

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ АВІАЦІЙНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ФАКУЛЬТЕТ НАЗЕМНИХ СПОРУД І АЕРОДРОМІВ
КАФЕДРА АЕРОКОСМІЧНОЇ ГЕОДЕЗІЇ ТА ЗЕМЛЕУСТРОЮ

ДОПУСТИТИ ДО ЗАХИСТУ

Завідувач випускової кафедри

_____Юрій ВЕЛИКОДСЬКИЙ

« ____ » _____ 2023 р.

ДИПЛОМНА РОБОТА
(ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА)
ВИПУСКНИКА ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ БАКАЛАВР
ЗА СПЕЦІАЛЬНІСТЮ 193 «ГЕОДЕЗІЯ ТА ЗЕМЛЕУСТРІЙ»

**Тема: «Аналіз проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки
для будівництва та обслуговування житлового будинку»**

Виконав: студент групи ЗК-311Б стн

Васильченко Ярослав Олексійович _____

Керівник: PhD, доцент Іщенко Наталія Федорівна _____

Нормоконтролер: к.е.н, доцент Стецюк Михайло Петрович _____

КИЇВ 2023

НАЦІОНАЛЬНИЙ АВІАЦІЙНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
Факультет наземних споруд і аеродромів
Кафедра аерокосмічної геодезії та землеустрою
Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»
Освітньо-професійна програма «Землеустрій та кадастр»

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач випускової кафедри

_____ **Юрій ВЕЛИКОДСЬКИЙ**

«___» _____ 2023 р.

ЗАВДАННЯ

на виконання дипломної роботи

Васильченка Ярослава Олексійовича

1. Тема роботи: **«Аналіз проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку»** затверджена наказом ректора від 10.05.2023 року № 677/ст.
2. Термін виконання роботи: з 29.05.2023 р. по 25.06 2023 р.
3. Вихідні дані роботи: Конституція України, закони України, постанови Кабінету Міністрів України, статистичні дані Державної служби статистики України, Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру.
4. Зміст пояснювальної записки: розглянуто теоретичні засади використання земельного фонду України, досліджено нормативно-правове забезпечення розробки проекту землеустрою, проведено аналіз розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

5. Перелік обов'язкового ілюстративного матеріалу: 5 таблиць, 11 рисунків.

6. Календарний план-графік

№ з/п	Завдання	Термін виконання	Підпис керівника
1	Провести аналіз літературних джерел за темою диплому	29.05.2023-30.05.2023	
2	Дослідити нормативну базу за темою дипломної роботи	31.05.2023-02.06.2023	
3	Ознайомитися з основними поняттями, категоріями роботи	03.06.2023-07.06.2023	
4	Визначити правовий режим використання земель житлової та громадської забудови	08.06.2023-12.06.2023	
5	Описати основні етапи розробки проекту землеустрою	13.06.2023-20.06.2023	
6	Оформити та підготувати дипломну роботу до захисту	21.06.2023-25.06.2023	

Дата видачі завдання: 29 травня 2023 р.

Керівник дипломної роботи: _____ Іщенко Н.Ф.

Завдання прийняв до виконання: _____ Васильченко Я.О.

РЕФЕРАТ

Дипломна робота на тему: «Аналіз проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку» має: 79 сторінки, 5 таблиць, 11 рисунків, 40 використаних джерела.

Об'єкт дослідження є проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, який знаходиться на вул. Лермонтова, 167 у Дарницькому районі м. Києва.

Предметом дослідження є порядок розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку.

Мета роботи: дослідити зміст проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, а також порядок його розробки та узгодження.

Методи дослідження: системного аналізу, аналогій та порівнянь, економіко-статистичний, аналізу та синтезу та монографічний

Результатом бакалаврської роботи є розглянуто порядок розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, визначено основні його основні етапи та особливості.

ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ, ЗЕМЛІ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ
ЗАБУДОВИ, ЗЕМЕЛЬНИЙ ФОНД, РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ.

ЗМІСТ

ВСТУП	6
Розділ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ВИКОРИСАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ УКРАЇНИ	8
1.1 Структура земельного фонду в розрізі категорій земель	8
1.2 Розподіл земель за формами власності	16
1.3 Особливості використання земель житлової та громадської забудови	22
Розділ 2. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РОЗРОБКИ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ	30
2.1 Аналіз законодавчої бази розробки проекту землеустрою	30
2.2 Особливості реєстрації права власності на земельні ділянки	41
2.3 Обмеження використання земельних ділянок	48
Розділ 3. АНАЛІЗ РОЗРОБКИ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	57
3.1 Характеристика земельної ділянки, що підлягає відведенню	57
3.2 Етапи розробки проекту відведення ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку.	62
3.3 Погодження та затвердження проекту землеустрою	69
ВИСНОВОК	71
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ	74
ДОДАТКИ	

ВСТУП

Актуальність теми. Розроблення різних видів документацій із землеустрою є одним із його заходів, що полягає у забезпеченні раціонального використання та охорони земель. На сьогодні при постійному розвитку земельних відносин є актуальним передача земельних ділянок у власність. Однією із основних стадій оформлення права власності на земельну ділянку є проект відведення. Розроблення різних видів документацій із землеустрою є одним із його заходів, що полягає у забезпеченні раціонального використання та охорони земель. На сьогодні при постійному розвитку земельних відносин є актуальним передача земельних ділянок у власність. Однією із основних стадій оформлення права власності на земельну ділянку є проект відведення. Тому на сьогодні дуже важливою складовою є розробка проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у приватну власність. Тому розробка проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у приватну власність потребує закріплення теоретичних знань, набуття практичних навичок, а також вдосконалення та прискорення цього процесу.

Метою є дослідити зміст проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, а також порядок його розробки та узгодження.

Завдання дослідження:

- розглянути структуру земельного фонду в розрізі категорій земель;
- дослідити особливості використання земель житлової та громадської забудови;
- провести аналіз законодавчої бази щодо розробки проекту землеустрою;
- визначити обмеження використання земельних ділянок;
- розглянути основні етапи розробки проекту відведення ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку;

- обґрунтувати порядок затвердження та погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку;

Об'єктом дослідження є проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, який знаходиться на вул. Лермонтова, 167 у Дарницькому районі м. Києва.

Предметом дослідження є порядок розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку.

Методи дослідження: системного аналізу, аналогій та порівнянь, економіко-статистичний, аналізу та синтезу та монографічний

Практичне значення отриманих результатів. В дипломній роботі розглянуто порядок розробки проекту землеустрою, який може бути використаний для курсового та дипломного проектування, а також під час виконання практичних завдань по складанню проектів землеустрою.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ВИКОРИСАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ УКРАЇНИ

1.1 Структура земельного фонду в розрізі категорій земель

Унікальний земельно-ресурсний потенціал України сприяє сталому розвитку економіки. Ефективне і раціональне використання земельних ресурсів має важливе значення для національної економіки України. Земля є обмеженим природним ресурсом, тому суспільство повинно розумно та ощадливо розпоряджатися своїм національним багатством. Особлива увага повинна приділятися обґрунтуванню пропозицій щодо вдосконалення умов і механізмів ефективного землекористування. Актуальними є дослідження сучасного стану системи землекористування та її раціональне та ефективне використання, а також визначення його місця і ролі у загальній системі природокористування; організації управління земельними ресурсами та напрямки його регулювання.

Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Використання власності на землю не може завдавати шкоди правам і свободам громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі [19].

Земельне законодавство включає Земельний Кодекс, інші нормативно-правові акти у галузі земельних відносин [19].

Завданням земельного законодавства є регулювання земельних відносин з метою забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земель [19].

Характерною ознакою земель населених пунктів є входження до їх складу земель різних категорій. Категорія земель - це частина земельного фонду України, яка характеризується основним цільовим призначенням та особливостями правового режиму.



Рис. 1.1. Структура земельного фонду

Земельний кодекс України [19] включає наступні категорії земель:

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

Всі землі України незалежно від їх цільового призначення, господарського використання і особливостей правового режиму відносяться до земельних ресурсів і складають єдиний земельний фонд держави.

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 [19]. Основну частину земель сільськогосподарського призначення займають сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та ін.). Основним цільовим призначенням цієї категорії земель є їх використання як основного засобу виробництва у сфері сільськогосподарської діяльності. Особливій правовій охороні підлягають особливо цінні сільськогосподарські землі, землі дослідних посівів науково-дослідних установ і навчальних закладів. Їх вилучення для несільськогосподарських потреб не допускається, за винятком випадків, визначених законом [8].

Господарське освоєння території здійснено на 92 %. При цьому с/г освоєння земель перевищує 70 % і є найвищим у світі. Високою залишається розораність території України - 57 %. Частка ріллі в загальній площі с/г угідь складає 78,4 %. Структура с/г угідь визначається природно-клімат умовами. В останні рр. у структурі с/г угідь зменшилася частка орних земель, а збільшилася частина багаторічних насаджень, сіножатей і пасовищ.

Сільськогосподарські угіддя становлять близько 19 відсотків загальноєвропейських, у тому числі рілля — близько 27 відсотків. Показник площі сільськогосподарських угідь у розрахунку на одну особу є найвищим серед європейських країн і становить 0,9 гектара, у тому числі 0,7 гектара ріллі (середній показник європейських країн - 0,44 і 0,25 гектара відповідно).

У цілому площа сільськогосподарських земель становить 42,7 млн. гектарів, або 70 відсотків площі усієї території країни, а площа ріллі - 32,5 млн. гектарів, або 78,4 відсотка усіх сільськогосподарських угідь (рис.1.2).

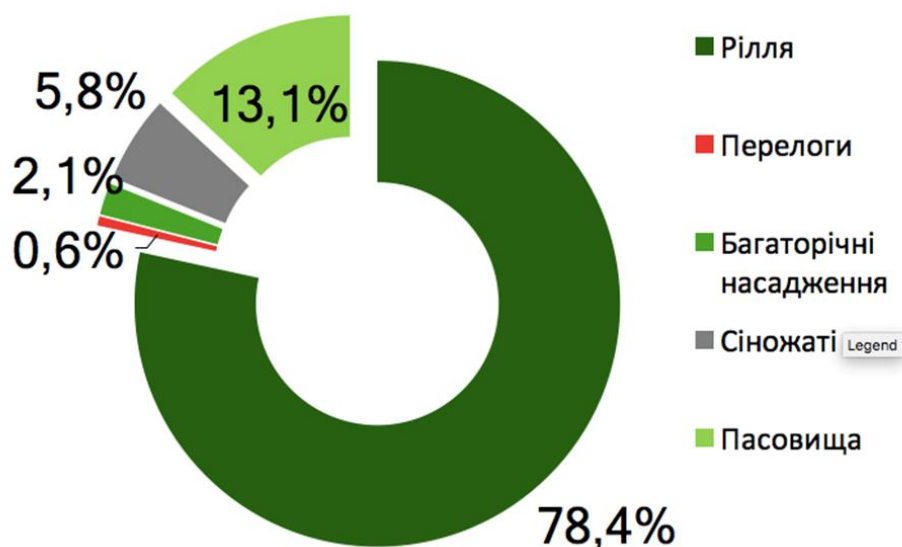


Рис. 1.2. Структура сільськогосподарських угідь

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 [4, 17-19].

Межа населеного пункту – це умовна замкнена лінія на поверхні землі, що відокремлює його територію від інших територій. Рішення про встановлення і зміну меж міст приймається Верховною Радою України за поданням Верховної Ради Автономної Республіки Крим обласних Київської чи Севастопольської міської рад; про встановлення і зміну меж сіл і селищ - Верховною Радою Автономної Республіки Крим, обласними. Київською чи Севастопольською міською радою за поданням районних та відповідних сільських, селищних рад. Цільове призначення земель даної категорії полягає в тому, що вони служать територіальною операційною базою для розміщення житлових, соціально-побутових споруд, об'єктів, призначених для задоволення потреб населення [4,8,14,19]. Основними складовими частинами земель житлової та громадської забудови є земельні ділянки для будівництва та обслуговування житлових будинків, господарських будівель і гаражного

будівництва, земельні ділянки житлово-будівельних і гаражно-будівельних кооперативів, земельні ділянки багатоквартирних житлових будинків [14,19].

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, призначенням надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду [14,19]. За своїм цільовим призначенням, землі природно-заповідного фонду складаються з видів:

- природних територій та об'єктів (природних заповідників, національних природних парків, біосферних заповідників, регіональних ландшафтних парків, заказників, пам'яток природи, заповідних урочищ) [19];

- штучно створених об'єктів (ботанічних садів, дендрологічних парків, зоологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва) [38].

Правовий режим територій та об'єктів природно-заповідного фонду, порядок використання їх земель визначається Законами України «Про охорону навколишнього природного середовища» [37] та «Про природно-заповідний фонд України» [38] землям, які належать до даної категорії, властива особлива правова охорона вилучення їх з господарського обігу. Вони переважно знаходяться у державній власності. Закон забороняє вилучення таких земель і використання їх не за цільовим призначенням [19,37,38].

Землями оздоровчого призначення є землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей [19].

До природних лікувальних ресурсів відносять мінеральні води, лікувальні грязі і т. ін. На землях оздоровчого призначення забороняється діяльність, яка суперечить їх цільовому призначенню або може негативно вплинути на природні лікувальні властивості цих земель. Місцевості, які мають природні лікувальні властивості в установленому законом порядку,

можуть бути визнані курортами. На територіях курортів встановлюються округи і зони санітарної охорони [19,39].

До земель рекреаційного призначення належать землі, що використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів. До них відносять земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, території будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізичної культури і спорту, туристичних баз, кемпінгів і т. ін. На землях рекреаційного призначення забороняється діяльність, яка перешкоджає або може перешкоджати використанню їх за призначенням, а також негативно впливає або може вплинути на природний стан цих земель [19,39].

До земель історико-культурного призначення належать землі, на яких розташовані пам'ятки історії та культури, історико-культурні заповідники, городища, кургани, давні поховання, історичні поселення, інші об'єкти, які мають історико-культурну цінність. Навколо історико-культурних заповідників, меморіальних парків, давніх поховань, архітектурних ансамблів та комплексів встановлюються охоронні зони з заборонаю діяльності, яка шкідливо впливає або може вплинути на додержання режиму використання цих земель [19,39].

Землями лісового фонду є землі, вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства. До земель лісового фонду не належать землі, зайняті зеленими насадженнями в межах населених пунктів, позахисними лісовими смугами, окремими деревами і групами дерев та чагарниками на сільськогосподарських угіддях і т. ін. [19]. Особливістю правового режиму цих земель є те, що він повністю підпорядкований правовому режиму лісів, що ростуть на цих землях. Тому правовий режим земель лісового фонду визначається не лише земельним, а й лісовим законодавством .

Землі водного фонду - до них відносять землі, зайняті водними об'єктами – морями, річками, озерами, водосховищами та ін., а також: землі, виділені під смуги відводу і водоохоронні зони водних об'єктів [69]. Оскільки основним цільовим призначенням цих земель є забезпечення використання і охорони вод, їх правовий режим значною мірою визначається водним законодавством [19,13,70]. Землі водного фонду використовуються для задоволення життєвих, побутових, оздоровчих та інших потреб населення, а також водогосподарських, природоохоронних, промислових, енергетичних, транспортних, рибогосподарських та інших потреб [19,13].

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 [19]. Основне цільове призначення цих земель - бути операційною базою для розміщення та функціонування промислових та інших підприємств та об'єктів [45].

Земельний фонд України, тобто вся територія в межах її кордонів, станом на 01.01.2022 року (за даними Держгеокадастру України) становив 60354,9 тис. га (табл. 1.1.).

Таблиця 1.1.

Земельний фонд України станом на 01.01.2022 р.

Основні види земельних угідь та економічної діяльності	Площа земель	
	всього, тис. га	% до загальної площі території України
Сільськогосподарські землі	42776,9	70,9
<i>у тому числі:</i>		
сільськогосподарські угіддя	41557,6	68,9
<i>з них:</i>		
рілля	32498,5	53,8
перелоги	277,2	0,5
багаторічні насадження	895,9	1,5
сіножаті	2411,5	4,0

пасовища	5474,5	9,1
інші сільськогосподарські землі	1215,8	2,0
Ліси та інші лісовкриті площі	10611,3	17,6
<i>у тому числі:</i>		
вкриті лісовою рослинністю	9683,3	16,0
не вкриті лісовою рослинністю	208,7	0,3
інші лісові землі	315,6	0,5
чагарники	403,4	0,7
Забудовані землі <i>у тому числі:</i>	2523,2	4,2
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
<i>Разом (територія України)</i>	<i>60354,9</i>	<i>100,0</i>

1.2 Розподіл земель за формами власності

Розподіл земель за формами власності відноситься до способів організації власності на землю. Він визначає, хто має право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками.

Загальні, найбільш важливі положення, що стосуються регулювання відносин власності на землю, відображені в Конституції України. Конституція гарантує право власності на землю, яке насувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності на землю, які є рівними перед законом.

Земельні відносини - це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею [19].

Суб'єктами земельних відносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади [19].

Об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї) [19].

Земельні відносини регулюються Конституцією України, Земельним Кодексом, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами [19].

Земельний кодекс України (ст. 78) розкриває зміст права власності на землю як сукупність повноважень володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою на території України.

Основним повноваженням власника є володіння землею, яке створює необхідні юридичні передумови для здійснення двох інших повноважень - користування та розпорядження. Володіти землею може і невластник, але тільки відповідно до закону. Володіння землею здійснюється шляхом перенесення на місцевість проєктів землеустрою з закріпленням меж земельної ділянки в натурі.

Право користування землею - це закріплена законом можливість господарської експлуатації землі і використання її корисних властивостей. Право користування тісно пов'язане з правомочністю володіння [19].

Право розпоряджатися землею - це встановлена законом можливість визначати юридичну частку земельної ділянки (право продавати земельну ділянку, дарувати її і т.п.).

Найбільш поширеним об'єктом права власності на землю є земельна ділянка - частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. 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.

Земельний кодекс України визначає і суб'єктів права власності - осіб, яким земельні ділянки можуть належати на правах власності. Ними є:

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

Земельний кодекс України закріплює три форми власності на землю: приватну, комунальну і державну. Суб'єкти різних форм власності на землю є рівноправними.

Досить поширеною є приватна власність на землю яка була запроваджена Законом України "Про форми власності на землю" від 30 січня 1992 року. Земельний кодекс України визначає особливості права приватної власності на землю. Найбільш чисельною групою суб'єктів права приватної власності на землю є громадяни. За Земельним кодексом України 1992 року тільки громадяни України могли бути приватними власниками земельних ділянок. Нині й іноземні громадяни, і особи без громадянства в ряді визначених законом випадків можуть теж бути власниками земель в Україні.

Громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі:

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

Особливістю права приватної власності на землю громадян України є те, що вони мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок у власність тільки для конкретних цілей і не більше визначених законом розмірів, зокрема:

- а) для ведення фермерського господарства;
- б) для ведення особистого селянського господарства – не більше 2-х гектарів;
- в) для ведення садівництва - не більше 0,12 гектара;
- г) для будівництва і обслуговування житлового 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.

Для вказаних цілей і не більше зазначених розмірів земельні ділянки громадянам України передаються безоплатно[19].

Суб'єктами права приватної власності на землю є також юридичні особи, але не всі, а тільки засновані громадянами України, та юридичні особи України. Вони можуть набувати земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності у разі:

- а) придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- б) внесення земельних ділянок її засновниками до статутного фонду;
- в) прийняття спадщини;
- г) за іншими підставами, передбаченими законом.

Іноземні юридичні особи можуть набувати право власності тільки на землі несільськогосподарського призначення у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні, а також за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна [8,9].

Землі сільськогосподарського призначення, отримані у спадщину іноземними громадянами та іноземними юридичними особами, протягом року підлягають відчуженню.

Право комунальної власності на землю як окрема форма власності Земельним кодексом України закріплена вперше. Її суб'єктами є територіальні громади сіл, селищ, міст (жителі відповідного населеного пункту).

У комунальній власності перебувають усі землі в межах населених пунктів, крім земель приватної та державної власності, а також земельні ділянки за їх межами, на яких розташовані об'єкти комунальної власності.

Земельний кодекс визначає перелік земель комунальної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, зокрема, землі загального користування населених пунктів, землі під залізницями, автомобільними дорогами, під об'єктами природно-заповідного фонду та інші.

Територіальні громади сіл, селищ, міст реалізують своє право власності на землі через відповідні органи місцевого самоврядування - сільські, селищні, міські ради. Вони набувають землю у комунальну власність у разі передачі їм земель державної власності; примусового відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності; прийняття спадщини; придбання за цивільно-правовими угодами.

Право державної власності на землі набувається і реалізується державою в особі органів державної виконавчої влади - Кабінету Міністрів України, обласних, районних державних адміністрацій.

У державній власності перебувають усі землі України, крім земель приватної та комунальної власності.

Держава набуває права власності на землю у разі:

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

Правовий режим таких земель визначається міжнародними договорами. Право власності на земельну ділянку виникає після одержання її власником документа, що посвідчує право власності на земельну ділянку та його державної реєстрації.

Розподіл земель за формами власності також може варіюватися в різних країнах та контекстах. Це важлива складова економічних, соціальних та політичних систем, оскільки власність на землю має велике значення для розвитку сільського господарства, промисловості, будівництва та інших галузей.

Земельний розподіл за формами власності може бути урегульований законодавством, яке встановлює права і обов'язки власників землі, умови її використання та передачі. Це може включати обмеження на максимальну площу землі, яку може володіти одна особа або організація, умови оренди землі, заборону продажу землі іноземцям або обмеження відчуження землі з певних причин [8,9].

Такий розподіл земель також може впливати на економіку та суспільство. Наприклад, приватна власність може спонукати до ефективного

використання землі, стимулювати інвестиції та підприємництво, а також створювати конкуренцію між власниками. З іншого боку, державна або колективна власність може мати за мету забезпечити рівномірний доступ до землі, захистити інтереси місцевих спільнот та зберегти земельні ресурси для майбутніх поколінь.

Важливо також враховувати, що розподіл земель може стати предметом політичних дебатів та змін залежно від зміни уряду, соціально-економічних умов та потреб суспільства.

Крім розподілу земель за формами власності, існують інші аспекти, пов'язані з розподілом землі. Наприклад, земля може бути розподілена залежно від її призначення та використання, що дозволяє ефективно розпланувати територію та задовольнити потреби різних галузей економіки та суспільства. Також може бути застосований розподіл землі на зони залежно від їх природних, екологічних або графічних особливостей, що дозволяє краще управляти природними ресурсами та зберігати біорізноманіття. Крім того, в багатьох країнах відбувається розподіл землі залежно від аграрних структур, який враховує потреби та підтримку різних груп. Наприклад, землю можуть розподіляти між великими сільськогосподарськими підприємствами, аграрними компаніями, малими фермерськими господарствами або індивідуальними селянами. Такий розподіл може відображати політику сприяння малим фермерам, забезпечувати рівномірний доступ до землі та забезпечення продовольчої безпеки.

Зазначені аспекти розподілу землі регулюються відповідною законодавчою базою, спрямованою на раціональне використання землі, задоволення потреб різних груп та забезпечення сталого розвитку. Враховуючи це, розподіл землі має важливе значення для розвитку економіки, забезпечення суспільних потреб та збереження природних ресурсів на користь майбутніх поколінь.

1.3 Особливості використання земель житлової та громадської забудови

Правовий режим земель у межах населених пунктів (міст, селищ і сіл) — це встановлений правовими нормами порядок, який визначає структуру та цільове призначення всіх земель, що становлять територію населеного пункту та окремих категорій в його межах, приналежність цих земель певним суб'єктам, розпорядження, управління та користування ними, права та обов'язки власників земельних ділянок та землекористувачів, а також компетенцію місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування в регулюванні земельних відносин [28,19,8].

Головні завдання використання земель у межах населених пунктів полягають у розміщенні міст, селищ і сіл, забезпеченні їх подальшого функціонування та сталого розвитку. Цьому підпорядковані правові режими всіх категорій земель, які становлять територію населених пунктів. Із загальної єдності основного цільового призначення земель у межах населених пунктів, яке пов'язане з несільськогосподарським використанням земель, впливає і певна взаємозумовленість у правових режимах її складових. Так, загальним моментом, що характеризує зміст земельних правовідносин у населених пунктах, є зумовленість прав та обов'язків власників земельних ділянок і землекористувачів містобудівною документацією (генеральними планами, проектами детального планування та ін.) [9].

Особливості правового режиму земель у межах населених пунктів визначаються наявністю містобудівних вимог як до організації всієї території, так і окремих її частин, розширенням компетенції органів місцевого самоврядування у сфері використання та охорони цих земель, взаємозв'язком та підпорядкованістю правового режиму всіх земель у межах території населених пунктів правовому режиму земель житлової та громадської забудови як домінуючої категорії [8,9,42].

Важливою рисою правового режиму зазначених земель слід вважати те, що їх обов'язковою складовою є землі, які перебувають у комунальній

власності. Цими землями розпоряджаються сільські, селищні, міські ради, повноваження яких у галузі земельних відносин визначені Земельним кодексом України [19] та Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» [42]. Зазначені ради передають земельні ділянки із земель комунальної власності, наприклад, у приватну власність фізичних та юридичних осіб або надають у користування, у тому числі й на умовах оренди, вилучають земельні ділянки з користування або ж викупувають їх у власників для суспільних потреб.

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 6 вересня 2012 р. [41], передбачено, що підставою для організації робіт з розмежування земель права державної і комунальної власності у межах населених пунктів є рішення про розмежування цих земель, які приймаються відповідними сільськими, селищними, міськими радами за погодженням з органами виконавчої влади.

Одна з основних особливостей правового режиму земель у межах населених пунктів полягає в тому, що серед функцій державного управління цими землями головне місце посідає функція планування та забудови. Правові форми планування та забудови земель у межах населених пунктів закріплено містобудівним законодавством [42].

Найважливішими серед цих форм є: схеми планування територій, генеральний план населеного пункту, детальний план території, план червоних ліній, проект забудови території, проект розподілу території, план земельно-господарського устрою та регіональні і місцеві правила забудови.

Генеральна схема планування території - це містобудівна документація, яка визначає пріоритети та концептуальні рішення планування і використання території країни, вдосконалення систем розселення та забезпечення сталого розвитку населених пунктів, розвитку виробничої, соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, формування

національної екологічної мережі. Такі схеми розробляються на регіональному та місцевому рівнях і затверджуються відповідними радами [42].

Генеральний план населеного пункту - головний містобудівний документ, на основі якого здійснюється використання земель у межах населеного пункту, визначає архітектурний та планувальний розвиток конкретного населеного пункту. Він є основою для встановлення меж відповідного адміністративно-територіального утворення. В ньому визначаються: основні напрями майбутнього використання земель у межах населеного пункту для житлового будівництва і громадської забудови, розвитку інженерної і транспортної мережі, здійснення благоустрою та зеленого будівництва, а також межі функціональних зон, пріоритетні та допустимі види використання та забудови територій; території, які мають будівельні, санітарно-гігієнічні, природоохоронні та інші обмеження їх використання; черговість і пріоритетність забудови та іншого використання земель тощо. У складі генерального плану розробляються: детальний план забудови, план червоних ліній, проект забудови території, проект розподілу території та ін. [42].

План земельно-господарського устрою населеного пункту - самостійний елемент містобудівної документації. Він використовується для обґрунтування, розробки і подальшої реалізації у межах населеного пункту (як правило, міста) необхідного обсягу організаційних та інженерно-технічних заходів щодо освоєння, поліпшення якості земель, раціонального використання, охорони та захисту їх від руйнівних процесів. Згідно з Порядком складання плану земельно-господарського устрою населеного пункту, затвердженим постановою Кабінетом Міністрів України від 22 лютого 2008р. [10], в ньому є дані про поділ земель за використанням відповідно до цільового призначення, поділ земель за формами власності і користування. Він закріплює організаційні, правові, фінансові та інші заходи щодо вдосконалення структури територій, освоєння земель, поліпшення їхньої якості тощо[35,43].

Для забезпечення перспективної містобудівної діяльності щодо земельно-господарського устрою обґрунтовуються напрями тимчасового використання земель зони перспективної забудови [42,35].

Важливою формою планування використання земель у межах населених пунктів є регіональні та місцеві правила забудови, які встановлюють 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 та окремих земельних ділянок у межах зон, визначених планом зонування [29,42,19].

Законом Верховної Ради України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 09.12.2015р. [42], затверджено правові та організаційні основи містобудівної діяльності. Вони є основою для розробки регіональних правил забудови населених пунктів областей, Автономної Республіки Крим є обов'язковими для суб'єктів містобудування на території відповідного регіону, враховують регіональні особливості і затверджуються відповідними обласними радами.

Місцеві правила забудови розробляються для міст Києва та Севастополя, міст обласного та республіканського значення. Для всіх інших населених пунктів такі правила можуть розроблятися та затверджуватися відповідними радами. Вони встановлюють порядок вирішення питань розташування, надання дозволу на будівництво об'єктів містобудування та на виконання будівельних робіт, прийняття цих об'єктів в експлуатацію, а також порядок здійснення контролю за містобудівною діяльністю [19-23].

Особливість правового режиму земель у межах території населених пунктів полягають ще і в тому, що він визначається відповідно до зонування земель у межах населених пунктів.

Зонування земель - це розподіл їх на земельні ділянки (масиви) з різним цільовим призначенням і правовим режимом використання. Воно здійснюється згідно Порядку здійснення природно-сільськогосподарського,

еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель, затверджено Постановою Кабінету Міністрів України від 26 травня 2004 р. № 681 [37].

Відповідно до ст. 180 ЗКУ [19] при зонуванні земель встановлюються вимоги щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих функціональних зон згідно з місцевими правилами забудови.

Специфічною рисою правового режиму земель у межах території населених пунктів є те, що їх територія відокремлюється від інших територій шляхом встановлення відповідної межі [19,24]. Оскільки головною складовою території населених пунктів є землі житлової та громадської забудови, їх використання пов'язане з наявністю у суб'єкта права на забудову, яке має відносно самостійний характер і може бути реалізоване ним в порядку і на умовах, визначених законом. Це ще одна з особливостей правового режиму земель у межах населених пунктів.

Існує ще кілька особливостей використання земель для житлової та громадської забудови. Ось деякі з них:

Житлова забудова: земельні ділянки для будівництва і обслуговування жилого будинку та господарських будівель

Розподіл землі: Земельні ділянки призначені для житлового будівництва можуть бути поділені на окремі райони або зони з різними типами житлової забудови, такими як одно-, дво- або багатоповерхові будинки, котеджі тощо.

Інфраструктура: Житлові землі повинні мати відповідну інфраструктуру, яка включає водопостачання, каналізацію, електропостачання, дорожні мережі та інші комунальні послуги. Головна мета полягає в забезпеченні мешканців достатньою кількістю зручностей.

Умови будівництва: Кожна країна має будівельні кодекси та норми, які регулюють процес будівництва житлових ділянок. Ці правила встановлюють

вимоги до розміру ділянок, мінімальної площі будинку, стандартів безпеки, відстаней між будинками та інші обмеження.

Громадська забудова:

Призначення: Земля для громадської забудови використовується для будівництва комерційних, офісних, освітніх, медичних, культурних, релігійних та інших громадських споруд.

Планування: Розробка громадських земель відбувається з урахуванням потреб суспільства та місцевої громади. Важливо планувати достатню кількість місць для паркування, створювати зручний доступ до громадських приміщень та забезпечувати безпеку користувачів.

Розвиток інфраструктури: Громадська забудова потребує розвитку відповідної інфраструктури, такої як дороги, системи громадського транспорту, парковки, системи водопостачання та каналізації, енергопостачання, зв'язку та інші комунальні мережі. Це важливо для забезпечення комфорту та зручностей для користувачів громадських споруд.

Розташування та доступність: Громадські споруди мають бути розташовані таким чином, щоб бути доступними та зручними для користувачів. Враховуються густота населення, демографічні характеристики місцевості, транспортна доступність та інші фактори при виборі місця для громадських споруд.

Соціально-економічні потреби: Громадська забудова повинна задовольняти соціальні та економічні потреби місцевої громади. Наприклад, великі міста можуть потребувати більше торгових центрів, офісних приміщень та інфраструктури для бізнесу, тоді як урбанізовані райони можуть більше потребувати спортивних об'єктів, парків та рекреаційних зон.

Естетика та середовище: Громадська забудова також повинна враховувати аспекти естетики та вплив на навколишнє середовище. Розробники та архітектори повинні брати до уваги архітектурний дизайн, використання енергоефективних технологій та сталих матеріалів, що є важливою складовою розвитку громадської забудови. Використання сталих

матеріалів у громадській забудові сприяє зменшенню негативного впливу на навколишнє середовище та сприяє сталому розвитку. Ось декілька переваг використання сталих матеріалів у громадській забудові:

Екологічна стійкість: Сталеві матеріали можуть бути більш екологічно стійкими, ніж традиційні будівельні матеріали. Вони можуть бути вироблені з використанням перероблених матеріалів, мінімізувати викиди CO₂ під час виробництва та мати довгий термін служби.

Енергоефективність: Сталь має високу теплопровідність, що дозволяє досягти кращої ізоляції будівлі та знизити витрати на опалення та кондиціонування. Крім того, сталь може використовуватися у конструкціях для використання природного освітлення та вентиляції, що сприяє зменшенню енергетичного споживання, що наразі дуже актуально.

Довговічність: Сталеві конструкції відрізняються високою міцністю та довговічністю. Вони здатні витримувати великі навантаження і протидіяти впливам навколишнього середовища, таким як вітер, землетруси і пожежі. Використання сталі дозволяє побудувати довговічні та безпечні громадські споруди.

Гнучкість у дизайні: Стальні матеріали дозволяють реалізувати різноманітні архітектурні концепції та дизайнерські рішення. Вони можуть бути легко формовані та монтовані, що дає велику свободу для творчості та інновацій у дизайні громадських споруд.

Відновлювані ресурси: Деякі сталеві матеріали можуть бути виготовлені з використанням відновлюваних джерел енергії, таких як вітро- або сонячна енергія. Це сприяє зменшенню використання невідновлюваних ресурсів та негативного впливу на навколишнє середовище.

Перероблення та утилізація: Сталеві матеріали можуть бути легко перероблені та утилізовані після завершення терміну їхнього використання. Це сприяє зменшенню відходів та сприятливо впливає на сталевий цикл виробництва.

Використання сталих матеріалів у громадській забудові сприяє створенню стійких, енергоефективних та екологічно-свідомих споруд. Це сприяє забезпеченню сталого розвитку та покращенню якості середовища проживання.

РОЗДІЛ 2. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РОЗРОБКИ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

2.1 Аналіз законодавчої бази розробки проекту землеустрою

Нормативно-правове забезпечення розробки проекту землеустрою включає ряд законів, нормативних актів та правил, які визначають процедури, вимоги та правила для розробки і затвердження таких проектів. Основні елементи нормативно-правового забезпечення розробки проекту землеустрою можуть включати:

Земельне законодавство: Закони та правові акти, що стосуються використання, оренди, передачі прав власності та інших аспектів землеустрою. Наприклад, Земельний кодекс, Закон про землевпорядкування, Закон про оренду землі тощо.

Законодавство щодо природокористування та охорони довкілля: Закони та нормативні акти, що регулюють охорону природи, біорізноманіття, водних ресурсів, лісів тощо. Вони включаються в проект землеустрою з метою забезпечення сталого використання земельних ресурсів та дотримання екологічних вимог[38].

Планування та забудова: Закони та правила, що визначають процедури забудови та планування територій. Це можуть бути місцеві земельні кодекси, зонування територій, містобудівні норми та правила.

Правила геодезичних та картографічних робіт: Нормативи та вимоги до геодезичних та картографічних робіт, які виконуються під час розробки проекту землеустрою. Це включає точність вимірювань, використання координатної системи, складання карт тощо.

Процедурні норми: Законодавство, яке встановлює процедури розробки, затвердження та оцінки проекту землеустрою. В процедурні норми нормативно-правового забезпечення розробки проекту землеустрою можуть входити такі елементи:

- Вимоги до складу та змісту проекту землеустрою: Законодавство може встановлювати обов'язкові елементи, що повинні бути включені до проекту землеустрою, такі як картографічний матеріал, технічні описи, розрахунки, звіти тощо.

- Процедури публічного обговорення та консультацій: Нормативи, які регулюють залучення громадськості до процесу розробки проекту землеустрою через публічні слухання, консультації або інші форми взаємодії.

- Умови затвердження та оцінки проекту: Встановлення процедури затвердження проекту землеустрою відповідними органами чи комісіями. Крім того, законодавство може встановлювати вимоги до проведення екологічної оцінки, врахування думок та рекомендацій спеціалізованих органів.

- Вимоги до виконавців та контролю за якістю робіт: Нормативи, які визначають кваліфікаційні вимоги до фахівців, які займаються розробкою проекту землеустрою. Також можуть бути встановлені вимоги до проведення контролю за якістю виконаних робіт.

- Правовий режим проекту землеустрою: Встановлення правового статусу проекту землеустрою, його дії та обов'язковості в реалізації рішень, що містяться в проекті.

І це лише загальні напрямки нормативно-правового забезпечення розробки проекту землеустрою. Деталі та конкретику можна знайти в чинному законодавстві.

В Україні, вимоги до складу та змісту проекту землеустрою встановлені законодавством, зокрема Законом України "Про землеустрій" та іншими нормативно-правовими актами. Основні вимоги до проекту землеустрою включають такі елементи:

Технічні плани та карти: Проект землеустрою повинен містити технічні плани та карти, які відображають заплановані зміни у земельному використанні. Це можуть бути плани, які показують розмежування земельних

ділянок, забудову, розташування інженерних мереж, доріг та інших елементів.

Технічний опис: Проект повинен містити детальний технічний опис запланованих змін у земельному використанні. Це може включати опис розташування, розміру, характеристик та особливостей земельних ділянок, а також необхідних інженерних робіт та засобів комунікації.

Оцінка земель: Проект землеустрою може включати оцінку земель з метою визначення їх вартості та розміру плати за використання землі. Це може включати аналіз ґрунтових характеристик, розташування, доступності до комунікацій та інших факторів.

Екологічні дослідження: У разі потенційного впливу проекту землеустрою на довкілля, можуть бути необхідні екологічні дослідження та оцінка впливу на довкілля. Це може включати аналіз екологічного стану земель, виявлення вразливих екосистем, оцінку впливу на біорізноманіття та інші екологічні параметри.

Відведення земельної ділянки – це процес надання у приватну власність земельної ділянки фізичній чи юридичній особі для задоволення своїх потреб, це право гарантує їм Земельний кодекс України.

За ст. 116 Земельного кодексу [19] кожен громадянин України має право на приватизацію 6 земельних ділянок за різним цільовим призначенням по одному разу на кожен вид їхнього призначення. Проте існують певні обмеження у наданні земельних ділянок, зокрема у їх площі. Таким чином земельні ділянки, в залежності від їх використання, можуть передаватись безоплатно у таких розмірах [16-19]:

1. Для ведення фермерського господарства – не перевищує розмір, визначеним для членів аграрних підприємств у межах міської, селищної ради або територіальної громади, у межах яких знаходиться це фермерське підприємство;

2. Для ведення особистого селянського господарства – не перевищує 2га;

3. Для ведення садівництва – не перевищує 0,12 га;
4. Для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах - тут залежить від типу населеного пункту, в якому перебуває ця земельна ділянка, у містах це буде - не більше 0,10 га, у селищах - не перевищує 0,15 га, у селах - не більше 0,25 га;
5. Для індивідуального дачного будівництва - не перевищує 0,10 га;
6. Для будівництва індивідуальних гаражів - не більше 0,01 га.

За допомогою публічної кадастрової карти громадяни можуть обрати для себе земельну ділянку з найбільш підходящим розташуванням та способом користування.

Згідно з ст. 122 Земельного кодексу України - громадяни, що виявили бажання в отриманні із державної чи комунальної власності земельної ділянки для задоволення своїх потреб, мають звернутися із клопотанням про надання дозволу для розробки проєкту землеустрою до відповідного органу виконавчої влади або місцевого самоврядування, який має право розпоряджатися земельними ділянками державної чи комунальної власності.

До цих органів належать:

– Територіальна громада, селищна та міська, якщо справа стосується земель комунальної власності у межах населених пунктів;

– Районна державна адміністрація, якщо справа стосується земель державної власності у межах та за межами міст, селищ та сіл районного значення. Ці земельні ділянки можуть використовуватись для: ведення водного господарства; індивідуального дачного будівництва; будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо);

– Обласна державна адміністрація, якщо справа стосується земель державної власності у межах та за межами міст обласного значення. До цих земель також належать ті, що не належать до жодного району або там ще не має якогось адміністративного утворення;

– Головне управління Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру в області, якщо справа стосується земель сільськогосподарського призначення.

Цільове призначення та приблизні розміри бажаної земельної ділянки мають бути зазначені в клопотанні, за умови, що зазначені розміри не перевищують встановлених законом норм.

Список документів та матеріалів, що вкладаються до клопотання:

1. Графічні матеріали, до них відносяться карти або їх копії, на яких вказано приблизне бажане розташування земельної ділянки;

2. Копія документа, що підтверджує особу, найрозповсюдженіший вид такого документа - це паспорт;

3. Документи, що посвідчують про наявність аграрної освіти та досвід роботи в сільському господарстві, якщо земельна ділянка призначена для фермерського господарства;

4. У випадку вилучення земельної ділянки, якою користуються інші особи, то варто залишити погодження землекористувача;

5. Якщо замовник земельної ділянки входить до пільгової категорії, то він має надати довідку, яка підтверджує цей статус.

Виконавчий орган влади або орган місцевого самоврядування, якому було надіслане клопотання, має дати відповідь у місячний строк, щодо надання дозволу на розроблення проєкту відведення земельної ділянки або відмову.

Якщо інформація зазначена в клопотанні суперечить або не відповідає вимогам до законодавства, порушує засади, щодо захисту і охорони земель або не відповідає дійсності, таке клопотання супроводжується відмовою.

Проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки - це землевпорядна документація, яка розробляється при першому оформленні права власності або користування (оренди) на землю, при зміні цільового призначення землі та ін. Підставою для розробки проєкту землеустрою є

заява замовника та дозвіл відповідного органу місцевого самоврядування на розробку проекту відведення.

Відповідно до положень ст. 50 Закону України «Про землеустрій» проект відведення земельної ділянки є однією із важливих стадій порядку оформлення права власності на земельну ділянку.



Рис.2.1. Схема розробки проекту землеустрою

Згідно ст. 50 Закону України «Про землеустрій», налічується такі види проєктів землеустрою:

- проєкти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць;
- проєкти землеустрою щодо організації і встановлення меж території природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів;

- проекти землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;
- проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок;
- проекти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб;
- проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;
- проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів;
- проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв);
- робочі проекти землеустрою

Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок розробляється у таких випадках (Рис.2.2):

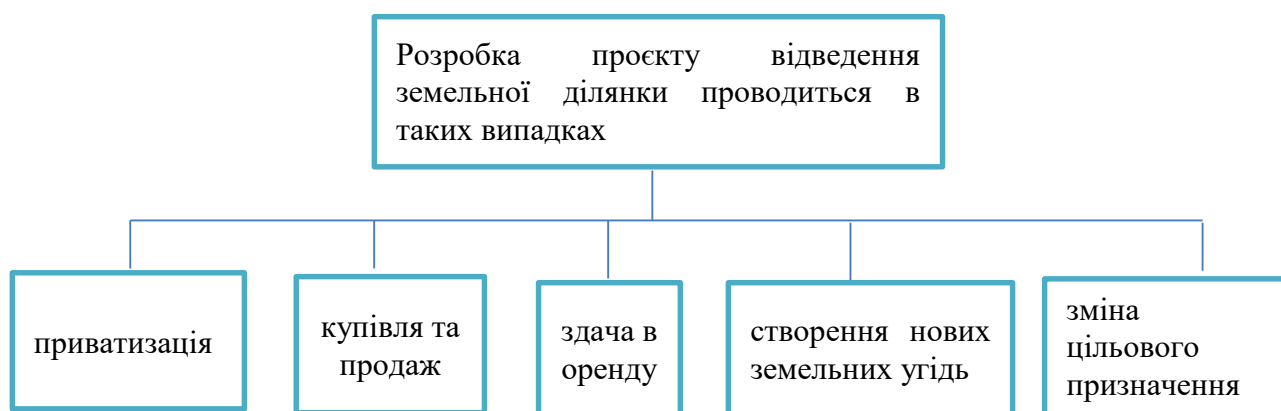


Рис. 2.2 Випадки розроблення проекту відведення земельної ділянки

- відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;
- зміни цільового призначення земель;
- надання земельних ділянок в оренду із земель державної або комунальної власності;
- безкоштовної приватизації земельних ділянок громадянами;
- формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав;

- продажу земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам та юридичним особам;
- підготовки земельних ділянок до продажу на земельних торгах.

Як і до інших видів землевпорядної документації, на земельного проєкту має стояти підпис та печатка головного інженера-землевпорядника, який розробляв даний проєкт землеустрою, якщо він в паперовій формі. Якщо проєкт землеустрою складався в електронній формі, то він має бути затверджений кваліфікованим електронним підписом інженера-землевпорядника та електронною позначкою часу. Ставивши особистий розпис на документації землеустрою, інженер -землевпорядник стає відповідальним за якість проведеної роботи та дотриманість законодавчих норм у проведенні робіт.

Відповідно до статті 26 Закону України «Про землеустрій», замовниками проєктів землеустрою і не тільки, можуть бути державні органи влади, органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи.

Проте розробниками проєкту землеустрою можуть бути тільки юридичні особи або фізичні особи підприємці, які мають необхідні знання, обладнання та сертифікаційні дозволи на проведення землевпорядних робіт, а також необхідну електронно-обчислювальну техніку.

Сертифіковані інженери землевпорядники, за статтею 66 Закону України «Про землеустрій» – це повноважені особи, які мають відповідну вищу освіту та досвід одного року в галузі землеустрою, склали державний кваліфікаційний іспит, отримали сертифікат та числяться в реєстрі сертифікованих інженерів землевпорядників [14].

За статтею 68 вище згаданого закону, заборонено розроблення земельної документації особами без кваліфікаційного сертифіката, а також тим, кого позбавили кваліфікаційного сертифіката або строк їхніх сертифікатів скінчився.

Між фізичними чи юридичними особами та розробниками проєктів землеустрою має бути укладений договір, який стане підґрунтям для початку

роботи, в договорі мають обов'язково вказані ціна та термін, за якими буде розроблятися проєкт землеустрою. Розробляти цей договір може одна із двох сторін, у випадку його погодження між сторонами – потрібно зробити копію цього договору для другої сторони. Строк проведення робіт та розробки проєкту землеустрою не має бути довшим за півроку.

Якщо одна із сторін відмовляється приймати якісь умови, то вона складає протокол розбіжностей, в якому піднімаються спірні питання, і віддає дві копії цього протоколу іншій стороні за двадцяти денним терміном. Сторона, що отримала протокол розбіжностей, має його розглянути за цей ж термін двадцяти днів, усунути всі розбіжності, які виникли під час укладання договору, щоб уникнути протиріччя. Якщо обидві сторони досягнули згоди, то вони мають це закріпити в письмовій формі. Приклад типового договору про розроблення проєкту землеустрою про відведення ділянки був затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 4 березня 2004 р. № 266.

Проєкти землеустрою щодо відведення ділянки включають в себе такі складові [33]:

- пояснювальну записку;
- матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проєктування (у разі формування земельної ділянки);
- розрахунок розміру втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом);
- розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом);
- перелік обмежень у використанні земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки.

Їх можна умовно поділити на три частини: текстову частину та графічну частину, до кожної з яких затверджено на законодавчому рівні певні умови їх розроблення.

Текстова частина має включати в себе такі компоненти:

- підстави розроблення документації із землеустрою;

- завдання замовника на розроблення документації із землеустрою;
- копії документів, які були додані до клопотання (заяви) про надання згоди на розроблення документації із землеустрою, що обґрунтовують розмір, призначення та місце розташування земельної ділянки;
- документи щодо правового статусу земельної ділянки;
- документи щодо існуючих та можливих обмежень та обтяжень;
- письмові висновки осіб, що погоджують документацію із землеустрою (додаються у разі розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки);
 - письмові висновки осіб щодо можливості передачі земельної ділянки в оренду (додаються у разі розроблення технічної документації із землеустрою щодо передачі земельної ділянки в оренду);
- пояснювальна записка з матеріалами, що обґрунтовують проєктне рішення або без таких матеріалів;
- документи про зацікавлену особу (згідно з переліком);
- інші матеріали, безпосередньо передбачені законодавством;
- інші матеріали, які на думку землевпорядної організації мають бути долученими до документації.

Основною вимогою до графічної частини є наявність картографічних матеріалів, на яких зображено існуючі межі об'єктів землеустрою, інформація, яка потрібна для внесення в Держгеокадастр, та креслення з проєктними рішеннями [33].

Також варто окремо виділити пояснювальну записку, до якої надається не менше умов та вимог, ось основні з них:

- підстава проведення землеустрою (у тому числі рішення органу державної влади, органу місцевого самоврядування, на підставі якого здійснюється розроблення документації із землеустрою);
- основні відомості про об'єкт (об'єкти) землеустрою;

- використані розробником нормативно-правові акти з питань здійснення землеустрою;
- використані розробником норми і правила у сфері землеустрою;
- використані розробником документи Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель;
- використані розробником відомості Державного земельного кадастру, а також Державного реєстру земель у разі внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки, сформовані до 2013 року;
- використані розробником відомості Державного картографо-геодезичного фонду;
- використана розробником затверджена містобудівна документація, а також вкопювання із такої документації;
- опис процедури виконання топографо-геодезичних робіт (у разі їх виконання);
- опис та обґрунтування проєктного рішення;
- інформація про проведення ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель при здійсненні землеустрою (у разі їх проведення);
- інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою будівлі, споруди та речові права на них (у разі формування земельних ділянок, внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру);
- інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою обмеження у використанні земель (у разі формування земельних ділянок, внесення до Державного земельного кадастру відомостей про сформовану земельну ділянку, обмеження у використанні земель) із зазначенням підстави встановлення таких обмежень;
- виконавець робіт із землеустрою, його технічне і технологічне забезпечення;

- умови щодо зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок (у разі порушення ґрунтового покриву земельних ділянок у результаті реалізації проєктного рішення);

У зв'язку із введенням в Україні воєнного стану, відведення земельної ділянки у власність (не в користування) на підставі рішення та проєкту землеустрою заборонено. Зазначене обмеження буде переглянуто із припиненням воєнного стану в Україні. Відповідно, вказаний вище порядок може бути актуальним тільки у випадку відведення ділянки в користування.

2.2 Особливості реєстрації права власності на земельні ділянки

З теоретичної точки зору, реєстрація права власності на земельні ділянки в Україні ґрунтується на принципах земельного права, що визначають правові відносини між особами і землею. Основні теоретичні аспекти, які варто враховувати при дослідженні цього питання, включають такі:

- Земельне право ґрунтується на таких загальних принципах, як принципи публічності, недоторканості права власності, використання землі відповідно до призначення, раціонального використання та охорони земельних ресурсів;

- Земельна ділянка має свій правовий режим, який включає призначення землі, її категорію, обмеження та умови використання. Важливо дослідити правові аспекти, пов'язані з режимом земельної ділянки та його зміною;

- Вивчення процедури реєстрації права власності на земельні ділянки включає розуміння вимог до документації, порядку подання заяви, взаємодії з органами реєстрації та дотримання встановлених процедур;

- Кадастровий облік земель є важливим елементом реєстрації прав на земельні ділянки. Дослідження теоретичних аспектів кадастрового обліку включає розуміння принципів його функціонування, ролі кадастрових органів та важливості точності та достовірності кадастрових відомостей;

Правовий статус третіх осіб щодо реєстрації земельних ділянок включають наступні аспекти:

Добросовісність придбання права: Закон передбачає, що реєстрація права власності на земельну ділянку може бути відмінена, якщо було встановлено, що право було придбано недобросовісно або шляхом порушення закону. Це означає, що треті особи, які набули право на земельну ділянку, повинні бути добросовісними покупцями, дарувальниками або спадкоємцями.

Захист прав третіх осіб: Закон передбачає механізми захисту прав третіх осіб, які можуть бути порушені під час реєстрації права власності на земельну ділянку. Це може включати право вимоги компенсації або право на переведення на іншу ділянку у разі обмеження чи анулювання прав.

Публічність реєстру: Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та юридичних осіб, який включає земельні ділянки, є публічно доступним. Це означає, що будь-яка особа може отримати інформацію про зареєстровані права на земельну ділянку та може перевірити їх законність.

Доброчесність реєстратора: Органи, які здійснюють реєстрацію прав на земельні ділянки, повинні діяти добросовісно та дотримуватись вимог законодавства. Якщо виявляється, що реєстратор невірно зареєстрував право третьої особи, така особа може звернутись до суду з вимогою відновлення своїх прав.

Важливо враховувати, що правові особливості реєстрації земельних ділянок відрізняються в залежності від різних категорій осіб.

Наприклад фізичні особи мають право на реєстрацію права власності на земельну ділянку, якщо вони відповідають установленим критеріям, таким як громадянство, вік, відсутність правової недієздатності тощо. Вони повинні подати відповідну заяву і необхідну документацію для підтвердження свого права власності.

Юридичні особи також можуть мати право на реєстрацію права власності на земельну ділянку, якщо це відповідає їх цілям та діяльності.

Вони повинні подати відповідну заяву та представити необхідні документи, такі як установчі документи, рішення відповідних органів тощо.

Державні та комунальні органи можуть бути власниками земельних ділянок і також мають право на їх реєстрацію. Процедура реєстрації може відрізнятись в залежності від органу, але зазвичай вони повинні подати відповідну заяву, документи, що підтверджують їх статус та право на власність.

Українське законодавство, зокрема Земельний кодекс України та Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та юридичних осіб», містить відповідні норми, які регулюють процедуру реєстрації права власності на земельні ділянки для різних категорій осіб, зокрема фізичних та юридичних осіб, а також державних та комунальних органів. Важливо дослідити та аналізувати ці норми, щоб зрозуміти процедуру та вимоги, що стосуються реєстрації права власності на земельні ділянки для кожної категорії осіб окремо.

Процес реєстрації права власності на земельні ділянки також має наступні особливості.

Основним законодавчим актом, що регулює питання земельного права в Україні, є Земельний кодекс України. Також існують інші нормативно-правові акти, що визначають процедуру реєстрації прав на земельні ділянки.

Наша країна має систему державної реєстрації прав на нерухоме майно, включаючи земельні ділянки. Органом, відповідальним за цей процес, є Державна реєстраційна служба України. Для реєстрації права власності на земельну ділянку необхідно подати відповідну документацію. Це можуть бути договір купівлі-продажу земельної ділянки, акт про спадщину, договір дарування тощо. Також потрібно надати паспорт громадянина або відомості про юридичну особу, яка здійснює реєстрацію.

Також в Україні є система кадастрового обліку земель, який ведеться Державною службою геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр). Кадастровий номер ділянки та кадастровий паспорт є важливими

документами при реєстрації права власності. Реєстрація права власності на земельну ділянку може пов'язуватися з оплатою деяких податків та зборів. Наприклад, збір за державну реєстрацію права власності.

Важливо зазначити, що процес реєстрації права власності на земельну ділянку в Україні може мати кілька етапів:

- підготовчий етап: У цьому етапі необхідно зібрати всю необхідну документацію, яка підтверджує ваше право на земельну ділянку. Це можуть бути договори, свідоцтва про право власності, паспорти, кадастрові відомості тощо.

- подання заяви: Заява про реєстрацію права власності на земельну ділянку подається до Державної реєстраційної служби України або до місцевого органу державної реєстрації прав. У заяві необхідно вказати всі відомості про земельну ділянку та правові підстави власності.

- розгляд заяви: Після подання заяви орган реєстрації проводить перевірку документів та виконання всіх вимог щодо реєстрації. Якщо документація відповідає вимогам, орган приймає рішення про реєстрацію права власності.

- реєстрація права власності: Після прийняття рішення про реєстрацію права власності земельна ділянка заноситься до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та юридичних осіб. Ви отримуєте витяг або свідоцтво про право власності на земельну ділянку.

- оплата податків та зборів: Після реєстрації права власності можуть бути сплачені відповідні податки та збори, які пов'язані з реєстрацією та власністю на земельну ділянку.

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

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється під час її формування за результатами складення документації із землеустрою після її погодження у встановленому порядку та до прийняття рішення про її затвердження органом державної влади або органом місцевого

самоврядування (у разі, коли згідно із законом така документація підлягає затвердженню таким органом) шляхом відкриття Поземельної книги на таку земельну ділянку.

Відповідно до законодавства державну реєстрацію земельної ділянки здійснюють державні кадастрові реєстратори територіальних органів земельних ресурсів. Державні кадастрові реєстратори наділені широкими повноваженнями щодо проведення реєстрації земельних ділянок. Саме вони приймають рішення про державну реєстрацію земельної ділянки або рішення про відмову у такій реєстрації.

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

Право на подання такої заяви мають:

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

- власник земельної ділянки, користувач земельної ділянки державної чи комунальної власності (у разі поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок) або уповноважена ними особа;

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

До заяви в обов'язковому порядку додаються:

- оригінал погодженої відповідно до законодавства документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки (разом з позитивним висновком державної експертизи землевпорядної документації у разі, коли така документація підлягає обов'язковій державній експертизі);

- електронний документ, який містить відомості про результати робіт

із землеустрою та оцінки земель і є підставою для внесення даних до Державного земельного кадастру;

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

- Державний кадастровий реєстратор у момент надходження до нього заяви про державну реєстрацію земельної ділянки перевіряє:

- повноваження особи, що звернулася з такою заявою;

- наявність повного пакета документів, необхідних для внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру;

- розташування об'єкта Державного земельного кадастру на території дії його повноважень;

- придатність електронного документа для проведення його перевірки за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

У разі відповідності заяви разом з документами вимогам, визначеним законодавством, державний кадастровий реєстратор приймає заяву до розгляду по суті та обліковує її шляхом реєстрації у Державному земельному кадастрі з присвоєнням їй реєстраційного номера та фіксацією дати її реєстрації.

Заява реєструється в день її надходження в порядку черговості.

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

Законодавством визначено строк проведення державної реєстрації земельної ділянки, який становить 14 календарних днів з дня реєстрації заяви.

Протягом визначеного строку державний кадастровий реєстратор опрацьовує подані документи і за результатами проведеної роботи здійснює державну реєстрацію земельної ділянки:

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

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

– робить позначку на титульному аркуші документації із землеустрою про проведення перевірки електронного документа та внесення відомостей до Державного земельного кадастру та повертає заявникові таку документацію.

Проставлення державним кадастровим реєстратором зазначеної позначки є підставою для передачі відповідної документації на затвердження органу державної влади або органу місцевого самоврядування (у разі, коли згідно із законом така документація підлягає затвердженню відповідним органом).

На підтвердження державної реєстрації земельної ділянки державний кадастровий реєстратор на безоплатній основі надає витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

Державний кадастровий реєстратор може приймати рішення про відмову у державній реєстрації земельної ділянки в разі:

- невідповідності поданих документів вимогам законодавства;
- розташування земельної ділянки на території дії повноважень іншого державного кадастрового реєстратора;
- подання заявником документів не в повному обсязі.

У таких випадках державний кадастровий реєстратор не пізніше наступного робочого дня з моменту прийняття рішення про відмову у внесенні відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру видає або надсилає рекомендованим листом з описом вкладення заявникові таке рішення.

Починаючи із 7 квітня 2022 року діє Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для

забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» від 24.03.2022 р. № 2145-IX.

Він визначає особливості регулювання земельних відносин на час дії воєнного стану, серед яких один із пунктів, зокрема: - безоплатна передача земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, розроблення такої документації забороняється.

2.3 Обмеження використання земельних ділянок

Право власності на землю на сучасному етапі розвитку суспільства не є абсолютним. В більшості країн світу воно обмежується в законодавчому порядку в інтересах суспільства. Необхідність обмеження права власності на землю в Україні впливає і з Конституції України, якою передбачено, що використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі. Межі здійснення права власності на землю визначаються колом покладених законодавством на власників земельних ділянок обов'язків щодо раціонального використання та охорони земель. Важливе значення для визначення меж здійснення прав на землю мають обмеження цих прав [34].

Обмеженням права на землю слід вважати встановлену відповідно до чинного законодавства заборону або покладення на суб'єктів такого права додаткового обов'язку щодо вчинення дій, пов'язаних з набуттям, використанням та відчуженням земельних ділянок.

Залежно від способу встановлення, характеру обмеження права на землю, дією в часі тощо, обмеження прав на землю поділяються на кілька видів. Згідно зі ст. 110 Земельного кодексу України [25] на використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором.

Крім того, в окремих випадках Земельний кодекс України передбачає можливість встановлення обмеження прав на землю за рішенням суду.



Рис. 2.3. Способи встановлення прав на землю поділяються на обмеження

Прикладом встановленого законом обмеження прав на землю є заборона набуття іноземцями у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення [50]. Що стосується договору, то, наприклад, договором оренди землі може бути встановлена заборона на передачу земельної ділянки в суборенду. Нарешті, за позовом власника чи користувача однієї земельної ділянки суд може заборонити певну діяльність власника сусідньої земельної ділянки, якою завдається неприпустимий вплив. Така заборона являтиме собою обмеження прав на використання земельної ділянки.

Крім способу встановлення, обмеження прав на землю розрізняються за об'єктом обмеження. За цим критерієм обмеження прав на землю поділяються на обмеження щодо певних суб'єктів та обмеження щодо певних земель.[19] Так, Земельний кодекс України, закріпивши безоплатну приватизацію земельних ділянок громадянами України, одночасно заборонив безоплатну передачу у власність земельних ділянок іноземним громадянам та особам без громадянства. Однак, частіше дія обмежень прав на землю поширюється не на суб'єктів земельних прав, а на їх об'єкти, тобто на певні види земель, наданих громадянам у власність чи користування. Так, згідно зі ст. 114 ЗК [25], навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань

тощо, створюються санітарно-захисні зони з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови. В зв'язку з цим у межах санітарно-захисних зон забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей.

Особливим видом обмеження прав на землю, дія якого «прив'язана» до землі, є обтяження земельної ділянки. Обтяження земельної ділянки являє собою таку різновидність обмеження земельних прав, при якій обмежуються права конкретних власника чи користувача конкретної земельної ділянки.[50] Одним із випадків встановлення обтяження земельної ділянки є використання її в якості об'єкта застави (іпотеки), при якій встановлюються обмеження щодо розпорядження земельною ділянкою її власником на період до виконання іпотекодавцем свого іпотечного боргового зобов'язання.

Обтяження земельної ділянки має місце і в випадках встановлення земельного сервітуту, а також накладення за рішенням суду заборони щодо відчуження земельної ділянки з метою забезпечення позову тощо.

Обтяження прав на земельні ділянки (крім обтяжень, безпосередньо встановлених законом) підлягають державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно у порядку, встановленому законом. [62]

Важливе значення має термін дії встановленого відповідно до чинного законодавства обмеження прав на землю. За цим критерієм вони класифікуються на постійні та тимчасові.

До постійних обмежень прав на землю належать ті з них, термін дії яких не визначений. Прикладом постійно діючого обмеження прав на землю можна назвати заборону для громадян та юридичних осіб самостійно змінювати цільове призначення наданих їм у власність або в користування земельних ділянок [19]. Така зміна може здійснюватися лише на підставі рішення відповідного органу влади.

Тимчасовими вважаються ті обмеження прав на землю, термін дії (закінчення) яких чітко визначений законом, договором або судом. Саме таке обмеження прав власників відповідних земельних ділянок передбачене п. 15 Перехідних положень Земельного кодексу України.[25]

Встановлене відповідно до чинного законодавства обмеження прав на землю може мати правову форму заборони чи додаткового обов'язку. Заборона на вчинення дій щодо володіння, користування та розпорядження земельними ділянками — найбільш поширений вид обмежень прав на землю. Забороняючи певні дії щодо землі, законодавець чітко визначає межі дозволеної поведінки суб'єктів, земельних відносин. Власники земельних ділянок та землекористувачі, володіючи та користуючись ними, не мають права самовільно здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок. Такі дії без отримання спеціального дозволу на те органів, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель, заборонені

Однак, з точки зору нормотворчої техніки, в ряді випадків встановлення певного обмеження прав на землю доцільніше здійснювати не шляхом введення заборони на вчинення певних дій, а шляхом покладення на суб'єкта земельних відносин певних обов'язків щодо володіння, користування чи розпорядження земельними ділянками. При чому, мова йде не про загальні обов'язки, дотримання яких є обов'язковим для всіх власників землі та землекористувачів. Зазначені обов'язки є елементом правового режиму земель в Україні, а не обмеженнями прав власників землі та землекористувачів. Обмеженням прав на землі можна вважати лише додаткові обмеження прав власників та користувачів земельних ділянок, які введені саме з метою обмеження прав на землю певної категорії суб'єктів земельних прав. Так, обмеженням прав на землю іноземних громадян та іноземних юридичних осіб слід вважати покладення на них обов'язку відчуження протягом року земельних ділянок сільськогосподарського призначення, набутих ними у спадщину шляхом спадкування

Обмеження у використанні земель (крім обмежень, безпосередньо встановлених законом та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами) підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі у порядку, встановленому законом, і є чинними з моменту державної реєстрації. [28]

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

Відомості про обмеження у використанні земель зазначаються у проектах землеустрою щодо відведення земельних ділянок, технічній документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки, кадастрових планах земельних ділянок, іншій документації із землеустрою. Відомості про такі обмеження вносяться до «Державного земельного кадастру».

Відповідно до статті 5 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» [29] державній охороні та регулюванню використання на території України, в тому числі й у межах сільської ради, підлягають: навколишнє природне середовище як сукупність природних і природно-соціальних умов та процесів, природні ресурси, як залучені в господарський обіг, так і ті, що не використовуються у народному господарстві в даний період (земля, надра, води, атмосферне повітря, ліс та інша рослинність, тваринний світ, ландшафти й інші природні комплекси).

Особливій державній охороні підлягають території та об'єкти природно-заповідного фонду України й інші території та об'єкти, визначені згідно із законодавством України.

Вздовж річок, морів, навколо озер, водосховищ та інших водойм із метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їхньої водності у межах водоохоронних зон виділяються земельні ділянки під прибережні захисні смуги. Режим господарської діяльності в

межах водоохоронних зон та прибережних смуг регламентується Водним кодексом України [39] і Постановою Кабінету Міністрів України від 8 травня 1996 року № 486 «Про затвердження Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них» [34].

Прибережні захисні смуги встановлюються по берегах річок і навколо водойм уздовж зрізу води (в обмежений період) завширшки:

- для малих річок, струмків і потячків, а також ставків площею менш як 3 га – 25 м;
- для середніх річок, водосховищ, а також ставків площею понад 3 га – 50 м;
- для великих річок, водосховищ та озер – 100 м.

У межах водоохоронних зон забороняється:

- використання стійких і сильнодіючих пестицидів;
- розміщення кладовищ, скотомогильників, звалищ, полів фільтрації;
- скидання неочищених стічних вод із використанням балок, кар'єрів, струмків тощо.

У прибережних захисних смугах і смугах відведення забороняється:

- розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і заліснення), а також садівництво і городництво;
- зберігання та застосування пестицидів і добрив;
- влаштування літніх таборів та худоби;
- будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів і стоянок автомобілів;
- влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, кладовищ, скотомогильників тощо;
- миття та обслуговування транспортних засобів і техніки.

Охоронна зона – це територія з особливим режимом використання земель і природокористування, яка виділяється навколо особливо цінних природних об'єктів, водних об'єктів, об'єктів історичної і культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій з метою їхньої охорони і захисту

від антропогенних впливів, а також уздовж ліній зв'язку, ліній електропередачі, магістральних трубопроводів, земель транспорту, навколо об'єктів промисловості, для забезпечення належних умов експлуатації, запобігання випадкам можливого ушкодження.[28]

Згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2002 року № 1747 «Про затвердження Правил охорони магістральних трубопроводів» [42] установлені такі охоронні зони та обмеження на використання земель у межах цих зон:

- уздовж газопроводів високого тиску з діаметром труб 300-600 мм – по 150 м з обох боків від осі труби;
- уздовж газопроводів високого тиску з діаметром труб – 800-1000 мм – по 250 м з обох боків від осі труби.

У межах охоронних зон забороняється:

- споруджувати житлові, громадські та дачні будинки;
- розміщувати автозаправні та авто газозаправні станції та склади паливно магістральних матеріалів;
- будувати гаражі і автостоянки, садові та дачно-садові споруди;
- влаштовувати звалища, виливати розчин кислот, солей та лугів;
- розміщувати спортивні майданчики, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту, організовувати заходи, пов'язані з масовим скупченням людей;
- будувати огорожі для відокремлених приватних земельних ділянок, лісових масивів, садів, виноградників тощо [26].

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 4 березня 1997 року № 209 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» установлені охоронні зони та обмеження щодо використання цих земель у межах цих зон:

- уздовж ліній електропередачі до 1 кВ – 2 м від проекції крайніх проводів з обох боків;

- уздовж ліній електропередачі до 20 кВ – 10 м від проекції крайніх проводів з обох боків;
- уздовж ліній електропередачі 35 кВ – 15 м від проекції крайніх проводів з обох боків;
- уздовж ліній електропередачі 110 кВ – 20 м від проекції крайніх проводів з обох боків;
- уздовж ліній електропередачі 220 кВ – 25 м від проекції крайніх проводів з обох боків;
- уздовж ліній електропередачі 330,400,500 кВ – 30 м від проекції крайніх проводів з обох боків;
- уздовж ліній електропередачі 750 кВ – 40 м від проекції крайніх проводів з обох боків.

У межах охоронних зон повітряних і кабельних ліній, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів забороняється виконувати будь-які дії, що можуть порушити нормальну роботу електричних мереж, спричинити їх пошкодження або нещасні випадки, а саме:

- перебувати стороннім особам на території й у приміщеннях трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв, відчиняти двері й люки цих споруд, самовільно переключати електричні апарати і підключати до електричних мереж;
- будувати житлові, громадські, дачні будинки;
- влаштовувати будь-які звалища;
- складати добрива, корми, торф, соломку, дрова, інші матеріали;
- розпалювати вогнища тощо. [24]

Санітарно-захисна зона – це територія з регульованим режимом використання земель, що відокремлює від житлової забудови об'єкти, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищення рівня шуму, вібрації, ультразвуку, електромагнітних хвиль, радіочастот, електричних полів, іонізуючих випромінювань з метою відокремлення таких об'єктів від

територій житлової забудови. Режим використання земель у санітарно-захисних зонах встановлюється спеціально уповноваженими органами виконавчої влади з питань екології, природних та земельних ресурсів, а також санітарного нагляду.

У санітарно-захисних зонах не можна допускати розміщення:

- житлових будинків з придомовими територіями, гуртожитків, готелів, будинків для приїжджих;
- дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ загального та спеціального призначення зі стаціонарами, наркологічних диспансерів;
- спортивних споруд, садів, садівницьких товариств;
- джерел централізованого водопостачання, водозабірних споруд, споруд водопровідної розподільної мережі.

Розділ 3. АНАЛІЗ РОЗРОБКИ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

3.1 Характеристика земельної ділянки, що підлягає відведенню

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд на вул. Лермонтова, 167 у Дарницькому районі м. Києва (рис 3.1) розробляється щодо передачі земельної ділянки комунальної власності в приватну власність учаснику бойових дій.



Рис. 3.1.Зображення земельної ділянки

Відповідно до статті 12 (пункт 14) Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» учасникам бойових дій надаються, серед інших, такі пільги: першочергове відведення земельних

ділянок для індивідуального житлового будівництва, садівництва і городництва.

Замовник є учасником бойових дій згідно довідки про безпосередню участь особи в бойових діях, забезпечення її проведення і захисту незалежності, суверенітету та територіальній цілісності України, копії довідки та посвідчення про безпосередню участь в бойових діях (№ 19 від 19.02.2018, № 119666 від 25.10.2016)

Дарницький район — район міста Києва, розташований на лівому березі Дніпра (Рис. 3.2).



Рис. 3.2. Розташування Дарницького району на карті Києва

Загальна площа району становить 134 км²; вулиць і провулків — 204 одиниці; площа зелених насаджень становить 1 303,62 га; водного басейну — 556 га (озер — 47 одиниць; штучних водойм — 12; ставків — 8).

У районі, де станом на 01 січня.2021 року мешкає 343 384 осіб, понад 90 тис. осіб - це діти. Кожному четвертому мешканцю Дарницького району ще не виповнилося 18 років.

Промисловість представлена 77 підприємствами різних галузей. Найбільшу питому вагу в обсягах промислового виробництва займає хімічна промисловість — 60,4%, машинобудування і металообробка — 18,3%, харчова промисловість — 14,7%, промисловість будівельних матеріалів —

4,1%. Промисловими підприємствами за 2018 рік виготовлено продукції на суму 7 313,5 млн гривень.

Дарницький район сьогодні — це 16 відсотків загальної площі Києва. Розташований на мальовничій території Лівобережжя, він став провідним індустріальним, науковим і культурним осередком столиці України з розвинутою соціальною інфраструктурою, транспортом і місцями відпочинку.

Межі Дарницького району були затверджені рішенням Київської міської ради від 27 квітня 2001 року № 280/1257 «Про межі нових адміністративних районів м. Києва та організаційні заходи по проведенню адміністративно-територіальної реформи» та від 29 листопада 2001 року № 126/1560 «Про внесення змін та доповнень до рішення Київради від 27.04.01 р. № 280/1257».

До складу району входять Нова Дарниця, Позняки, Осокорки, Харківський масив, Село Шевченка, Рембаза, Червоний хутір, Бортничі.

За матеріалами ДПТ мікрорайону Бортничі Нижні, рішенням Київради «Про затвердження Програми розроблення містобудівної документації у м. Києві на період 2004-2009 рр», територія за функціональним призначенням належить до території житлової садибної забудови (висновок Департаменту містобудування та архітектури від 31.08.2018 № 7803/0/012/19-18).

Відповідно до Генерального плану міста, затвердженого рішенням Київради від 28.08.2008 № 244/244 територія за функціональним призначенням належить до території житлової садибної забудови (витяг з Містобудівного кадастру Києва від 30.05.2018 № 4145/0/12-53/12-03-18).

Категорія земель – 200 – землі житлової та громадської забудови. Код угіддя згідно з Класифікацією видів земельних угідь – група 007, підгрупа 01. Форма власності – комунальна.

Згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель, цільове призначення запроектованої земельної ділянки:

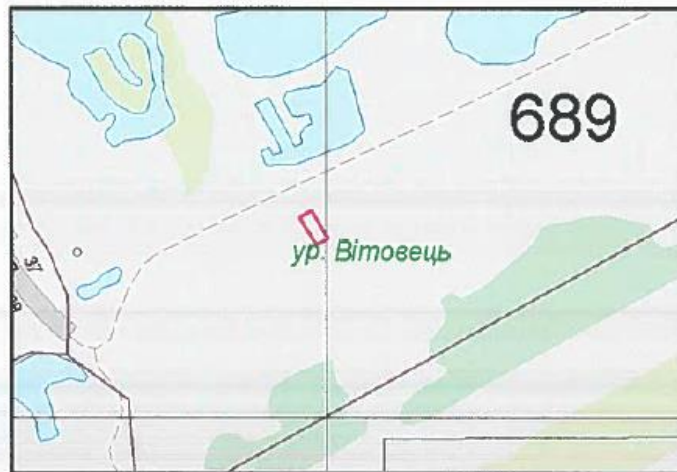
- на момент складання проекту землеустрою – землі, не надані у власність або постійне користування в межах населених пунктів, код К.16.00;
- запроектоване проектом землеустрою – для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), код В.02.01.

Зазначена земельна ділянка не відноситься до зеленої зони згідно «Програми розвитку зеленої зони м. Києва до 2010 року та концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста», розробленої ВАТ «Київпроект» ДП «Інститут Київгенплан» та затвердженої рішенням Київської міської ради від 19.07.2005 № 806/3381, чинність якої подовжена рішенням Київської міської ради від 27.11.2009 № 714/2783 на період 2010-2015 роки та рішенням Київської міської ради від 07.07.2016 № 572/572 та від 20.12.2017 № 714/3721 до 31.12.2018).

Земельна ділянка не належить до особливо цінних земель відповідно до статті 150 Земельного кодексу України.

Згідно з економіко-планувальним зонуванням м. Києва та грошовою оцінкою територією м. Києва, які затверджені рішенням Київської міської ради від 03.07.2014 № 23/23 «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Києва», земельна ділянка (рис 3.3) входить в 689 оціночну зону де базова вартість 1 кв. м. землі - 411,88грн.

СХЕМА ЕКОНОМІКО-ПЛАНУВАЛЬНИХ ЗОН



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ


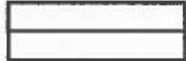
	Земельна ділянка
	Межі економіко-планувальних зон

Рис. 3.3. Схема економіко-планувальних зон м. Києва

На час складання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки проведено обстеження її в натурі (на місцевості) і при цьому встановлено:

- ділянка вільна від капітальної забудови
- рельєф ділянки-рівнинний;

Під'їзд до земельної ділянки здійснюється з вул. Лермонтова.

Відповідно до ст. ст. 81, 116, 118, 121 Земельного кодексу України, передбачено передати у приватну власність земельну ділянку площею 0,1000 га для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд на вул. Лермонтова, 167 у Дарницькому районі м. Києва, за рахунок земель, не наданих у власність або постійне користування в межах населених пунктів.

Розшифровка земель в розрізі землекористувачів та угідь приведена в табл. 3.1

Експлікація земель

Таблиця 3.1

Назва землекористувач за рахунок якого відводиться земельна ділянка	Умови відведення	Загальна площа земель, всього /га/	Код категорії земель	Перелік угідь згідно з класифікацією видів земельних угідь (КВЗУ) та площа угідь /га/		Код згідно класифікації видів цільового призначення земель, (КВЦАЗ)
				група	підгрупа	
Землі, не відведені у власність або постійне користування в межах населених пунктів	власність	0.1000	Землі житлової та громадської забудови	007	01	В.02.01
				0,1000		

Власник зобов'язаний:

- здійснювати комплекс заходів щодо охорони земель, передбачених Земельним кодексом України;
- забезпечити використання землі відповідно до цільового призначення та умов її передачі (ст. 91 Земельного кодексу України);
- виконати роботи з інженерної підготовки території по захисту її від підтоплення та затоплення повеневими водами та погодити їх у встановленому порядку.

3.2 Етапи розробки проекту відведення ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку

При розробці проекту було проведено комплекс робіт геодезичного встановлення меж земельної ділянки та камеральне опрацювання результатів.

Комплекс робіт із встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) включає: підготовчі роботи топографо-геодезичні, картографічні роботи та роботи із землеустрою, камеральні роботи, складання і оформлення матеріалів технічної документації із землеустрою, а також встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками [21-23].

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

Геодезичні роботи при землеустрої включають [21-23].:

- побудову геодезичного знімального обґрунтування – у вигляді ходів триангуляції, трилатерації та полігонометрії, нівелірних зйомок, засічок;
- різні види зйомок: аерофототопографічні (які в свою чергу поділяють на контурні, стереотопографічні та комбіновані), фототеодоліт, мензуральні, теодолітні, нівелірні, тахеометричні та кадастрові зйомки;
- картографічне оновлення – проводять за результатами аерофотозйомок з прив'язкою їх до існуючого геодезичного обґрунтування;
- внесення поправок до планів та карт – нанесення нових об'єктів і контурів або видалення зниклих об'єктів та контурів з існуючих карт та планів, виконують за допомогою топографічних зйомок місцевості;
- створення і оформлення карт і планів за результатами виконавчих знімальних;
- визначення площ земельних угідь зі складанням експлікації (виконується за результатами вимірних ліній та кутів в натурі із застосуванням спеціальних формул);

- попереднє та технічне проектування об'єктів;
- підготовка до перенесення проекту в натуру (включає підготовку даних);
- винесення проекту на місцевість;
- проведення виконавчих зйомок (для побудованих об'єктів чи об'єктів на стадії будівництва з метою контролю).

Камеральні роботи виконуються для опрацювання даних, отриманих в результаті проведених топографо-геодезичних робіт, робіт із землеустрою та складання технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) [23].

У процесі остаточної камеральної обробки систематизують, перевіряють і узагальнюють всі матеріали, одержані в результаті польових та лабораторних робіт. При цьому детально проводяться візуальні та лабораторні дослідження зразків гірських порід, фауни, мікрофауни та палеоботанічного матеріалу, якщо такі відбиралися. Результати лабораторних досліджень кожного петрографічного типу гірських порід підлягають статистичній обробці з висновком у вигляді узагальнених характеристик.

Результати виконаних досліджень оформлюють у вигляді каталогів, журналів та розрізів-колонок. Карту фактичного матеріалу, що відбиває фактичний відбір зразків на площі досліджень, складають у польових умовах. На ній вказують: номери та лінії виконаних маршрутів; відслонення гірських порід; пункти спостережень; опірні виробки і т. ін. Нумерацію об'єктів на карті узгоджують із польовими журналами. Використані вихідні геологічні, геоморфологічні та гідрогеологічні карти доповнюють даними, одержаними в результаті виконаних досліджень. Зміст звітних матеріалів визначається умовами і цільовим призначенням інженерно-геологічних робіт та їх детальністю (масштабом зйомки).

З метою розробки документації із землеустрою виконано комплекс топографо-геодезичних робіт.

Для встановлення меж та проведення кадастрової зйомки земельної ділянки створені вихідні точки планової геодезичної основи методом GNSS спостережень з використанням двохчастотного високоточного GPS приймача Leica GS08 plus [26]. Перед виконанням робіт безпосередньо на об'єкті виконано контрольне вимірювання на пункт геодезичної мережі згущення в місцевій системі координат м. Києва, координати та висота якого отримані в ДП "Науково-дослідний інститут геодезії і картографії". Подальше проведення кадастрової зйомки виконано полярним методом за допомогою електронного тахеометра Nikon NPL 332 (рис. 3.4).

Тахеометр Nikon NPL-332 забезпечує високу надійність і продуктивність. Збільшення продуктивності досягається завдяки можливості виконувати високоточні вимірювання відстаней безпосередньо до об'єктів без використання відображуючих призм. Електронні тахеометри призначені для проведення традиційних геодезичних вимірювань пов'язаних з роботами на будівельних майданчиках, розвитку геодезичних мереж, зйомки профілів тунелів, фасадів будівель і недоступних об'єктів, геодезичного забезпечення при будівництві доріг [26].



Рис. 3.4. Тахеометр Nikon NPL-332

Точність вимірювання кутів - 5 "

Відстаней - 3 мм + 2 мм / км

Пам'ять до 8000 крапок

Односторонній дисплей

Особливості приладу:

- Можливість проводити вимірювання як в безвідбивному, так і в звичайному режимі
- Унікальна коаксіальна система фокусування
- Лазерний промінь далекоміра спроецирован на центр перехрестя сітки ниток
- Вимірювання до 5 км на одну призму і до 200 метрів без відбивача
- Розвинена система кодування точок
- Можливість запису великих обсягів даних 10000 точок
- компактний дизайн

Полярний спосіб знімання місцевості полягає в тому, що будь-які точки на місцевості визначаються полярними координатами і використовується для знімання відкритих контурів і характерних точок місцевості. В результаті вимірювання відповідних елементів отримують полярні координати точки. Полярними координатами будь-якої точки є горизонтальний кут θ і горизонтальне прокладення d .

Вихідні дані для розрахунків координат вимірюваних точок GNSS спостережень

Таблиця 3.2

Назва	Координати	
	X, м	У, м
RTCM-Ref 0109	48801.554	37968.322
пп 17972	41015.541	42613.551
пп 20310	42312.177	40855.994
пп 20342	41584.136	38499.919

Результати спостережень та розрахунків

Таблиця 3.3

Назва	X, м	У, м	СКП в плані, м
т1	40697.604	40635.670	0.025
т2	40648.896	40529.906	0.017
т3	40587.751	40420.941	0.022
т4	40156.675	39678.457	0.030
т5	40107.759	39634.591	0.019
т6	40337.361	39894.098	0.024
т7	40303.505	39823.174	0.022

Відомості про обчислення площі земельної ділянки

Таблиця 3.4

Номер точки	Назва точки	Внутрішні кути	Дирекційні кути	Відстань (метрів)	Координати	
					X	У
1	1точк2Д	90 48 48	58°59'46"	19.65	40309.98	39960.30
2	2864	90 10 58	148°48'49"	50.29	40320.10	39977.14
3	2866	87 02 19	241°46'29"	20.53	40277.08	40003.18
4	2865	91 57 55	329°48'35"	49.30	40267.37	39985.09
1	1точк2Д					

Площа ділянки: 1000 кв.м; Периметр: 139.77 м.

За матеріалами кадастрової зйомки обчислено площу і периметр земельної ділянки, складено кадастровий план земельної ділянки в масштабі 1:500 з відображенням суміжних землекористувачів, каталогу координат точок поворотів меж земельної ділянки, а також виготовлено та внесено на магнітний носій обмінний файл в форматі XML.

Файл з розширенням xml - це текстовий файл у форматі XML (від англ. eXtensible Markup Language) - розширювана мова розмітки, він описує документ і частково описує поведінку програм, які читають XML-документи. Формат мови розроблявся з розрахунком застосування його в Інтернеті. Спочатку він планувався як заміна мови розмітки HTML, але в результаті зайняв своє теперішнє місце. Мову називають розширюваною через можливість вільного розширення розмітки, застосовуючи її до безпосередніх завдань і потреб використання. В даний час XML широко поширений в Інтернеті, застосовується в документообігу.

За результатами кадастрової зйомки площа земельної ділянки, яка знаходиться на вул. Лермонтова, 167 у Дарницькому районі м. Києва, становить 0, 1000 га.

Межі земельної ділянки мають 4 поворотних точок, які не закріплені в натурі (на місцевості) межовими знаками, список додається. Результати закріплення меж оформлено актом прийомки-передачі межових знаків на зберігання, складено список межових знаків.

Межі земельної ділянки визначені з врахуванням меж сусідніх земельних ділянок.

Опис меж:

Від А до Б Землі загального користування (вул. Лермонтова)

Від Б до А Землі, не надані у власність або користування в межах населених пунктів

Відповідно до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 та враховуючи витяг з Містобудівного кадастру Києва встановлені обмеження щодо використання земельної ділянки зони особливого режиму забудови - код 06.01:

1. зони підтоплень природного та техногенного характеру 0,1000 га;
2. зони затоплення поверхневими водами- площею 0,1000 га.

3.3 Погодження та затвердження проекту землеустрою

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розроблений відповідно до вимог [33], визначених законодавством та згідно статті 186-1 Земельного Кодексу України підлягає обов'язковому погодженню з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин та структурним підрозділом Київської міської державної адміністрації у сфері містобудування та архітектури.

Згідно Висновка № 18-1452-В про погодження проекту землеустрою де розглянувши проект землеустрою, розроблений КП «Київський міський центр земельного кадастру та приватизації землі», щодо відведення земельної ділянки гр. Генову Олександрю Сергійовичу для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд на вул. Лермонтова, 167 у Дарницькому районі м. Києва, керуючись Земельним кодексом України, Законом України «Про землеустрій» та Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», Департамент містобудування та архітектури погодив його і вважав за можливе використовувати в подальшому зазначену земельну ділянку для вищевказаних цілей, за умови дотримання вимог пункту 3 статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»

Рішенням Київради про затвердження проекту відведення земельної ділянки окремим пунктом зобов'язати замовника виконати вимоги, викладені в листі Департаменту містобудування та архітектури від 31.08.18 № 7803/0/012/19-18

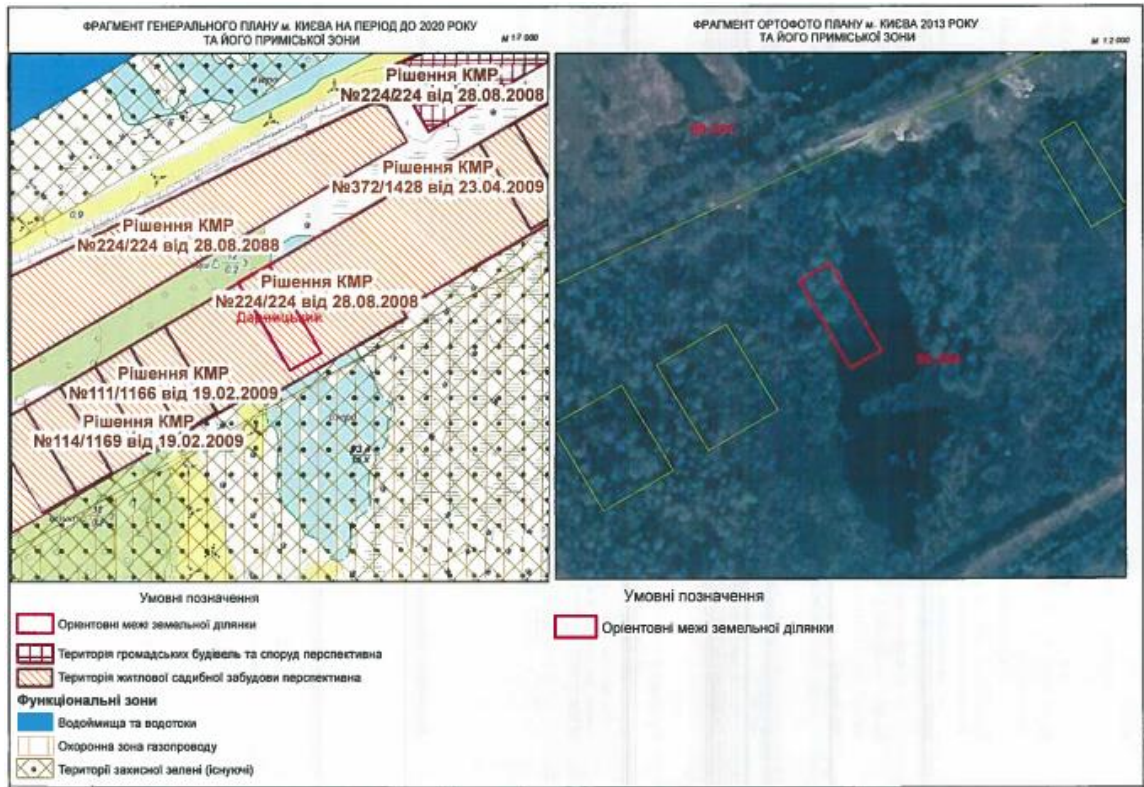


Рис. 3.5. Фрагмент генерального плану м. Києва з зазначеною земельною ділянкою

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки не підлягає обов'язковій державній експертизі згідно статті 9 Закону України «Про державну експертизу землепорядної документації»

Проект землеустрою після погодження у встановленому законодавством порядку та внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру був направлений на розгляд та затвердження до Київської міської ради.

ВИСНОВОК

Суб'єктами права приватної власності на землю є громадяни та недержавні юридичні особи. Набути та реалізувати права власності на землю може фізична особа, яка має повну земельну дієздатність - досягла 18 років. Земельний кодекс України за обсягом наданих прав на землю поділяє фізичних осіб на громадян України, іноземних громадян, осіб без громадянства.

Законодавством України передбачено систему пільг для учасників бойових дій та осіб, прирівняних до них, зокрема, це стосується і надання земельних ділянок.

Відповідно до статті 12 (пункт 14) Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» учасникам бойових дій надаються, серед інших, такі пільги: першочергове відведення земельних ділянок для індивідуального житлового будівництва, садівництва і городництва.

Надання у власність земельних ділянок здійснюється у порядку, визначеному статтею 118 Земельного кодексу України, за умови, що учасник бойових дій не скористався своїм правом на безоплатне отримання у власність земельної ділянки та надав відповідний документ, що посвідчує його участь в бойових діях (посвідчення, довідка, наказ тощо).

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється за замовленням громадян суб'єктами господарювання, що є виконавцями робіт із землеустрою згідно із законом, у строки, що обумовлюються угодою сторін.

Розроблений проект землеустрою підлягає обов'язковому погодженню з територіальним органом Держгеокадастру України, а у разі розташування земельної ділянки у межах населеного пункту або земельної ділянки за межами населеного пункту, на якій планується розташування об'єкта будівництва, - із структурними підрозділами районних державних адміністрацій у сфері містобудування та архітектури.

Після погодження проекту землеустрою громадянину необхідно звернутися до державного кадастрового реєстратора за місцем розташування земельної ділянки із заявою про проведення державної реєстрації земельної ділянки та надання витягу про земельну ділянку з Державного земельного кадастру.

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Кодексу, у двотижневий строк з дня отримання погодженого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (а в разі необхідності здійснення обов'язкової державної експертизи землевпорядної документації згідно із законом - після отримання позитивного висновку такої експертизи) приймає рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність.

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

При проектуванні інженерного захисту території від підтоплення та затоплення, слід розробляти комплекс заходів, які б забезпечували запобігання затопленню й підтопленню територій в залежності від вимог щодо їхнього функціонального використання й охорони природного середовища або усунення негативного впливу підтоплення та затоплення.

Будівельними нормами передбачається виконання захисту від підтоплення ґрунтовими водами територій міст і селищ та окремих споруд на них наступними засобами:

- улаштування дренажів різних типів;
- виконання зовнішньої або внутрішньої гідроізоляції. Використання для захисту від підтоплення протифільтраційних екранів (завіс) вважається

недоцільним через створення на них небезпечних напорів ґрунтових вод.

В дипломному проекті розглянуто, етапи розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність для будівництва жилого будинку учаснику бойових дій.

В результаті проведеної роботи було досліджено:

- розглянуто структуру земельного фонду в розрізі категорій земель;
- досліджено особливості використання земель житлової та громадської забудови;
- проведено аналіз законодавчої бази щодо розробки проекту землеустрою;
- визначено обмеження використання земельних ділянок;
- розглянуто основні етапи розробки проекту відведення ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку;
- обґрунтовано порядок затвердження та погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку;

Дипломний проект охоплює весь комплекс геодезичних та камеральних робіт використовуючи сучасні геодезичні прилади необхідні при розробці проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність та розглянуто всі етапи реєстрації земельної ділянки.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. [http:// www/dkzr.gov.ua](http://www.dkzr.gov.ua) - Офіційний Інтернет-сайт Державного агентства земельних ресурсів України. (дата звернення:20.05.2023)
2. <http://www.kmu.gov.ua> - Офіційний Інтернет-сайт Кабінету Міністрів України (дата звернення: 29.05.2023)
3. <http://www.zem.te.ua> - Офіційний Інтернет-сайт Головного управління земельних ресурсів. (дата звернення: 29.05.2023)
4. Агропромисловий комплекс України: стан, тенденції та перспективи розвитку: інформаційно-аналітичний збірник [За ред. П.Т. Саблука та ін.]. - К.: ІАЕ, 2003. – с. 106.
5. Баб'як О.С, Біленчук П.Д., Чирва Ю.О. Екологічне право України: Навчальний посібник. - К.: Атіка, 2000. - 216 с. Веб-сайт: https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/CUL/06-Ekolog_pravo-Ryabec.pdf (дата звернення: 29.05.2023)
6. Балюк Г.І. Екологічне право України. Конспект лекції у схемах (Загальна і Особлива частина): Навч. Посібник. – К.: Хрінком Інтер, 2006. – 192 с. Веб-сайт: [Екологічне право України](#) (дата звернення: 28.05.2023)
7. Бредніков Є. Стан та цілі розробки проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь / Є. Бредніков // Землевпорядний вісник: журнал. – 2010. - №11. – С.9-13. (дата звернення: 29.05.2023)
8. Возняк Р.П. Земельно-правовий процес: Навчальний посібник / Возняк Р.П., Ступень М.Г., Падляк І.М. – Львів.: «Новий Світ-2000». 2006. - 224с. Веб-сайт: <https://dduvs.in.ua/wp-content/uploads/files/Structure/library/student/lectures/20170203/3.1.pdf> (дата звернення: 30.05.2023)
9. Волков С.Землеустрій. Теоретичні основи землеустрою. – М., 2001.
10. ГОСПОДАРСЬКИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ від 16 січня 2003 року N 436-IV // Із змінами і доповненнями, внесеними Законами України станом

- від 9 січня 2007 року N 549-V, ОВУ, 2007 р., N 8, ст. 276. Веб-сайт: <https://ips.ligazakon.net/document/T030436?an=2506> (дата звернення: 30.05.2023)
11. Закон України «Про управління об'єктами державної власності» Веб-сайт: <https://www.president.gov.ua/documents/185-v-4938> (дата звернення: 30.05.2023)
 12. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що засвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» №1066-VI. Веб-сайт: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1066-17#Text> (дата звернення: 29.05.2023)
 13. Закон України «Про державний земельний кадастр» - Держкомзем України, 2023. - 11 с. Веб-сайт: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення: 01.06.2023)
 14. Закон України «Про землеустрій»: (Редакція від 01.01.2016, підстава 863-19) Веб-сайт: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення: 30.05.2023)
 15. Урядовий кур'єр №129 від 16.07.09р. Веб-сайт: <https://ukurier.gov.ua/uk/advertisements/?page=39> (дата звернення: 30.05.2023)
 16. Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)». Урядовий кур'єр №124 від 9 липня 2003р. Веб-сайт: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/899-15#Text> (дата звернення: 30.05.2023)
 17. Закон України «Про форми власності на землю» Земельні відносини в Україні. Законодавчі акти і нормативні документи. К.: Урожай, 2008. Веб-сайт: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2073-12#Text> (дата звернення: 30.05.2023)

18. Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» від 05.06.2003 № 899-IV. Веб-сайт: <http://consultant.parus.ua/?doc=09MG26A6A0> (дата звернення: 29.05.2023)
19. Земельний кодекс України від 25.10.2001, № 2768-III (Редакція від 06.05.2023, підстава 3050-IX) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>. (дата звернення: 30.05.2023)
20. Земельні відносини в Україні. Законодавство акти і нормативні документи.- К.: Урожай, 2008. - 814 с. Веб-сайт: https://zakononline.com.ua/documents/show/224977_562756 (дата звернення: 30.05.2023)
21. Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5 000, 1:2 000, 1:1 000, 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98). Веб-сайт: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98#Text> (дата звернення: 30.05.2023)
22. Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками (із змінами та доповненнями), затверджена наказом Держкомзему України від 18.05.2010 № 376 і зареєстрована Мінюстом України 06.2010 за № 391/17686. Веб-сайт: <https://minjust.gov.ua/m/vstanovlennya-mej-zemelnoi-dilyanki-v-naturina-mistsevosti> (дата звернення: 29.05.2023)
23. Інструкція про порядок контролю і приймання топографо-геодезичних та картографічних робіт, затверджена наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру України № 19 від 17.02.2000. Веб-сайт: <http://www.geoguide.com.ua/basisdoc/basisdoc.php> (дата звернення: 29.05.2023)
24. Класифікатор обмежень прав власності та використання земельної ділянки. Веб-сайт: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051%D0%B1-2012-%D0%BF#Text> (дата звернення: 30.05.2023)

25. Конституція України. Веб-сайт: <https://www.president.gov.ua/ua/documents/constitution/konstituciya-ukrayini-rozdil-ii> (дата звернення: 29.05.2023)
26. Костецька Я.М. Геодезичні прилади. Частина 2.Електронні геодезичні прилад - Львів: ШЗМН, 2000 - 324 с. Веб-сайт: [Геодезичні прилади](#) (дата звернення: 29.05.2023)
27. Мартин А. Консолідація земель сільськогосподарського призначення та правові механізми її здійснення в Україні / А.Мартин, О. Краснолуцький// Землевпорядний вісник: журнал. – 2011. - №5. – С.16-21. Веб-сайт: https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/12696/1/Hominetc_305-347.pdf (дата звернення: 30.05.2023)
28. Мартин А. Г. Розвиток земельних відносин в Україні у середньостроковій перспективі: цілі та завдання/А.Г.Мртин// Земельний вісник України: журнал. – 2010. - №7. – с.30-31.
29. Землевпорядне проектування: конспект лекцій [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://works.doklad.ru/view/zagxVrsMZKI/26.html> .
30. Осипчук С.О. Сучасний стан сільськогосподарських угідь України та заходи його поліпшення / С.О. Осипчук, Й.М. Дорош [Електронний ресурс]. – Режим доступу: 77.121.11.22/ecolib/6/33.doc (дата звернення: 30.05.2023)
31. Постанова Верховної Ради України «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі». Зб. Земельні відносини в Україні. Законодавчі акти і нормативні документи. К.: Урожай, 1998. Веб-сайт: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2200-12#Text> (дата звернення: 29.05.2023)
32. Постанова Верховної Ради України «Про земельну реформу». Зб. Земельні відносини в Україні. Законодавчі акти і нормативні документи. К.: Урожай, 1998. Веб-сайт:

https://shron1.chtyvo.org.ua/Puhachov_Mykola/Zemelna_reforma_v_Ukraini.pdf (дата звернення: 30.05.2023)

33. Постанова Кабінету Міністрів України №677 від 26.05.04 «Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок». Веб-сайт: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/76596223> (дата звернення: 30.05.2023)
34. Правила по техніці безпеки на топогеодезичних роботах. М. Недра 1991 р. Веб-сайт: [Організація водн.фонду](#) (дата звернення: 29.05.2023)
35. Право власності на землю. Захист права власності / Л.М. Горбунова, С.В. Богачов, І.Ф. Іванчук, Н.А. Кубар; Міністерство юстиції України – К.: [ТОВ «Поліграф-Експрес»], 2006. – 60 с. – Бібліогр.: с.58-59.
36. Про затвердження Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель // Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 2 липня 2003 року N 174 (Із змінами і доповненнями, внесеними наказами Державного комітету України по земельних ресурсах станом від 28 вересня 2005 року N 286) Веб-сайт: <http://www.aau.org.ua/uk/publications/web/177/> (дата звернення: 30.05.2023)
37. Про охорону навколишнього природного середовища: закон України від 25.06.1991 № 1264-ХІІ (Редакція від 01.01.2016, підстава 918-19)//ВВР [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1264-12>.
38. Про природно-заповідний фонд України: закон України від 16.06.1992 № 2456-ХІІ (Редакція від 09.05.2015, підстава 322-19, 323-19)//ВВР [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2456-12>.
39. Про охорону земель: закон України: редакція від 27.06.2015 року [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/962-15>

40. Програма економічного, соціального та культурного розвитку Києво – Святошинського району Київської області на 2016 рік: від 18.02.2016 року [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.ksrr.gov.ua/files/Proekty/29.pdf> . (дата звернення: 30.05.2023)
41. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності: закон України від 06.09.2012 № 5245-VI//ВВР (Редакція від 16.06.2013, підстава 233-18). [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/5245-17>.
42. Про регулювання містобудівної діяльності: закон України від 17.02.2011 № 3038-VI// ВВР (Редакція від 22.05.2023, підстава - 2923-IX) [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>
43. Тихонов А.Г., Паламарчук Л.В. Наукові аспекти економічного обороту землі в Україні // Землевпорядкування. – 2002. - № 3. – С. 8 – 21.
44. Третяк А. М. Землевпорядне проектування: впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та їх угідь / А.М.Третяк, В.М. Другак, І.Г. Колганова. – Київ: ТОВ «ЦЗРУ», 2007. – 246 с.
45. Український класифікатор форм власності на землю (УКФВЗ). Веб-сайт: <https://regulation.gov.ua/documents/id227907> (дата звернення: 29.05.2023)
46. Український класифікатор цільового використання землі (УКЦВЗ). Веб-сайт: <https://www.shels.com.ua/document.htm?doc=150> (дата звернення 29.05.2023)