
8. Які планувальні рішення включає комплексний план?
9. Від чого залежить масштаб карти?
10. Що є специфічною формою планування використання та охорони земель?
11. Що включає кадастрове зонування?

6 ОСОБЛИВІ ВЛАСТИВОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ В ЗЕМЛЕУСТРОЇ

6.1 Властивості землі, які враховуються при землеустрої

Україна володіє великою територією, що відрізняється різноманітністю природних умов. Тому просторові властивості, рельєф, ґрунтовий покрив, рослинність, клімат та інші природні умови в окремих зонах і районах країни мають великі відмінності. Дуже часто ці відмінності спостерігаються навіть у межах окремих землеволодінь і землекористувань.

У землі багато властивостей, що мають важливе виробниче значення. Основними з них є: властивості землі як природного ресурсу і засобу виробництва; властивості землі як об'єкта соціально-економічних (земельних) відносин.

У сукупності ці властивості визначають необхідність врахування при землевпорядному проектуванні природних і економічних умов об'єктів землеустрою. Серед різноманітних властивостей землі як природного ресурсу і засобу виробництва землевпорядна наука виділяє ті, які мають на сільськогосподарське виробництво постійний вплив, не переборні в глобальному сенсі штучними методами і визначають характер організації території. В першу чергу до них відносяться: простір і рельєф, ґрунтовий та рослинний покрив, гідрогеологічні та гідрографічні умови. У зв'язку з тим, що ці властивості виявляються одночасно, при землеустрої необхідний їх комплексний облік. У сукупності з кліматичними умовами вони є головною частиною екологічних факторів, що впливають на прийняття землевпорядних рішень.

Властивості землі як об'єкта соціально-економічних (земельних) відносин також визначають методику землевпорядного проектування. Основними з них є: форма власності (володіння, користування), площа, розташування і цінність земельної ділянки, її цільове використання (нормативне і фактичне), розміщення засобів виробництва і об'єктів нерухомості, пов'язаних із землею.

Врахування властивостей землі і природних умов визначає такий вид землевпорядних робіт, як вивчення її стану, яке проводиться з метою отримання інформації і включає наступні роботи:

- топографо-геодезичні та картографічні (для оцінки простору, рельєфу, топографічної ситуації та ін.);
- ґрунтові, геоботанічні та інші обстеження і вишукування (для оцінки ґрунтового і рослинного покриву, гідрогеологічних умов та ін.);
- інвентаризацію земель (для оцінки землекористування та земельних ділянок як об'єктів земельно-майнових відносин);
- якісну оцінку земель (для отримання цілісних характеристик землекористування та земельних ділянок).

Для вивчення стану і використання земель проводяться й інші види робіт (обстеження земель, схильних до деградації і забруднення, оцінка земель в гірських районах Карпат та наближених до них місцевостях, складання та видання тематичних карт в галузі використання і охорони земель та ін.). Крім того, підготовчі роботи до складання будь-яких проектів землеустрою обов'язково включають питання, пов'язані з вивченням екологічних, економічних і соціальних факторів виробництва, властивостей землі і природних умов.

Інформація про стан земель використовується при природногосподарському та сільськогосподарському районуванні, агроекологічному, еколого-господарському та еколого-ландшафтному зонуванні території, зонуванні земель за їх категоріями та типами землекористування, оцінці земель, складанні карт агровиробничих груп ґрунтів та їх придатності і служить основою для розроблення проектів землеустрою.

Необхідно мати на увазі, що із землею нерозривно пов'язані об'єкти нерухомості, а також господарські об'єкти: споруди, осушувальні та зрошувальні канали, дороги, мости, ставки, полезахисні лісові смуги і т. д.

6.2 Характеристики просторових умов і як вони впливають на використання землі

Просторові властивості землі для землевпорядників є основними. При землеустрої просторові властивості оцінюють низкою технічних показників: площею, середньою відстанню від господарського центру,

коефіцієнтами компактності, конфігурації, числом і формою ділянок, середнім розміром контуру, довжиною і шириною ділянок, полів, розміром сторін, відстанню між найбільш віддаленими контурами угідь і т. д.

Просторові властивості землі важливі для землеволодінь і землекористувань як сільськогосподарського, так і несільськогосподарського призначення, так як земля виступає в них просторовим операційним базисом.

Економічні результати промислових, сільськогосподарських та інших підприємств багато в чому залежать від зовнішніх просторових властивостей: розташування по відношенню до джерел сировини, пунктів реалізації продукції, баз матеріально-технічного постачання, культурно-побутових та інших центрів, об'єктів виробничої і соціальної інфраструктури. Від них також залежить розмір земельної ренти, а відповідно і нормативна грошова оцінка земель та земельних ділянок, вартість земельного капіталу та землекористування в цілому. При територіальному землеустрої враховують ці фактори. Для цього, наприклад, переробні підприємства намагаються розмістити в центрі сировинних зон, поруч з родовищами корисних копалин, трудомісткі галузі – ближче до поселень і т.д.

При утворенні чи впорядкуванні землеволодінь і землекористувань усувають такі просторові недоліки, як черезсмужжя, далекоземелля, ламаність меж, вклинювання, укралення і т. д. Якщо ці недоліки усунути неможливо, землевпорядними заходами пом'якшують їх негативний вплив на виробництво: будують або покращують дороги і дорожні споруди, диференціюють розміщення виробничих об'єктів, здійснюють консервацію земель або трансформацію угідь.

Суттєвою особливістю сільськогосподарського виробництва є проведення основних польових робіт у межах сівозмін, полів, робочих ділянок, природних контурів угідь. Тому контурність, розчленованість угідь, форма ділянок відносяться до важливих просторових характеристик землекористування.

Розмір ділянок ріллі, їх конфігурація мають значний вплив на продуктивність машинно-тракторних агрегатів, а відповідно тим самим і на ефективність виробничих затрат у рільництві. Тому при землеустрої сільськогосподарських підприємств враховують також внутрішньогосподарські просторові умови і їх розміщення по території, розмір контурів окремих угідь, їх масивів, місце розташування

господарських та виробничих центрів, площа полів сівозмін і робочих ділянок, їх конфігурацію і т. д.

При внутрішньогосподарському землеустрої проектують земельні ділянки (поля сівозмін, сінокосозміни) правильної форми, без ламаності меж, достатні за площею для здійснення технологічних операцій. У ряді випадків усувають дрібноконтурність, розкиданість і роздробленість угідь, здійснюючи комплекс робіт по меліорації, інженерному облаштуванні території.

6.3 Показники рельєфу та його дія на сільськогосподарське виробництво

Рельєф місцевості являє собою сукупність форм земної поверхні як одне з просторових властивостей землі і має виключне значення в сільськогосподарському виробництві.

Рельєф - першопричина водної ерозії ґрунтів: на крутих і довгих схилах утворюється сильний поверхневий стік, що змиває і розмиває верхній гумусовий шар ґрунту, утворює промоїни та яри, що знижують родючість ґрунту.

Від крутості схилу залежить продуктивність машинно-тракторних агрегатів, при роботі агрегатів на підйомах втрачається тягова потужність двигуна, в результаті уповільнюється поступальний рух техніки, знижується продуктивність праці, збільшується витрата палива.

На схилах різних експозицій створюється різний мікроклімат; на північних або південних, східних чи західних схилах по-різному відбуваються коливання температури протягом доби і сезонів року, різна освітленість, у зв'язку з чим при землеустрої доводиться диференціювати розміщення угідь сільськогосподарських культур, особливо тих, які сильно реагують на температурний режим (плодово-ягідні насадження, виноградники, овочеві).

Рельєф помітно впливає на вибір майданчиків під будівництво будівель і споруд, трасування доріг, зрошувальних і осушувальних каналів та ін. Серед різних характеристик рельєфу особливе значення при землеустрої мають ухил земної поверхні (крутизна схилів), довжина, форма, експозиція конкретних схилів.

Великий ухил земної поверхні як головний фактор водної ерозії ґрунтів обмежує розораність території, впливає на розміщення зернових, технічних культур, багаторічних і однорічних трав, визначає внутрішньопольову організацію території, розміщення водорегулюючих та інших лісосмуг, проведення гідротехнічних та протиерозійних заходів.

При однакових ухилах протиерозійна стійкість ґрунтів залежить від їх механічного складу, підстилаючих порід, кількості та інтенсивності опадів та інших умов.

Розміщення просапних культур, як правило, обмежується ділянками з ухилом до 2-3°; зернових-до 5-7°. Рілля з ухилом понад 5-7° може використовуватися тільки під посів трав, для запобігання ерозії земель здійснюють їх протиерозійний устрій; території з підвищеною небезпекою змиву ґрунтів займають сіножатями і пасовищами. На ріллі з цією метою вводять ґрунтозахисні сівозміни з переважанням посівів багаторічних трав.

Для захисту земель від ерозії в умовах складного рельєфу межі полів і робочих ділянок розміщують переважно поперек схилів. У ряді випадків застосовують прямолінійно-контурне, контурне або контурно-смугове розміщення меж і посівів сільськогосподарських культур.

6.4 Просторовий і природний покрив

Ґрунтом називають верхню біологічно активну оболонку землі. У арктичній і тайгово-лісовій частинах країни сформувалися тундрові, підзолисті, дерново-підзолисті, дернові ґрунти.

Для лісостепу, степу і напівпустель характерні сірі лісові і каштанові ґрунти, чорноземи. У субтропіках при нестачі вологи переважають сіроземи, при її надлишку – червоноземи і жовтоземи.

Відмітною якістю ґрунтів є їх родючість – спроможність забезпечити рослини необхідними водним, повітряним і харчовим режимами, що визначає їх придатність до використання у сільському господарстві.

Придатні для використання в сільському господарстві ґрунти займають менше третини території країни. Найбільшому розорюванню піддалися типові чорноземи (76%), звичайні і південні чорноземи (70%), темно-каштанові і каштанові ґрунти (43%), сірі лісові ґрунти (39%).

Ґрунти відрізняються один від одного фізичними, хімічними і біологічними властивостями, створюють різні умови для посіву культур, їх

зростання і збирання врожаю, вимагають застосування диференційованих технологій, тому в ході землеустрою необхідний суворий облік ґрунтового покриву. У зв'язку з цим одним з видів землевпорядних робіт, що передують складанню проектів землеустрою, є ґрунтове обстеження.

Матеріали ґрунтового і агрохімічного обстеження являють собою основу якісної характеристики земель. Ґрунтове обстеження проводиться на землях усіх категорій та форм господарювання з метою отримання інформації про їх кількісний стан, виявлення земель, схильних до водної, вітрової ерозії, підтоплення, заболочування, забруднених радіоактивними та хімічними речовинами і т. д.

У процесі ґрунтового обстеження визначають розміщення не тільки окремих ґрунтових відмін, але і структуру ґрунтового покриву. Структура ґрунтового покриву може бути простою або складною, однорідною або контрастною.

Відповідно форми організації території теж можуть бути простими або складними. В умовах Лісостепу, Полісся та зони Карпат, ґрунти наприклад, відрізняються строкатістю і складністю ґрунтового покриву, дрібноконтурністю і роздробленістю угідь, перезволоженістю земель, переважає мозаїчне розміщення сільськогосподарських угідь і складна організація території з великим числом різноманітних сівозмін, окремо оброблюваних контурів і робочих ділянок, меліорованих угідь. У зоні сірих лісових ґрунтів і чорноземів найменша контрастність ґрунтового покриву. Тут є великі масиви земель, відмінності в якісному стані яких невеликі. Тому при землеустрої в цих умовах проектують більші сівозміни та поля, а на складних схилах або великих відкритих просторах намічають заходи щодо захисту земель від водної та вітрової ерозії.

При землеустрої головну увагу приділяють наступним ґрунтовим умовам: відміні (різновиди, типи, підтипи) ґрунтів; їх гранулометричному складу, кислотності, ступеня змитості; вихідній величині складових елементів балансу ґрунтової родючості (вмісту гумусу, азоту, фосфору, калію та ін.), меліоративному стану ґрунтового покриву (ступеня зволоження, засоленості, забрудненості і т.д.).

Більш родючими є ґрунти з високим вмістом гумусу (чорноземи, сірі лісові ґрунти). Добре забезпечені гумусом ґрунти важкого гранулометричного складу більш стійкі до ерозії, ґрунти легкого складу (піщані, супіщані) сильніше схильні деградації.

Найбільша небезпека руйнування в процесі ерозії загрожує ґрунтам, сформованим на пілуватих (лесових, піщаних) материнських ґрунтозахисних породах (відкладах), карбонатних осадових породах. Підзолисті ґрунти і червоноземи погано протистоять процесам підкислення, а чорноземи і сіроземи – засоленню на зрошенні.

У ході землеустрою обов'язково створюють умови для відтворення ґрунтової родючості, намагаються максимально корисно для сільськогосподарського виробництва і рослин використовувати властивості ґрунтів, а напрями організації території стають в залежність від їх якості.

Так, для ґрунтів поліської зони України важливе значення має землевпорядкування, що пов'язане з осушенням земель, проведенням комплексу робіт щодо укрупнення контурів угідь, освоєння і окультурення земельних ділянок, здійснення культуртехнічних заходів (зрізка купин, ліквідація чагарнику і дрібнолісся), вапнуванням кислих ґрунтів.

В лісостеповій зоні поряд зі зниженням кислотності ґрунтів важливе значення мають подвійне регулювання умов зволоження (осушення і зрошення), проведення заходів з вирівнювання та контролю ґрунтової родючості, раціональної організації території. У лісостеповій зоні в ході землеустрою головною є протиерозійна організація території, що забезпечує захист ґрунтів від водної та вітрової ерозії. Ефективне також зрошення земель на місцевому стоці.

У Степовій зоні особливу роль набуває землеустрій, що базується на використанні зрошення, а також раціональному влаштуванні території незрошуваних пасовищ. Природний рослинний покрив розміщується, виходячи з взаємодії факторів природного середовища залежно від зональності на рівнині (лісостеп, степ) і висотної поясної зональності - в горах. Сама рослинність разом з такими чинниками, як клімат, рельєф місцевості, ґрунтоутворюючої породи, зумовлює розміщення ґрунтів, форми і методи організації території. Під впливом лісової хвойної рослинності, наприклад, сформувалися підзолисті ґрунти з малим вмістом гумусу і великою кислотністю. Степова рослинність сприяла утворенню чорноземів з великим запасом гумусу і основних елементів живлення, нейтральною реакцією ґрунтового середовища. У південних сухих регіонах при прорідженому рослинному покриві сформувалися каштанові ґрунти і сіроземи – слабогумусовані, лужні, схильні до засолення.

6.5 Кліматичні, гідрогеологічні і гідрографічні умови для організації раціонального використання земель

Серед кліматичних умов, що враховуються при землеустрої, найбільш важливими є теплозабезпеченість, вологозабезпеченість, вітровий режим, мікрокліматичні умови. Теплозабезпечення характеризується сумою температур повітря вище 10 °С. При цій температурі відбувається вегетація основних культурних рослин. Чим вище теплозабезпечення, тим більше активної сонячної радіації отримує рослина і кращий фотосинтез, а отже, вища врожайність.

Продуктивний потенціал земель України за обов'язкової умови його навіть простого відтворення є дуже високим, що відкриває широкі можливості нарощування врожаїв сільськогосподарських культур.

Вітровий режим – напрямок, сила і повторюваність вітрів – дуже важливий для міжгосподарського і внутрішньогосподарського землеустрою. Напрямок переважаючих вітрів враховується при визначенні взаємного розміщення селищ і виробничих центрів (тваринницьких ферм, гноєсховищ, складів мінеральних добрив і отрутохімікатів). При цьому потрібно, щоб пил, що розноситься вітром, не потрапляли в селища. Від напрямку і сили шкідливих вітрів залежать розміщення, конструкція і площі вітроломних лісосмуг, необхідність смугового розміщення посівів і парів, закладки кулісних насаджень в районах вітрової ерозії, а також доріг, якщо взимку випадає багато снігу.

Мікрокліматичні умови дуже важливі для землеустрою конкретних ділянок. Землепоряднику потрібно знати морозостійкі місця, ділянки розміщення мочарів (виходів ґрунтових вод на поверхню), вітроударні схили, вогнища розміщення перезволожених земель, місця скупчення снігу, умови інсоляції (освітленість) і затоплення ділянок і т. д. Ці фактори визначають диференційоване розміщення посівів сільськогосподарських культур, технологію їх обробітку, внутрішньопольовий устрій території.

Гідрогеологічні та гідрографічні умови характеризують розміщення підземних і поверхневих джерел води. Гідрогеологічні властивості земель визначають глибину залягання підземних вод, їх склад (якість), походження, динаміку. При близькому заляганні ґрунтових вод можуть загинути багаторічні насадження в результаті вимочок кореневої системи. Виходи високомінералізованих вод на поверхню або їх близьке розташування по відношенню до поверхні можуть потягти за собою

засолення. Їх взаємодія з ґрунтом і поверхневим стоком при атмосферних опадах, з поливними водами повинно регулюватися найсучаснішим чином.

Стан підземних вод визначає розміщення об'єктів будівництва, вибір земельних масивів для зрошення і осушення і способи їх здійснення, особливості садибного, польового і пасовищного водопостачання.

Ландшафти, в тому числі і агроландшафти, включають гідрографічну мережу, що представляє собою сукупність водотоків і водойм природного та штучного походження (річки, струмки, озера, ставки, яружно-балочна мережа).

Землевпорядні рішення, що перетворюють ландшафти, залежать від розчленованості останніх гідрографічною мережею, визначають характер організації території (протиерозійний, меліоративний, водозберігаючий і т. д.).

6.6 Економічні і соціальні умови, які враховуються при землеустрої

Землевпорядні заходи завжди здійснюються в конкретній економічній ситуації. Ця ситуація обумовлена, насамперед, об'єктивними економічними законами, а також рівнем розвитку продуктивних сил суспільства. Наприклад, закон вартості визначає характер земельно-майнового обороту, динаміку рентних платежів, розміри земельного податку й орендної плати на землю тощо. У процесі землеустрою необхідно враховувати ці закони для кращого обґрунтування і якнайшвидшого освоєння проектів, які складаються, досягнення максимального економічного, соціального й екологічного ефекту.

Землевпорядковані сільськогосподарські й інші підприємства, організації та установи мають різну технічну оснащеність, забезпеченість земельними і трудовими ресурсами, основними й оборотними фондами, кваліфікованими кадрами. Вони так чи інакше зв'язані з державними структурами і між собою організаційними, технологічними, економічними відносинами.

Серед економічних умов, що враховуються при землеустрої, важливе значення мають:

1. Форма власності на землю;

2. Склад, площа і якість земельних угідь, можливості їхньої трансформації та поліпшення, а також сільськогосподарського освоєння;

3. Економічна характеристика земель сільськогосподарського призначення з їх оцінкою по валовій продукції, окупності затрат і диференційованому доходу;

4. Спеціалізація господарств. їх коопераційний і інтеграційний зв'язок у рамках агропромислового комплексу;

5. Прийнята система ведення сільського господарства та її економічна ефективність (сполучення і розміри галузей, система землеробства, структура посівних площ, сівозміни, системи насінництва, кормовиробництва і тваринництва, врожайність сільськогосподарських культур і продуктивність угідь, валова і товарна продукція, валовий і чистий дохід, прибуток і рентабельність виробництва);

6. Організаційно-виробнича структура підприємств, система організації праці;

7. Забезпеченість господарств трудовими ресурсами, сільськогосподарською технікою, основними й оборотними фондами, їхня енергооснащеність;

8. Фінансове положення підприємств, можливість залучення кредитів, наявність вільних коштів .

Форма власності на землю визначає замовників землевпорядних робіт, порядок їх фінансування, а в сільськогосподарських підприємствах - методи землеустрою по виділенню земельних часток в натурі їхній консолідації, по їх розмежуванню і впорядкуванню території.

Склад, площа і якість земельних угідь впливають на спеціалізацію господарств, можливі обсяги виробництва зерна, кормів, іншої продукції, розміщення галузей тваринництва. Наприклад, при високій питомій вазі ріллі створюються найбільш сприятливі умови для розвитку зернового виробництва.

Першочергова увага в цьому випадку приділяють введенню правильних сівозмін. При великих площах сінокосів і пасовищ на перший план виходять поліпшення кормових угідь, підвищення їх продуктивності, внутрішньої організації території з розміщенням пасовищем і сінокозмінь, гуртових, отарних і бригадних ділянок, загонів чергового випасання, літніх таборів, скотопрогонів, доріг.

При нестачі природних кормових угідь кормовиробництво переміщується на орні землі, для цього організують зелений конвеєр,

вводять кормові сівозміни, позасівозмінні ділянки з тривалим вирощування кормових культур (кукурудзи, багаторічних трав), проектують зрошувані культурні пасовища на ріллі, тощо. В усіх випадках вивчаються угіддя, що можуть бути трансформовані в інші, більш продуктивні; визначається меліоративний фонд господарств, який включає землі, що можуть бути освоєні або поліпшені при наявності відповідних грошових, трудових і технічних ресурсів.

Економічна характеристика земель, закріплених за господарством, - це їхня економічна родючість (на відміну від даних бонітування ґрунтів, орієнтованих на показники природної родючості). При економічній оцінці враховують не тільки якість ґрунтів, але і далекість господарств від ринків збуту і пунктів матеріально-технічного постачання, земельних ділянок від населених пунктів і господарських центрів, технологічні властивості ділянок і інших умов, що визначають ефективність рослинництва і тваринництва.

При внутрішньогосподарському землевпорядженні ці дані використовують для рішення наступних задач:

- установа оптимальної спеціалізації господарств та їх підрозділів, структури посівних площ;
- розміщення сівозмін і посівів окремих культур на найбільш придатних землях;
- розташування полів, робочих і технологічних ділянок на агротехнічно однорідних земельних масивах;
- залучення в сільськогосподарське виробництво всіх продуктивних земель і, навпаки, надання для потреб промисловості, транспорту й інших несільськогосподарських цілей найменш продуктивних угідь;
- складання бізнес-планів господарства їх підрозділів, проведення розрахунків по агроеколого-економічному обґрунтуванню землевпорядних проектів;
- диференціації земельного податку й орендної плати по конкретних земельних ділянках.

Економічні умови враховуються при землеустрої двома способами:

1) Відбувається пристосування території до потреб виробництва, яке розвивається шляхом перерозподілу земель і окремих видів угідь, їх меліорації, наближення трудомістких і вантажоємних культур до господарських центрів, тваринницьким фермам, поліпшення конфігурації

земельних масивів, ліквідації дрібноконтурності і роздробленості ділянок тощо.

2) Спеціалізація господарств і виробничих підрозділів, розміщення тваринницьких ферм, структура і розміщення посівів і сівозмін, технологія вирощування сільськогосподарських культур видозмінюються, виходячи з об'єктивних характеристик земельного фонду - родючості ґрунтів, ступеня їх еродованості, далекості від господарських центрів і т.д.

У результаті при землеустрої приводиться в порядок використання землі (проектуються сівозміни, пасовище- і сінокосообороти, дороги, уточнюється розміщення всіх угідь, ліквідуються непотрібні межі, клини, укралювання) і одночасно встановлюються перспективні напрямки розвитку виробництва з урахуванням особливостей залучених у нього земель (уточнюється спеціалізація, визначаються види, обсяги, черговість і терміни здійснення меліоративних робіт, виробничого будівництва, інженерного устаткування території).

Спеціалізація сільськогосподарських підприємств дуже впливає на розміщення й організацію їх території, склад і площі угідь і сівозмін. Наприклад, в зернових і свинарських господарствах у структурі угідь переважає рілля, у вівчарських - пасовища.

Приміські господарства з вирощування овочів, які добре забезпечені трудовими ресурсами, мають більше посівів інтенсивних культур: картоплі, овочів і ін. У підприємствах, що розвивають тваринництво на власних кормах, в структурі посівів переважають кормові культури (багаторічні й однолітні трави, силосні).

У господарствах плодово-ягідного і виноградарського напрямку значні площі займають багаторічні насадження. Тому при землепорядкуванні в першу чергу вивчають спеціалізацію господарства і його підрозділів, перевіряють її відповідність вимогам ефективного використання земель. Потім при розробці проекту спеціалізація уточнюється, у відповідність з нею приводяться склад і площі угідь, організація сівозмін. Тим самим підвищується інтенсивність використання землі, забезпечуються ріст її продуктивності й охорона. Для цих же цілей, а також для підвищення ефективності виробництва вивчають систему ведення господарства, сполучення галузей рослинництва і тваринництва, виявляють "вузькі місця" і організаційні резерви. При аналізі використовують показники валової і товарної продукції, рентабельності виробництва, прибутку, витрат на виробництво продукції, накладних

затрат, врожайності сільськогосподарських культур, продуктивності тварин і ін.

Велике значення при землеустрої сільськогосподарських підприємств мають організаційно-виробнича структура підприємства, система організації праці, забезпеченість трудовими ресурсами, технікою, основними й оборотними фондами, енергооснащеність. Для обліку цих факторів залучають дані по всім трудовим колективам господарства (виробничим ділянкам, бригадам, ланкам). Установлюють спеціалізацію підрозділів, чисельність і кваліфікаційний склад трудових колективів, навантаження ріллі й інших угідь на працівника, види закріпленої техніки, форми організації праці. На наступній стадії при розробці проекту землевпорядження здійснюють взаємозв'язку організації території, та використання трудових ресурсів господарства.

Фінансовий стан - це наявність вільних коштів і інших фінансових ресурсів (кредит, дотації). Він визначає можливості сільськогосподарських підприємств у проведенні меліоративних робіт, виробничому будівництві, інженерному устаткуванні території. Від цього багато в чому залежить характер землевпорядних рішень, особливо в перші роки реалізації проекту, а також перспективи розвитку господарства в цілому.

Економічні умови аналізують по двох періодах: фактично сформовані на рік землеустрою і плановані на рік повного здійснення проекту.

Головна мета землеустрою - в організаційно-територіальному забезпеченні динамічного й ефективного розвитку всього народного господарства і, насамперед, агропромислового комплексу. При цьому ставиться ряд важливих економічних і соціальних задач - ріст продуктивності праці, відтворення ґрунтової родючості, охорона земель, удосконалення форм землеволодіння і землекористування. Їх вирішення вимагає врахування соціальних умов діяльності колективів підприємств і організацій, що торкаються землевпорядженням, особливо сільськогосподарських.

До числа основних соціальних умов, які враховуються при землеустрої, відносяться:

1. Існуюча система розселення, щільність населення, його структура, динаміка міграційних процесів;

2. Число, розміри, розміщення, цільове призначення і рівень благоустрою населених пунктів, розвиток соціальної інфраструктури на даній території;

3. Види, число, розміри і розміщення виробничих центрів (тваринницьких ферм, господарських дворів), рівень механізації виробничих процесів у землеробстві і тваринництві;

4. Розмежування земель по формах власності, наявні земельні відносини;

5. Форми організації, оплати і матеріального стимулювання праці, застосовувані на підприємства, а також способи закріплення землі (власність, оренда тощо);

6. Стан дорожньої мережі, рівень транспортного обслуговування населення;

7. Наявність джерел води, організація постачання нею населених пунктів, виробничих центрів, полів і пасовищ;

8. Розвиток особистого селянського господарства, можливості його розширення і кооперації із суспільним виробництвом, поліпшення умов життя сільського населення.

Існуюча в Україні система сільського розселення неоднорідна. Так, для Полісся характерні дрібні поселення (до 1 000 жителів), тоді як на Півдні вони значно крупніші.

Протягом усього ХХ ст. продовжувався відтік населення із сільської місцевості в міста, що істотно вплинуло на забезпеченість сільськогосподарських підприємств трудовими ресурсами, характер організації праці. При землеустрої врахування цього фактору дуже важливе. Практика показує, що господарства з більшою щільністю населення і числом сіл на одиницю площі виробляють більше продукції, мають кращі умови для обробки трудомістких культур, особливо в напружені періоди робіт, більш інтенсивно використовують землю.

На підприємствах з дефіцитом трудових ресурсів головну увагу треба приділяти утворенню селянських господарств, упровадженню нових форм організації та росту продуктивності праці, створювати умови для закріплення жителів у селах, яких би розмірів вони не були. В усіх випадках варто орієнтуватися на забезпечення сільських родин, як правило, окремими впорядкованими будинками з присадибними ділянками і надвірними будівлями для домашньої худоби, птахів і особистих транспортних засобів. З цією метою при землеустрої вивчають

використання земельного фонду, виявляють резерви, наводять порядок в організації присадибного землеволодіння, колективного садівництва й городництва, створюють умови для організації різних землеволодінь і землекористувань, розширення особистого селянського господарства.

Слід мати на увазі, що розвиток історично сформованої системи сільського розселення є складною задачею, для вирішення якої вимагаються час і ресурси; тому при розробці конкретних заходів враховують територіальні умови господарств, сільських районів, особливості сільського способу життя, специфіку ведення сільськогосподарського виробництва, вплив на нього природних, економічних факторів, звичок і традицій.

При землеустрої розглядають можливості розвитку існуючих населених пунктів. При цьому враховують, що затрати на будівництво, інженерне устаткування і благоустрій території в більш великих населених пунктах у розрахунку на один жителя менше, але дрібні селища звичайно більш зручно розташовані стосовно земельних угідь. Тому при розробці проектів аналізуються дані про розмір населених пунктів, їх благоустрій, загальна чисельність жителів, наявність працездатного населення, його зайнятість в різних галузях господарства, виявляються сезонні коливання в забезпеченості робочою силою, доцільність формування на базі дрібних населених пунктів садіб селянських господарств, самостійних орендних колективів із закріпленням за ними земельних угідь і поголів'я худоби, вивчаються побажання населення про подальший розвиток селищ.

Паралельно варто розглянути розміщення виробничих центрів, рівень механізації виробничих процесів на тваринницьких фермах, джерела надходження кормів; на прийнятті рішення впливають також забезпеченість господарства кваліфікованими фахівцями, механізаторами, робітниками, система енерго- і водопостачання. Доводиться вирішувати питання про збереження або переформування сформованих трудових колективів у зв'язку з реформуванням сільськогосподарських підприємств, утворенням акціонерних товариств, селянських господарств тощо.

Подальший розвиток економіки і соціальної інфраструктури села знаходиться в прямій залежності від стану дорожньої мережі. Організація транспорту має для жителів села величезне значення, тому що особливостями землі як засобу виробництва є територіальна розосередженість і сталість місця.

До земельних масивів потрібно доставляти робочу силу, техніку, добрива, різні матеріали. До того ж велика частина сільськогосподарських угідь, а та кож об'єктів соціальної сфери знаходиться на селі за межами пішохідної доступності. При відсутності чи поганій якості доріг утруднюється зв'язок між населеними пунктами, виробничими центрами, орними землями і кормовими угіддями. Значно збільшується час, затрачуваний на проїзд до місця роботи і назад. По наявним даним, при транспортуванні продукції по бездоріжжю втрати зерна складають 10 – 20 кг на 1 км шляху і на 3-тонну машину, втрати томатів у ящиках - 3,5 %, свіжих овочів - 0,5 %. При перегонах на вилучені пасовища добовий удій корови знижується на 0,03 - 0,05 кг. молока на 1км. шляху. Таким чином, при землеустрої потрібно враховувати сформовані транспортні зв'язки, наявність і довжину доріг із твердим покриттям, розміщення польової дорожньої мережі, відстань до основних населених пунктів, пунктів реалізації сільськогосподарської продукції, угідь і сівозмін, основні вантажооборотні потоки.

У проектах землеустрою прагнуть шляхом усунення недоліків землекористування (незручностей у розташуванні земельних ділянок) скоротити відстані переїздів і переходів, перевезень вантажів, намічають першочергове будівництво доріг місцевого значення, що дозволить заощаджувати час працівників

Проектуються також розміщення польових станів, створення лісосмуг (включаючи фруктові, ягідні й інші насадження), осушення заболочених і перезволожених ділянок, будівництво водойм, залісення ярів і незручних земель; приймаються заходи для збереження, поліпшення і створення культурних ландшафтів, що грають оздоровчу і естетичну роль. Вивчення економічних і соціальних умов, важливих для землеустрою, здійснюється на етапі підготовчих робіт до складання проекту. При цьому обов'язково враховуються побажання землевласників і землекористувачів. Результати дослідження відображаються у матеріалах землевпорядної підготовки, в актах і на кресленнях польового землевпорядного обстеження території, враховують при розробці завдань на проектування. Перелік і зміст цих матеріалів можуть розрізнятися в залежності від виду й обсягу землевпорядних робіт.

6.7 Зв'язок землеустрою з планами економічного і соціального розвитку села

Територіальний землеустрій – основний механізм формування раціонального землеволодіння і землекористування, наділення землею юридичних і фізичних осіб (підприємств, установ, організацій та громадян).

Спочатку територіальний землеустрій як міжгосподарський представляв собою техніко-правові дії з межування земель, тобто встановлення, відновлення та закріплення на місцевості меж землеволодінь і землекористувань з видачею відповідних документів. Незважаючи на важливу роль цього виду землеустрою, саме по собі межування земель вирішує тільки частину завдань територіального землеустрою. Головне в ньому – обґрунтована організація землеволодінь і землекористувань в цілому, тобто утворення нових, упорядкування і зміна існуючих землеволодінь і землекористувань з встановленням при цьому їх місця розташування, площі, внутрішньої структури, а не тільки меж.

Термін «організація землекористування і землеволодіння» включає ряд конкретних понять, що відносяться до територіального землеустрою. Створення (конструювання) земельного масиву нового господарства із земельних ділянок власників земельних часток (паїв) називається утворенням землекористування.

Значна зміна розмірів, розміщення і числа землеволодінь і землекористувань групи господарств - це реорганізація.

Цілеспрямоване поліпшення параметрів конкретного землеволодіння або землекористування (розміщення, площі, меж) називається вдосконаленням землекористування (землеволодіння), упорядкуванням або усуненням недоліків. Кожна з цих дій являє собою комплекс робіт з територіального землеустрою, включаючи складання та обґрунтування проекту та ін.

За допомогою територіального землеустрою здійснюється надання і вилучення земельних ділянок у порядку, встановленому законодавством України.

Ще одне завдання територіального землеустрою – формування та впорядкування спеціальних фондів земель, які формуються для різних цілей (перерозподілу, продажу, резервні і т. п.). Крім цього при територіальному землеустрої приходиться встановлювати межі різних

територіальних зон обмежень у використанні земель, визначати режим і умови землекористування, відводити земельні ділянки, а також готувати інформацію для оцінки земель та іпотечного кредитування під заставу землі та включення земельних ділянок до земельного обігу.

Таким чином, територіальний землеустрій – це комплекс соціально-економічних та екологічних заходів, а також організаційно-правових і інженерно-технічних дій з утворення нових, впорядкування та зміни меж існуючих землеволодінь і землекористувань, спеціальних фондів земель, встановлення меж та режиму використання земель адміністративно-територіальних утворень та інших спеціальних територій (природоохоронного, рекреаційного, заповідного, історико-культурного призначення та ін.), територіальних обмежень у використанні земель, а також відведення земельних ділянок в натурі (на місцевості).

Іншими словами, територіальний землеустрій включає:

а) складання проектів утворення нових, впорядкування і зміни існуючих сільськогосподарських і несільськогосподарських землеволодінь і землекористувань з усуненням незручностей у розташуванні земель, а також організації спеціальних фондів земель і формування територіальних зон обмежень у використанні земель;

б) відведення на основі проектів земельних ділянок в натурі з оформленням кадастрових номерів та інформації для їх державної реєстрації.

Формування землеволодінь та землекористувань сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення має свої особливості.

Так, при утворенні (впорядкування, реорганізації) землеволодінь і землекористувань сільськогосподарських акціонерних товариств, кооперативів, товариств, приватно-орендних підприємств, фермерських господарств та інших організацій різного організаційно-правового статусу в сільському господарстві встановлюються:

- розміри, розташування та межі території землекористування сільськогосподарських підприємств, фермерських господарств; – структура земельних угідь;
- режим та умови користування землею;
- територіальні обмеження і обтяження (земельні сервітути) у використанні та охороні земель;

– дії щодо усунення черезсмужжя, далекоземелля, ламаності меж, ерозійних процесів та інших екологічних наслідків нераціонального використання земель;

– територіальні умови для функціонування сільського господарства, формування й удосконалення раціональної системи існуючих землеволодінь та землекористувань;

– вихідні дані для визначення орендної плати за землю та земельного податку.

Проект утворення землекористування несільськогосподарського призначення включає:

– обґрунтування розміщення, розмірів і меж наданого земельної ділянки; – визначення складу і цінності вилучених земель;

– заходи щодо усунення негативних наслідків відводу земель для розвитку виробництва, розселення, організації території, охорони земель і природного середовища;

– розрахунок і обґрунтування збитків, що відшкодовуються землевласникам та землекористувачам, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва і способів їх відшкодування;

– технічні умови рекультивації земель, що підлягають порушенню, зняття, збереження і використання родючого шару ґрунту з вилученої ділянки;

– встановлення охоронних зон новостворюваних підприємств;

– пропозиції по режиму і умовам використання землі;

– вихідні дані для встановлення розмірів земельного податку;

– черговість здійснення заходів, намічених проектів, порядок переходу до користування наданими ділянками землі.

Плани формування територіальних обмежень (обтяжень) у використанні земель в межах територій рад теж відносяться до територіального землеустрою і складаються з метою визначення меж обмежень, розміру та їх переліку з урахуванням вимог щодо раціонального використання та охорони земель, збереження природного різноманіття ландшафтів, охорони довкілля, підтримання екологічного балансу.

Планами формування територіальних обмежень (обтяжень) у використанні земель в межах територій рад визначаються місце розташування і розміри земельних ділянок:

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

– охоронних зон уздовж ліній зв'язку, електропередачі, земель транспорту, навколо промислових об'єктів для забезпечення нормальних умов їх а також зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти;

– зон санітарної охорони навколо об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи, об'єкти оздоровчого призначення та інші, для їх санітарно-епідеміологічної захищеності;

– санітарно-захисних зон навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови;

– зон особливого режиму використання земель;

– особливо цінних земель;

– зон захисту земель від ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, переосушення, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними та радіоактивними речовинами та від інших несприятливих природних і техногенних процесів;

– інших обмежень і обтяжень у використанні земель визначених законодавством України.

Перелік територіальних обмежень (обтяжень) у використанні земель включає вид обмеження, опис його меж, площу, зміст обмеження, опис режимоутворюючого об'єкта - контури, назви та характеристики, що обумовлюють встановлення обмежень (за наявності такого об'єкта), інформацію про документи, на підставі яких встановлено обмеження у використанні земель.

Територіальні обмеження (обтяження) у використанні земель підлягають внесенню до Державного земельного кадастру.

Територіальний землеустрій має особливості також при організації території природних національних парків та інших об'єктів природно-заповідного фонду України, межуванні земель (зміні, відновленні та закріпленні меж об'єктів землеустрою), оформленні угод з земельних ділянками та в інших випадках їх перерозподілу.

При територіальному землеустрої визначаються права на надані земельні ділянки на основі затверджених проектів, видаються нові свідоцтва (або інші документи) на право власності, володіння і користування землею або уносяться зміни в існуючі.

Територіальний землеустрій має бути економічно ефективним, тому проект підкріплюється розрахунками, наскільки проектоване землеволодіння (землекористування) відповідає виробничим або соціальним потребам господарства та який економічний або соціальний ефект дає пропонована організація території.

6.8 Склад і види землепорядних робіт

Вивчення стану земель проводиться з метою одержання інформації про їх кількісний і якісний стан та використання, забезпечення економічного механізму регулювання земельних відносин, обігу земель, удосконалення платежів за землю, розробки землепорядних проектів, ведення обліку земельних ресурсів і моніторингу земель.

При проведенні робіт з вивчення стану земель велике значення має періодичність відновлення інформації, одержуваної в результаті топографо-геодезичних і картографічних робіт, ґрунтових, геоботанічних, агрохімічних і інших обстежень, що встановлюється центральним органом виконавчої влади по земельних ресурсах в залежності від необхідності в її відновленні, старіння інформації тощо.

Основним видом землепорядних робіт з вивчення стану земель є топографо-геодезичні і картографічні роботи, в результаті яких одержують планово-картографічну основу відповідних масштабів, яка використовується при розробці схем і проектів землеустрою, проведенні ґрунтових, геоботанічних, агрохімічних і інших обстежень, інвентаризації земель, формуванні землекористувань і виготовленні планів земельних ділянок, веденні обліку земельних ресурсів, оцінці і моніторингу земель, складанні спеціальних тематичних карт тощо.

Інформаційний зміст, масштаби топографо-геодезичних і картографічних матеріалів устанавлюються виходячи з конкретних цілей, для яких використовуються ці матеріали.

Як правило, для міст і інших поселень приймаються масштаби 1:1000 і 1:2000, рідше - 1:500 і 1:5000, для територій за межами населених

пунктів - 1:10000 і 1:25000, для розробки схем і складання тематичних карт - 1:50000 і 1:100000, для великих регіонів - 1:250000 і дрібніше.

Період відновлення планово-картографічних матеріалів по регіонах складав від 6 до 12 років. При сучасних темпах змін кількісних і якісних характеристик стану земель, забрудненні фунтів і прояві негативних явищ, особливо на територіях, що прилягають до великих міст, промислово-територіальних комплексів і т.д. терміни відновлення планово-картографічних матеріалів вимагають значного скорочення. Одночасно з цим виникає потреба в удосконаленні змісту планово-картографічної основи, де необхідне відображення додаткової інформації (межі власності, комунікацій, лінійних споруджень тощо) і, в той же час, виключення інформації, що втратила свою актуальність в даний період.

Основою якісної характеристики земель є матеріали крупномасштабних фунтових, агрохімічних і геоботанічних обстежень. Проводяться вони на землях усіх категорій і форм власності не тільки з метою одержання інформації про якісний стан земель, але також з метою виявлення земель, підданих водній і вітровій ерозії, підтопленню, радіоактивному і хімічному забрудненню, зараженню та іншим негативним явищам. Отримана інформація використовується для агроекологічної оцінки земель і прийняття органами виконавчої влади й органами місцевого самоврядування рішень з проведення рекультивації, консервації, введенню обмежень у використанні земель, відновленню, збереженню і підвищенню родючості фунтів, поліпшенню природних ландшафтів, а також для розробки Заходів щодо організації раціонального використання й охорони земель, веденню обліку якісного стану земельних ресурсів, моніторингу й оцінки земель, встановленню плати за землю.

Подальше проведення обслідувальних робіт повинно, в першу чергу, йти в напрямку систематичного нарощування обсягів робіт. Як показує практика проведення ґрунтово-обстежувальних робіт, для своєчасного відновлення матеріалів (у середньому раз у 15 - 20, а то й більше років) щорічно необхідно було коректувати і переобстежувати близько 1 млн. га земель. Однак в останні роки обсяги робіт із ґрунтового обстеження скоротилися більш ніж у 5 разів. При такій ситуації відновлення матеріалів буде проводитися більш ніж через 50 років.

У той же час ця інформація швидко старіє в зв'язку з посиленням негативних процесів і зниженням родючості ґрунтів, що вимагає більш коротких термінів відновлення і доведення щорічних обсягів до 3 млн. га.

Поряд зі збільшенням обсягів робіт із ґрунтового обстеження необхідно істотно розширення складу інформації, одержуваної в результаті обстеження.

В даний час не ведуться дослідження водно-фізичних властивостей ґрунтів і планові широкомасштабні обстеження забруднених земель різних категорій. Необхідна більш детальна інформація для земель, підданих ерозії.

Назріла необхідність у виділенні територій, на яких земельні угіддя змінили свої корисні властивості (родючість, рослинний покрив, рельєф, гідрологічний режим та ін.) у результаті техногенного впливу.

У процесі ґрунтового обстеження доцільно також на всіх землях сільськогосподарського призначення виділяти екологічно однорідні земельні ділянки і давати рекомендації щодо умов і режиму використання Ділянок, підданих ерозії, деградації, забрудненню та іншим несприятливим факторам.

Аналогічна ситуація склалася з геоботанічними обстеженнями, матеріали яких є основою якісної характеристики природних кормових угідь. Для підтримки матеріалів геоботанічних обстежень на належному рівні повторні обстеження необхідно проводити не рідше ніж через 8-10 років, тобто щорічно повинно обстежуватися не менше 10% площі кормових угідь, що не відповідає реальному стану.

В окремих регіонах розпочаті роботи по встановленню меж територій традиційного природокористування і комплексному вивченню природних ресурсів та їх ресурсної оцінки. Разом з тим, на багатьох територіях в результаті промислового розвитку і безгосподарного використання земель в останні роки різко загострилася екологічна ситуація, що є причиною незворотних змін природного ландшафту, псування і знищення земельних угідь. Усе це викликає руйнування економічної основи життєдіяльності місцевого населення.

На державному рівні недосконала законодавча база з питань організації комплексного використання земельних територій з урахуванням місцевих традицій. У цій ситуації першочергова увага повинна бути приділена ресурсній оцінці природних ресурсів, встановленню меж територій традиційного природокористування, інвентаризації порушених земель.

Інвентаризація земель проводиться з метою уточнення або встановлення місця розташування, меж (без закріплення на місцевості),

розмірів, правового статусу, виявлення не використовуваних, нерационально використовуваних або не використовуваних за цільовим призначенням земель, інших необхідних кількісних і якісних характеристик, які є складовою державного земельного кадастру.

В залежності від поставлених цілей може проводитися повна або цільова інвентаризація земель. Рішення про доцільність проведення інвентаризації земель приймаються органами місцевого самоврядування або за клопотанням власників землі і землекористувачів.

Повна інвентаризація земель проводиться на всій території України і на землях усіх категорій незалежно від форм власності на землю.

Цільова інвентаризація земель проводиться на території окремих регіонів, муніципальних утворень, міст і інших поселень, а також на землях окремих категорій, у зонах прояву негативних процесів, або по групах окремих земельних ділянок. При цільовій інвентаризації інформація про стан і використання земель може уточнюватися по всіх або окремих характеристиках.

Одним з найважливіших завдань проведення робіт з інвентаризації земель є проведення цільової інвентаризації земель в межах міст і інших поселень, особливо охоронних територій, земель сільськогосподарського та іншого призначення. Роботи з цільової інвентаризації повинні проводитися, як правило, на нових планово-картографічних матеріалах і, в першу чергу, на територіях, розташованих поблизу великих міст.

На основі проведених робіт по вивченню стану земель з метою графічного відображення комплексної характеристики кількісного і якісного стану та використання земель, заходів щодо організації їхнього раціонального використання й охорони, перспектив використання земель, даних зонування і природно-сільськогосподарського районування земель складаються спеціальні тематичні карти. Спеціальні тематичні карти можуть складатися з відображенням однієї або декількох характеристик, у вигляді окремих карт або атласів.

Питання для самоперевірки

1. Які об'єкти відносяться до господарських?
2. Охарактеризувати просторові умови.
3. Від чого залежать економічні результати промислових, сільськогосподарських та інших підприємств?
4. Охарактеризувати рельєф місцевості.

5. Що називають ґрунтом?
6. Які ґрунти піддалися найбільшому розорюванню?
7. Властивості ґрунтів.
8. Що являють собою матеріали ґрунтового і агрохімічного обстеження?
9. З якою метою проводиться ґрунтове обстеження?
10. Якою може бути структура ґрунтового покриву?
11. Ґрунтові умови для землеустрою.
12. Які ґрунти є більш родючими?
13. Яким ґрунтам загрожує найбільша небезпека руйнування в процесі ерозії?
14. Мікрокліматичні умови в землеустрою.
15. Гідрогеологічні та гідрографічні умови в землеустрою.
16. Що визначають гідрогеологічні властивості земель?
17. Охарактеризувати економічні умови в землеустрою.
18. Соціальні умови в землеустрою.
19. Що таке територіальний землеустрій?
20. Що включає термін «організація землекористування і землеволодіння»?

7 ОЦІНКА ЕФЕКТИВНОСТІ ПРОЕКТНИХ ЗАХОДІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

7.1 Показники соціального, екологічного та економічного обґрунтування

Землеустрій є складовою частиною існуючої економічної системи, яка являє собою складний, багатогранний процес, що залежить від характеру виробничих відносин, форм власності на землю й інші засоби виробництва. З цього випливає, що:

- економічна ефективність землеустрою повинна оцінюватися, виходячи із системи економічних законів, і відповідно, вимагає системи оціночних показників;

- необхідно враховувати, з одного боку, групові й особисті інтереси землекористувачів та землевласників, з іншого боку - суспільні інтереси, що вимагає використання як госпрозрахункового (комерційного), так і народногосподарського підходів при визначенні економічної ефективності;

- оскільки земля є елементом навколишньої природного середовища (біосфери), при оцінці необхідно враховувати умови відтворення родючості ґрунтів і екологічні характеристики території;

- при розрахунках показників ефективності землевпорядних заходів вичленувати ефект власне землеустрою, зіставивши його з відповідними витратами, забезпечивши якісну однорідність і кількісну порівнянність показників (по різних господарствам, по складовим частинам і елементам проекту і т.д);

- оскільки проекти землеустрою пов'язані з поліпшенням використання землі, водогосподарським, виробничим і дорожнім будівництвом і т.п., потрібний облік ефективності заходів, що здійснюються в період освоєння проекту, витрат на формування (поповнення) основних і оборотних коштів, приведених витрат, пов'язаних з компенсацією втрат і охороною навколишнього середовища;

- розрив в часі (лаг) між здійсненням капітальних вкладень і одержанням ефекту від них, необхідність порівняння ефекту і витрат, які не збігаються в часі, вимагають особливого обліку тимчасового аспекту ефективності землеустрою.

При внутрішньогосподарському землеустрої за рахунок правильної організації території, раціонального використання землі створюються умови для виконання виробничої програми з максимальною ефективністю, поліпшується використання всіх засобів виробництва.

Землеустрій повинен розглядатися в декількох аспектах - стосовно навколишнього природного середовища, до матеріального виробництва і до суспільства в цілому. Відповідно ефективність землеустрою поділяється на екологічну, виробничо-економічну і соціальну.

Екологічна ефективність пов'язана з необхідністю охорони природи, відтворення і раціонального використання природних ресурсів. Вона насамперед виявляється через вплив землевпорядних заходів на навколишнє природне середовище і характер використання землі. Тут першочергове значення мають рекультивація земель, їх захист від ерозії, здійснення природоохоронних заходів.

Виробничо-економічна (або просто економічна) ефективність обумовлена впливом організації території на організацію виробництва і навпаки.

Землевпорядні рішення повинні сприяти створенню оптимальних пропорцій виробництва, поліпшенню умов господарювання, що прямо позначається на результативних показниках діяльності підприємств.

Соціальна ефективність землеустрою характеризується зміцненням земельних відносин, стабільністю прав землекористування і землеволодіння. Вона зумовлена значенням землі як об'єкта соціально-економічних зв'язків і спрямована на поліпшення соціальних умов суспільного відтворення.

Економічну ефективність землеустрою необхідно розглядати у двох аспектах. У широкому розумінні вона заключається в забезпеченні раціонального поєднання праці, землі та інших засобів виробництва. Наприклад, проекти територіального землеустрою сільськогосподарських підприємств дозволяють вирішувати питання їх оптимального розміру, розміщення, структури виробництва, складу угідь.

Проекти внутрішньогосподарського землеустрою сприяють раціональній організації території та різних угідь в конкретному господарстві, створенню найкращих умов для розвитку економіки господарства і неухильного підвищення родючості ґрунтів.

Проект організації і влаштування території колективних садів дає можливість технічно й економічно правильно, юридично грамотно

оформити відведення земель для цієї мети. У вузькому розумінні ефективність землеустрою - це підсумок порівняння одержуваних за рахунок землевпорядкування результатів з їх витратами, що необхідні на здійснення заходів.

Ефективність внутрішньогосподарського землеустрою розглядається в ув'язці з організацією виробництва у конкретних підприємствах. Вона полягає в такій організації території та використанні землі, що забезпечують оптимальні темпи розширеного відтворення, раціональну побудову і ведення господарства з метою повного використання внутрішніх резервів і підвищення ефективності виробництва.

Розрізняють абсолютну і порівняльну економічну ефективність землеустрою. Розрахунок абсолютної ефективності має на меті вибір найбільш доцільних напрямів і обсягів здійснення землевпорядних заходів у народногосподарському комплексі, його галузях і підприємствах.

При оцінці порівняльної ефективності вибирається найкращий варіант здійснення конкретних заходів. На відміну від економічного обґрунтування економічна ефективність допускає не тільки вибір найкращого варіанта проектного заходу, але і його максимальний ефект стосовно базису оцінки (існуючому стану або в порівнянні з нормативами і т.п.).

З методологічної точки зору необхідно також розрізняти фактичну і розрахункову ефективність землеустрою.

Визначення фактичної ефективності здійснюється з метою перевірки віддачі здійснення витрат, налагодження систематичного контролю за освоєнням проекту в процесі авторського нагляду, і в разі потреби, коректувати його.

Розрахункова (проектна) ефективність визначається при складанні й обґрунтуванні землевпорядних схем та проектів, а також здійсненні окремих землевпорядних дій.

При визначенні фактичної ефективності землеустрою береться зіставлення фактичної організації території з наміченою в раніше складених проектах, а також порівняння звітних показників із проектними і нормативними. Фактична ефективність землеустрою дозволяє визначити його реальний результат, ступінь корисності для розвитку суспільного виробництва. При здійсненні організаційно-господарських заходів вона виявляється відразу ж після перенесення проекту в натуру і проведення на цій основі відповідного перевлаштування території господарства

(організація сівозмін та їх влаштування на поля і робочі ділянки, пристосування для ефективної роботи сільськогосподарської техніки, розміщення посівів культур на найбільш придатних для них ґрунтах, наближення трудомістких культур до господарських центрів і т.п).

Фактична ефективність досягає свого максимуму на момент повного освоєння проекту, однак тривалість (років) його здійснення, а силу розходження погодних умов, може бути неоднаковою. При здійсненні заходів, пов'язаних з додатковими капітальними вкладенням або поточними затратами, фактична ефективність землеустрою залежить від тривалості періодів проектування цих заходів, термінів будівництва і часу нормальної експлуатації об'єктів. Судити про неї можна і по економічній ефективності таких заходів (меліорації, сільськогосподарського освоєння і корінного поліпшення угідь, закладки багаторічних насаджень, будівництва польових станів, доріг і т.д.). Цілком або частково здійснюваних у період розрахункового терміну на основі робочих проектів (проектно-кошторисної документації), розроблених у розвиток основного проекту.

Фактична і розрахункова ефективність можуть не збігатися в силу наступних причин:

1. Розрахункова ефективність визначається на момент повного освоєння проекту землеустрою згідно запланованими на його основі показників урожайності культур, продуктивності тварин, собівартості продукції тощо. Фактична ж ефективність залежить від погодних умов, що складаються, інших природних і економічних факторів.

2. Розрахункова ефективність базується на системі заходів, пов'язаних з капітальними вкладеннями, які передбачається здійснити до кінця проектного терміну, а фактична складається тільки з тих, які до часу проведення оцінки повністю або частково здійснені.

3. Величина фактичної ефективності залежить від реально витрачених засобів, термінів введення в дію різних інженерних споруд, у той час як розрахункова оцінюється по укрупнених нормативах.

4. Якщо розрахункова ефективність визначається на основі порівняння базового і розрахункового періодів, то фактична ефективність оцінюється, виходячи з реальних умов виробництва.

Викладені теоретичні поняття використовуються при обґрунтуванні будь-яких конкретних проектів землеустрою.

7.2 Стратегічна екологічна оцінка

Стратегічна екологічна оцінка (СЕО) – процедура (згідно Закону країни «Про стратегічну екологічну оцінку», який вступив в дію 20 жовтня 2018 року за № 2354-VIII), необхідна для визначення, опису та оцінювання наслідків, що впливають на довкілля та здоров'я населення через виконання документів державного планування (містобудівна документація: генеральний план, детальний план території або план зонування території, схеми планування району, стратегій, загальнодержавних програм, державних цільових програм та інших програм і програмних документів, які розробляються та/або підлягають затвердженню органом державної влади, органом місцевого самоврядування), розроблення заходів із запобігання, зменшення та пом'якшення можливих негативних наслідків.

Стратегічна екологічна оцінка включає такі етапи:

- визначення обсягу стратегічної екологічної оцінки;
- складання звіту про стратегічну екологічну оцінку;
- проведення громадського обговорення та консультацій;
- врахування звіту про стратегічну екологічну оцінку, результатів громадського обговорення та консультацій;
- інформування про затвердження документа державного планування;
- моніторинг наслідків виконання документа державного планування для довкілля та здоров'я населення.

Визначення обсягу стратегічної екологічної оцінки. Для визначення обсягу досліджень, методів екологічної оцінки, рівня деталізації інформації, що має бути включена до звіту про стратегічну екологічну оцінку, замовник (орган виконавчої влади, місцевого самоврядування, інший замовник документів державного планування) подає заяву «Про визначення обсягу досліджень» на своєму офіційному веб-сайті з метою одержання в 15-ти денний термін зауважень і пропозицій від громадськості та врахування їх у звіті стратегічної оцінки та документі державного планування.

Складання звіту про стратегічну екологічну оцінку. Складання звіту про стратегічну екологічну оцінку доцільно проводити із залученням кваліфікованих інженерів-екологів та спеціалістів із захисту громадського здоров'я населення, оскільки у звіті СЕО необхідне використання знань

санітарного та природоохоронного законодавства, методів оцінювання екологічних ризиків та впливів, а також розроблення заходів із запобігання, зменшення та пом'якшення можливих негативних наслідків на навколишнє середовище та здоров'я населення.

Звіт повинен містити таку інформацію:

- зміст та основні цілі документа державного планування, його зв'язок з іншими документами державного планування;

- характеристику поточного стану довкілля, у тому числі здоров'я населення, та прогнозні зміни цього стану, якщо документ державного планування не буде затверджено (за адміністративними даними, статистичною інформацією та результатами досліджень);

- характеристику стану довкілля, умов життєдіяльності населення та стану його здоров'я на територіях, які ймовірно зазнають впливу (за адміністративними даними, статистичною інформацією та результатами досліджень);

- екологічні проблеми, у тому числі ризики впливу на здоров'я населення, які стосуються документа державного планування, зокрема щодо територій з природоохоронним статусом (за адміністративними даними, статистичною інформацією та результатами досліджень);

- зобов'язання у сфері охорони довкілля, у тому числі пов'язані із запобіганням негативному впливу на здоров'я населення, встановлені на міжнародному, державному та інших рівнях, що стосуються документа державного планування, а також шляхи врахування таких зобов'язань під час підготовки документа державного планування;

- опис наслідків для довкілля, у тому числі для здоров'я населення, у тому числі вторинних, кумулятивних, синергічних, коротко-, середньо- та довгострокових (1, 3-5 та 10-15 років відповідно, а за необхідності – 50-100 років), постійних і тимчасових, позитивних і негативних наслідків;

- заходи, що передбачається вжити для запобігання, зменшення та пом'якшення негативних наслідків виконання документа державного планування;

- обґрунтування вибору виправданих альтернатив, що розглядалися, опис способу, в який здійснювалася стратегічна екологічна оцінка, у тому числі будь-які ускладнення (недостатність інформації та технічних засобів під час здійснення такої оцінки);

- заходи, передбачені для здійснення моніторингу наслідків виконання документа державного планування для довкілля, у тому числі для здоров'я населення;

- опис ймовірних транскордонних наслідків для довкілля, у тому числі для здоров'я населення (за наявності);

- резюме нетехнічного характеру, розраховане на широку аудиторію.

Також у звіті СЕО потрібно враховувати зауваження і пропозиції від громадськості та органів виконавчої влади реалізують державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища та охорони здоров'я населення. Звіт про стратегічну екологічну оцінку підписується всіма його авторами (виконавцями) із зазначенням їхньої кваліфікації.

Проведення громадського обговорення, консультацій та врахування у документі державного планування звіту про стратегічну екологічну оцінку, результатів громадського обговорення та консультацій.

Обговоренню підлягають розроблені в установленому порядку проекти містобудівної документації на місцевому рівні: генеральні плани населених пунктів, плани зонування територій, детальні плани територій. В рамках процедури проведення громадського обговорення, повідомлення «про оприлюднення проекту документа державного планування та звіту про стратегічну екологічну оцінку», публікується у друкованих засобах масової інформації (не менш як у двох), визначених замовником, та розміщується на офіційному веб-сайті замовника. Замовник забезпечує розміщення повідомлення та доступ до проекту документа державного планування і звіту про стратегічну екологічну оцінку протягом усього строку громадського обговорення. Строк громадського обговорення встановлюється замовником і не може становити менш як 30 днів з дня оприлюднення повідомлення.

Замовники містобудівної документації зобов'язані забезпечити:

- оприлюднення прийнятих рішень щодо розроблення містобудівної документації на місцевому рівні з прогнозованими правовими, економічними наслідками та наслідками для довкілля, у тому числі для здоров'я населення;

- оприлюднення проектів містобудівної документації на місцевому рівні, пояснювальної записки, розділу “Охорона навколишнього природного середовища” або звіту про стратегічну екологічну оцінку на своїх офіційних веб-сайтах, а також вільний доступ до такої інформації громадськості;

- реєстрацію, розгляд та врахування пропозицій громадськості до проектів містобудівної документації на місцевому рівні;
- проведення громадських слухань щодо проектів містобудівної документації на місцевому рівні;
- узгодження спірних питань між громадськістю і замовниками містобудівної документації на місцевому рівні через погоджувальну комісію;
- оприлюднення результатів розгляду пропозицій громадськості та органів виконавчої влади до проектів містобудівної документації на місцевому рівні. Забороняється затвердження на місцевому рівні містобудівної документації, без проведення громадського обговорення проектів такої документації.

Врахування у документі державного планування звіту про стратегічну екологічну оцінку. Консультацій та результатів громадського обговорення Проект документа державного планування, звіт про стратегічну екологічну оцінку та повідомлення про оприлюднення цих документів подає замовник (на паперових носіях та в електронному вигляді) до органів виконавчої влади реалізують державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища та охорони здоров'я населення.

Проект документа державного планування місцевого та регіонального рівнів, звіт про стратегічну екологічну оцінку та повідомлення про оприлюднення цих документів подає замовник (на паперових носіях та в електронному вигляді) до обласних адміністрацій (відповідних підрозділів з питань охорони навколишнього природного середовища та з питань охорони здоров'я). Дані органи виконавчої влади, після отримання проекту документа державного планування та звіту про стратегічну екологічну оцінку протягом п'яти робочих днів розміщують повідомлення про оприлюднення проекту документа державного планування на своєму офіційному веб-сайті із зазначенням замовника та у строк, що не перевищує 30 днів з дня отримання, подають замовнику в письмовій формі зауваження і пропозиції до проекту документа державного планування та звіту про стратегічну екологічну оцінку. Усі зауваження і пропозиції, одержані протягом встановленого у цій статті строку, підлягають обов'язковому розгляду замовником. За результатами розгляду замовник враховує одержані зауваження і пропозиції або мотивовано їх відхиляє.

За результатами консультацій замовник готує довідку про консультації, в якій підсумовує отримані зауваження і пропозиції та зазначає, яким чином у документі державного планування та звіті про стратегічну екологічну оцінку враховані зауваження і пропозиції, подані відповідно до цієї статті, а також обґрунтовує обрання саме цього документа державного планування у тому вигляді, в якому він запропонований до затвердження, серед інших виправданих альтернатив, представлених до розгляду. До довідки додаються отримані письмові зауваження і пропозиції. Довідка про консультації є публічною інформацією.

Інформування про затвердження документа державного планування. Замовник протягом п'яти робочих днів з дня затвердження документа державного планування розміщує на своєму офіційному веб-сайті затверджений документ державного планування, заходи, передбачені для здійснення моніторингу наслідків виконання документа державного планування, довідки про консультації та про громадське обговорення і письмово повідомляє про це орган що реалізує державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища, щодо стратегічної екологічної оцінки.

Моніторинг. Замовник у межах своєї компетенції здійснює моніторинг наслідків виконання документа державного планування для довкілля, у тому числі для здоров'я населення, один раз на рік оприлюднює його результати на своєму офіційному веб-сайті та у разі виявлення не передбачених звітом про стратегічну екологічну оцінку негативних наслідків для довкілля, у тому числі для здоров'я населення, вживає заходів для їх усунення.

Процедура СЕО потребує від замовника спеціальних знань санітарного та природоохоронного законодавства, методів оцінювання екологічних аспектів, ризиків та впливів, а також розроблення заходів із запобігання, зменшення та пом'якшення можливих негативних наслідків на навколишнє середовище та здоров'я населення. Тому виконання даної роботи вартує доручити експертній організації з позитивною репутацією та досвідом виконання робіт по стратегічній екологічній оцінці. В такому випадку Ваша організація зменшує вірогідність отримання негативних висновків по СЕО та має можливість економії часу, фінансових ресурсів при проходженні процедури та отриманні дозвільних документів.

7.3 Оцінка впливу на довкілля

Оцінка впливу на довкілля (ОВД), або оцінка впливу на навколишнє середовище (ОВНС) призначена для виявлення характеру, інтенсивності і ступеня небезпеки впливу будь-якого виду планованої господарської діяльності на стан довкілля і здоров'я населення.

Вплив на довкілля — будь-які наслідки планованої діяльності для довкілля, в тому числі наслідки для безпечності життєдіяльності людей та їхнього здоров'я, флори, фауни, біорізноманіття, ґрунту, повітря, води, клімату, ландшафту, природних територій та об'єктів, історичних пам'яток та інших матеріальних об'єктів чи для сукупності цих факторів, а також наслідки для об'єктів культурної спадщини чи соціально-економічних умов, які є результатом зміни цих факторів.

Проведення ОВД майбутньої господарської, і іншої діяльності на довкілля сприяє ухваленню екологічно грамотного управлінського рішення про реалізацію наміченої господарської і іншої діяльності за допомогою визначення можливих несприятливих дій оцінки екологічних наслідків, обліку громадської думки, розробки заходів зі зменшення і запобігання дій.

Методологія ОВД дістала своє визнання майже в усіх розвинених країнах. У червні в 1988 р. була введена в дію Директива ЄС № 337/85 «Оцінка впливу деяких державних і приватних проєктів господарської діяльності на навколишнє середовище». Відповідно до неї, для країн — членів ЄС обов'язковим є проведення ОВД до видачі дозволу на здійснення всіх великих проєктів, що можуть спричинити негативний вплив на навколишнє середовище. Раніше в Україні таку роль відігравала «Оцінка впливу на навколишнє середовище» (ОВНС), відповідно до законів «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про екологічну експертизу» та будівельних норм України ДБН А.2.2-1-95 «Склад і зміст матеріалів оцінки впливу на навколишнє середовище (ОВНС) при проєктуванні і будівництві підприємств, будівель і споруд».

З 18 грудня 2017 року набув чинності Закон України «Про оцінку впливу на довкілля», який фактично скасовує дію закону України «Про екологічну експертизу» та вводить новий, більш сучасний та європейський порядок проведення оцінки впливу на довкілля. Законом визначено 2

категорії об'єктів, які можуть мати значний вплив на довкілля і підлягають ОВД.

Такі суб'єкти господарювання без наявності висновку ОВД не мають права здійснювати заплановану діяльність. Крім того, об'єкти першої категорії підлягають обов'язковому розгляду щодо наявності підстав для здійснення оцінки трансграничного впливу на довкілля. Також в законі зазначено, що ОВД не підлягає планована діяльність, спрямована виключно на забезпечення оборони держави, ліквідацію наслідків надзвичайних ситуацій, наслідків антитерористичної операції.

Додатково були розроблені і затверджені Кабінетом Міністрів України критерії визначення планованої діяльності, яка не підлягає ОВД. В Україні діє Єдиний реєстр з оцінки впливу на довкілля, порядок ведення якого визначається Постановою № 1026 КМУ.

Вимоги до розробника:

- визначення характеристик стану довкілля в районі розташування об'єкта;
- аналіз видів, основних джерел і інтенсивності існуючої техногенної дії в даному районі;
- виявлення характеру, обсягу й інтенсивності передбачуваної дії проєктованого об'єкта на компоненти навколишнього середовища в процесі будівництва і експлуатації;
- опис мети реалізації наміченої діяльності, можливі альтернативи.

Принципи ОВД:

- застосування ОВД як інструмент формування рішень на початкових етапах проєктування і доступність на цих же етапах інформації щодо проєктних рішень для громадськості;
- розгляд у взаємозв'язку технологічних, технічних, соціальних, природоохоронних і економічних показників проєктних пропозицій;
- альтернативність проєктних рішень, формування нових варіантів;
- відповідальність замовника (ініціатора) діяльності за наслідки реалізації проєктних рішень.

Замовник забезпечує фінансування всіх процедур ОВД. ОВД може включати:

- визначення ресурсного потенціалу територій і фонового стану навколишнього середовища;
- розробку програми ОВД;

- оцінку альтернативних варіантів будівництва або господарської діяльності;
- оцінку величини і тривалості потенційної дії проєкту на навколишнє середовище;
- моніторинг дії реалізації проєкту на навколишнє середовище;
- розробку заходів і заходів щодо зниження рівня дії на довкілля;
- суспільні слухання і екологічну експертизу;
- підготовку звітів з аналізу дії проєкту на довкілля.

В остаточний варіант матеріалів з ОВД повинні включатися протоколи громадських слухань. Учасники ОВД У процедурі ОВНС беруть участь замовник, виконавець робіт з оцінки впливу і громадськість.

Замовник — юридична або фізична особа, що відповідає за підготовку документації по запланованій діяльності відповідно до нормативних вимог, що пред'являються до даного виду діяльності на екологічну експертизу.

Виконавець робіт з оцінки впливу на навколишнє середовище — фізична або юридична особа, яка здійснює проведення оцінки впливу на навколишнє середовище, якому замовник надав право на проведення робіт з оцінки впливу на навколишнє середовище. Виконавець відповідає за повноту і достовірність оцінок, відповідність їх екологічним нормативам і стандартам.

У процесі виконання ТЗ на ОВД виконавець проводить дослідження з оцінки впливу з урахуванням альтернатив проєкту, цілей діяльності, способів їх досягнення і т. д., результатом яких є попередній варіант матеріалів з оцінки впливу, з яким замовник знайомить громадськість. Після аналізу зауважень громадськості та результатів громадських слухань виконавець готує остаточний варіант матеріалів з оцінки впливу.

Остаточний варіант ОВД представляється на державну екологічну експертизу у складі іншої передпроектної та проєктної документації. Можливо також проведення громадської екологічної експертизи.

Третій учасник ОВД — громадськість регіону. У процесі оцінки впливу на довкілля забезпечується своєчасне, адекватне та ефективне інформування громадськості. Може включатися в процедурний процес на етапі подання первісної інформації та на етапах проведення ОВД. Брати участь у громадських слуханнях, громадських обговореннях.

Етапи проведення ОВД. Відповідно до методології Міжнародної організації з оцінки впливу, процес ОВД є послідовний перехід по наступних стадіях:

- Скринінг (screening), в рамках якого визначається, чи необхідно оцінювати проєкт з точки зору впливу на навколишнє середовище і наскільки детально;

- Скоупінг (scoping) — виявлення проблем і сфер впливу, які видаються важливими, а також встановлення джерел інформації для ОВД.

Оцінка альтернативних проєктів, в результаті якої виявляється найбільш бажаний, сприятливий для навколишнього середовища спосіб досягнення заявлених у проєкті цілей.

Оцінка впливу — визначення та прогнозування ступеня екологічного, біологічного і соціального впливу проєкту.

На етапі оцінки впливу аналізуються кількісні показники впливу, а саме:

1. Інтенсивність впливу (надходження забруднюючих речовин в одиницю часу).

2. Питома потужність впливу (надходження забруднюючих речовин на одиницю площі).

3. Періодичність впливу в часі (дискретне, безперервне, разове вплив).

4. Тривалість впливу (рік, місяць і т. д.).

5. Просторові межі впливу (глибина, розміри і форма зони впливу).

Управління екологічним впливом — встановлення заходів, необхідних для усунення, мінімізації, або компенсації несприятливих наслідків від введення програм, реалізації проєкту і т. д.

Оцінка значущості — визначення відносної важливості та прийнятності інших компонентів впливу на навколишнє середовище (наприклад, тих, які не можна елімінувати). Метою даного етапу є скорочення початкового списку впливів шляхом вибору тільки тих, які характеризуються найбільшою інтенсивністю і тривалістю. При цьому використовуються такі критерії значимості:

- значна за площею зона впливу;
- вплив на особливо охоронювані території;
- особливо небезпечне виробництво.

Складання звіту про проведення ОВД:

- ухвалення рішення — прийняття проєкту або відмову від його реалізації, а також встановлення умов його здійснення;
- нагляд за дотриманням приписаних умов здійснення проєкту;
- контроль ступеня впливу проєкту на навколишнє середовище, а також ефективності заходів щодо зниження негативних наслідків.

Питання для самоперевірки

1. З чим пов'язана екологічна ефективність землеустрою?
2. Чим обумовлена виробничо-економічна (або просто економічна) ефективність землеустрою?
3. Охарактеризувати соціальну ефективність землеустрою.
4. Охарактеризувати абсолютну і порівняльну економічну ефективність землеустрою.
5. З якою метою здійснюється визначення фактичної ефективності?
6. Що таке стратегічна екологічна оцінка?
7. Які етапи включає стратегічна екологічна оцінка?
8. Визначення обсягу стратегічної екологічної оцінки.
9. Складання звіту про стратегічну екологічну оцінку.
10. Яку інформацію повинен містити звіт?
11. Інформування про затвердження документа державного планування.
12. Вимоги до розробника.
13. Принципи ОВД.
14. Етапи проведення ОВД.

ПЕРЕЛІК ДЖЕРЕЛ ПОСИЛАНЬ

1. Конституція України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 6.06.2023).
2. Верховна Рада України (Офіційний сайт). URL: <http://zakon1.rada.gov.ua> (дата звернення: 10.06.2023).
3. Головний правовий портал України. URL: <http://search.ligazakon.ua> (дата звернення: 14.06.2023).
4. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <http://land.gov.ua/usi-novyny.html> (дата звернення: 7.07.2023).
5. Земельний кодекс України: прийнятий 25.10.2001 № 2768-III. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3-4. Ст. 27.
6. Про землеустрій: закон України від 22.05.2003 № 858-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 36. ст. 282.
7. Про державний земельний кадастр: закон України. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> (дата звернення: 10.07.2023).
8. Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність: закон України. *Відомості Верховної Ради України*. 1999. № 5-6. ст. 46.
9. Про регулювання містобудівної діяльності: закон України. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 34. ст. 343.
10. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою та землеоціночних робіт: закон України. *Голос України* від 03.11.2012 № 208.
11. Про оцінку земель: закон України. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 15. ст. 229.
12. Про державну експертизу землепорядної документації: закон України. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 38. ст. 471.
13. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 38. ст. 314.
14. Про регулювання містобудівної діяльності: закон України. URL: http://search.ligazakon.ua/-1_doc2.nsf/link1/T113038.html (дата звернення: 15.07.2023).

15. Про охорону земель: закон України. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/962-15/page> (дата звернення: 21.07.2023).
16. Володін М.О. Основи земельного кадастру: навч. посіб. Київ, 2000. 320 с.
17. Геодезичні роботи при землеустрої / Балакірський В.Б., Червоний М.В., Петренко О.Я. та ін: навч. посіб. 2008. 226 с.
18. Гнаткович Д.І., Ступень М.Г. Земельний кадастр населених пунктів: навч. посіб. Львів: ДАУ, 1999. 189 с.
19. Генсірук С.А. Регіональне природокористування. Львів: Світ, 1992. 336 с.
20. Дроздяк М.В., Казьмір П.Г. Просторова організація агроландшафтів: навч. посібник. Львів, 2007. 185с.
21. Добряк Д.С. Концептуальні засади розвитку землеустрою. *Землевпорядкування*. 2001. №1. С. 31.
22. Казьмір П.Г., Казьмір Л.П. Землевпорядне проектування. Організація угідь і сівозмін та упорядкування території сівозмін: курс лекцій. Львів: ЛДАУ, 2007. 97с.
23. Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх екологічнобезпечного використання / Добряк Д.С., Канаш О.П., Бабміндра Д.І. та ін. Київ : «Урожай», 2007. 464 с.
24. Колганова І. Стан та проблеми інноваційного розвитку землеустрою у період проведення земельної реформи в Україні. URL: http://www.nbu.gov.ua/Portal/Chem_Biol/Vldau/APK/2010_2/files%5C10kilri u.pdf (дата звернення: 24.07.2023).

Навчальне електронне видання

ДАНІЛОВА Наталія Василівна

ЗЕМЛЕУСТРІЙ

Конспект лекцій

Видавець і виготовлювач

Одеський державний екологічний
університет вул.Львівська, 15, м. Одеса,
65016

тел./факс; (0482) 32-67-35

E-mail: info@odeku.edu.ua

Свідоцтво суб'єкта видавничої
справи ДК № 5242 від 08.11.2016