

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: «Управління землеустроєм територіальної громади»

Виконав: студент групи ЗК-410Б

Сергійчук Назарій Миколайович _____

Керівник: д.е.н, професор Горьовий Василь Павлович _____

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

Сергійчука Назарія Миколайовича

1. Тема роботи: «Управління землеустроєм територіальної громади» затверджена наказом ректора від 10 травня 2023 року № 677/ст.
2. Термін виконання роботи: з 29 травня 2023 р. по 25 червня 2023 р.
3. Вихідні дані роботи: нормативно-правова база України у сфері регулювання земельних відносин в Україні: Конституція України, закони України, постанови Кабінету Міністрів України, статистичні дані Державної служби статистики України.
4. Зміст пояснювальної записки: Розглянуто теоретичні основи системи управління землекористуванням, сучасна система управління землеустроєм територіальної громади, а також ефективність управління. Досліджено та проаналізовано проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки.
5. Перелік обов'язкового ілюстративного матеріалу: 2 таблиці, 12 рисунків.
6. Календарний план-графік

№ з/п	Завдання	Термін виконання	Підпис керівника
1	Отримання теми та завдання на кваліфікаційну роботу	29.05.23-07.05.23	
2	Дослідження теоретичного матеріалу	08.05.23-05.06.23	
3	Підбір даних для практичної частини	06.06.23-10.06.23	
4	Надати оцінку отриманих результатів	11.06.23-17.06.23	
5	Оформлення кваліфікаційної роботи та додатків до неї	18.06.23-25.06.23	

Дата видачі завдання: 29 травня 2023 р.

Керівник дипломної роботи: _____ Горьовий В.П.

Завдання прийняв до виконання: _____ Сергійчук Н.М.

РЕФЕРАТ

Дипломна робота на тему: «Управління землеустроєм територіальної громади» має: 70 сторінок, 2 таблиці, 12 рисунків, 28 використаних джерел.

Об'єкт дослідження є процес управління землеустроєм територіальної громади.

Предметом дослідження є сукупність теоретичних та практичних засад щодо управління землеустроєм.

Мета роботи: обґрунтування теоретичних та практичних засад, щодо ефективності та удосконалення системи управління землеустроєм територіальної громади.

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

Результатом бакалаврської роботи є обґрунтування та пропозиції щодо системи управління землеустроєм територіальної громади та проведено аналіз проекту землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на території Зазимської територіальної громади.

УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЕУСТРОЄМ, ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА,
ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ, ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО
ПРИЗНАЧЕННЯ.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	8
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЕУСТРОЄМ.	10
1.1. Теоретичні основи системи управління землеустроєм.	10
1.2. Сучасна система управління землеустроєм територіальної громади.	17
1.3. Зарубіжний досвід формування системи управління землеустроєм.	25
РОЗДІЛ 2. ЕФЕКТИВНІСТЬ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЕУСТРОЄМ	32
2.1. Характеристика об'єкта дослідження, який знаходиться на території Зазимської територіальної громади	32
2.2. Нормативно-правове забезпечення управління землеустроєм в межах Зазимської територіальної громади	39
2.3. Територіально-просторове планування землеустроєм Зазимської територіальної громади	40
РОЗДІЛ 3. ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ – ЯК ПРАКТИЧНИЙ АСПЕКТ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ УПРАВЛІННЯ	44
3.1. Порядок встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).	44
3.2. Сучасні методи управління землеустроєм територіальної громади	47
3.3. Технічна документація із землеустроєм щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).	53
ВИСНОВКИ.....	59
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	61

ВСТУП

Актуальність теми. Управління земельними ресурсами завжди було актуальним питанням, враховуючи особливості нашої держави та діяльність на міжнародній арені як країни аграрного типу спеціалізації виробництва. В нашій країні земля була, є і буде основою будь-якого виробництва та діяльності на місцевому, регіональному та національному рівнях. У сільськогосподарському і лісовому виробництві вона виступає визначальним ресурсом.

На сучасному етапі основні проблеми управління землею полягають у площині реформування державного управління, а саме — в процесах децентралізації, які ще не завершені та мають більше питань, ніж відповідей, оскільки стосуються передачі земель органам місцевого самоврядування, що по суті означає відносно нового суб'єкта управління земельними ресурсами та пов'язані із цим усі ризики та перспективи.

Тому вкрай актуальними є проблеми щодо управління земельними ресурсами, які постають перед територіальними громадами при передачі права розпоряджатися ними. А безконтрольне становлення може становити загрози в сфері регулювання земельних відносин, що пов'язано з небезпекою втрати земельних ресурсів з різних аспектів - політичних, екологічних, соціальних та інших.

Питанням управління землеустрою присвячені роботи вітчизняних науковців, зокрема: Д.І. Бабміндрі, І. Бистрякова, В.В. Горлачука, В.П. Горьового, А. Сохничя, В. Трегобчук, А. Третьяка та інших, які сформували зміст основних понять та категорій в системі управління земельними ресурсами та основні характеристики та процеси, які відбуваються у даній сфері. Проте, дослідження сучасних методів та процесів управління землеустрою територіальних громад потребують подальших досліджень.

Метою є узагальнення наукових напрацювань та досліджень у вітчизняній та зарубіжній літературі щодо визначення проблемних аспектів управління земельними ресурсами територіальних громад, а також надання пропозицій щодо удосконалення процесу управління землеустроєм територіальної громади.

Завдання дослідження:

- дослідити теоретичні засади системи управління землеустроєм;
- розглянути зарубіжний досвід формування системи управління землеустрою;
- провести аналіз нормативно-правового забезпечення управління землеустроєм;
- охарактеризувати сучасні методи управління землеустроєм в територіальних громадах;
- проаналізувати проект землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.
- запропонувати напрями вдосконалення системи управління землеустроєм територіальної громади;

Об'єкт дослідження є процес управління землеустроєм територіальної громади.

Предметом дослідження є сукупність теоретичних та практичних засад щодо управління землеустроєм.

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

Практичне значення отриманих результатів. В дипломній роботі проведено дослідження системи управління землеустроєм в територіальній громаді, надано пропозиції щодо напрямів вдосконалення системи управління землеустроєм в територіальних громадах та проаналізовано проект землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на території Зазимської територіальної громади.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЕУСТРОЄМ.

1.1 Теоретичні основи системи управління землеустроєм

Земля завжди була ключовим ресурсом у будь-якій країні світу, і не тільки аграрної. Це той ресурс, без якого не може існувати жодна країна. Тому в кожній державі існує власне ставлення до землі та вироблені унікальні за, сади державного управління нею. Основною метою державного управління земельними ресурсами в провідних розвинутих країнах є дбайливе ставлення до землі та збереження її в належному стані для майбутніх поколінь. Для України ці питання важливими, оскільки земля тривалий час не розглядалася як чинник економічного зростання та добробуту громадян, а основні засади державної політики були спрямовані на недопущення продажу землі. Натомість, земля як об'єкт державного регулювання залишається не достатньо визначеною у правовому змісті та відповідно не ви, роблено засад з ефективного управління в сфері земельних відносин .

Для України земельні ресурси, на використанні яких формується близько 95% обсягу продовольчого фонду та 2/3 фонду товарів споживання, є первинним чинником організації виробництва та розвитку економіки.

Варто зазначити, що частка земельних ресурсів у складі продуктивних сил країни становить понад 40%, а в ресурсній забезпеченості соціально-економічного розвитку України земля становить майже 45% [9].

Особливо актуально ці питання постали в контексті розвитку місцевого самоврядування в нашій країні і, починаючи з 2014 року, набули нового імпульсу в рамках децентралізації та посилення реальної здатності територіальних громад розпоряджатися власним майном та ресурсами, основними з яких є саме земельні. Ця проблема постає в умовах ринкової економіки, коли законодавчо закріплюються різні форми власності на землю і господарювання на ній. Громадянам України було передано у власність мільйони гектарів земель для розширення особистих селянських господарств, організації селянських (фермерських) господарств, значні площі для будівництва житла, ведення садів, виробництва і городництва тощо. Збільшення чисельності суб'єктів господарювання на землі ініціювало розширення кола учасників земель, них

відносин, а реформа децентралізації фактично пов'язана з діяльністю ще одного важливого суб'єкта управління на місцевому рівні — об'єднаної територіальної громади.

Для територіальних громад земельні ресурси важливі з двох основних причин: як компонент навколишнього середовища і місце проживання громадян, і як економічний ресурс: землі сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення, які можна використовувати для організації виробництва або здачі в оренду. Зважаючи, що, як і будь-який інший економічний ресурс, земля є вичерпним ресурсом, цей принцип покладається в основу державної політики регулювання земельних відносин у більшості зарубіжних країн.

Тому управління землеустроєм ґрунтується також на принципах раціонального та науково обґрунтованого використання землі з урахуванням економічного задоволення потреб населення, так і збереження належного стану земельних ресурсів для розвитку країни в майбутньому [17].

Розвиток теорії управління землеустроєм пов'язаний з теорією управління в цілому і в історичних епохах земельні питання закладалися в теорію управління державою.

Кожна держава має право вжити заходів щодо поширення публічного контролю на користування, володіння, розпорядження та охорону земель. Кожна держава має право планувати та регулювати використання землі як один із своїх найбільш важливих ресурсів та, ким чином, щоб зростання міських і сільських поселень базувалося на всебічному плані використання земель. Відповідно до Концепції реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні громада має вирішувати, яким чином їй розпоряджатися землею: передати в оренду, віддати під приватизацію, дати дозвіл на спорудження підприємства (промислового, логістичного, рекреаційного) тощо [23]. Відповідно до реформи це має надати чітке розуміння, хто є власником або орендарем, хто сплачує податки і в якому обсязі, а також дозволяє створити умови, щоб орендар землі вкладав не лише у вирощування, а

й переробку продукції, оздоровлення ґрунтів, їх відновлення. Також це позначатиметься і на іншій складовій — соціальній, дозволяючи створювати відповідні робочі місця і податки (ПДФО) до місцевого бюджету.

Головною метою реформи децентралізації є передача від органів виконавчої влади органам місцевого самоврядування значної частини повноважень, ресурсів та відповідальності, а щодо земельних ресурсів – посилення ролі територіальних громад із наданням їм права самим розпоряджатися землями, котрі перебувають як у межах населених пунктів, так і поза ними.

Позитивним аспектом цієї реформи стало те, що у зв'язку з цим територіальним громадам надаються можливості приймати управлінські рішення з огляду на конкретну специфіку соціально-економічних відносин місцевого рівня, а не держави загалом.

Негативним є те, що на поточному перехідному етапі нерозвинене інституціональне середовище та знижений рівень професіоналізму посадових осіб місцевого самоврядування можуть негативно вплинути на ефективне управління та державну політику загалом.

В січні 2019 року уряд України ініціював перехід до другого етапу реформи децентралізації в Україні, в якому передбачається виконання таких завдань [1]:

- 1) затвердження нової територіальної основи для діяльності органів влади на рівні громад і районів;
- 2) передача (децентралізація) повноважень виконавчої влади органам місцевого самоврядування та їх розмежування між рівнями й органами за принципом субсидарності;
- 3) створення належної ресурсної бази для здійснення повноважень місцевого самоврядування;
- 4) формування ефективної системи служб в органах місцевого самоврядування та органах виконавчої влади;
- 5) впорядкування системи державного контролю та нагляду за законністю

діяльності органів місцевого самоврядування;

б) розвиток форм прямого народовладдя, а саме виборів, референдумів;

7) удосконалення механізму координації діяльності центральних та місцевих органів виконавчої влади.

Характерною рисою перехідного періоду від централізовано управляючої системи до ринково орієнтовної економіки є зростання самостійності суб'єктів держави, що приводить до необхідності регіональних і муніципальних владних структур обґрунтовувати управлінські рішення, які приймаються, враховувати всю багатогранність діючих на їхній території політичних, економічних, соціальних, культурно-історичних та інших факторів.

Варто зазначити, що самоврядування – це різновид управління, який необхідно розуміти як функцію високоорганізованих систем, що забезпечує їхню структурну цілісність, підтримання заданого режиму діяльності, реалізацію програми досягнення мети [2].

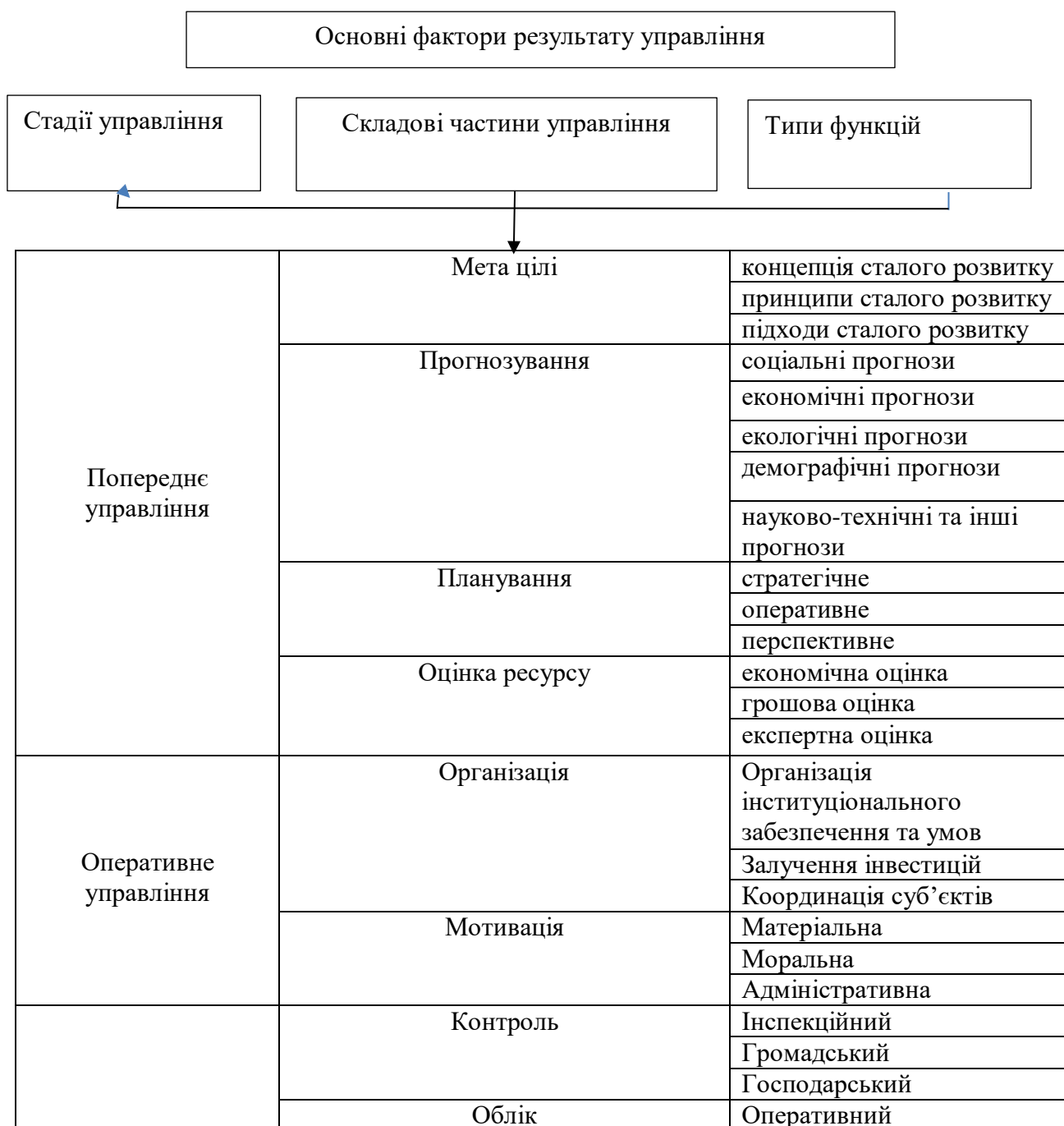
Специфічність управління, зокрема управління землеустроєм, як вже зазначалося, полягає в тому, що всі відносини в цій сфері будуються навколо особливого природного ресурсу, а саме землі, який є надзвичайно різноманітним і багатофункціональним. Від рівня ефективності використання землі як природного ресурсу залежать розвиток продуктивних сил, масштаби виробництва й матеріальне благополуччя народу. В цьому полягає важливість ефективного управління такого природного ресурсу, як земля, а також у переосмисленні теорії управління земельними ресурсами та землекористуванням відповідно до чинних законів, норм, правил та світових стандартів згідно з новими умовами господарювання, а саме децентралізації.

Розвиток теорії управління землеустроєм нерозривно пов'язаний з розвитком теорії управління загалом, оскільки на різних етапах розвитку вдосконалюються процеси суспільних, економічних та екологічних відносин, набувають чинності нові економічні закони й закономірності. Набувають нового бачення проблеми світового значення, зокрема ресурсозабезпеченості, раціоналізації, відтвореності, охорони земель та природного середовища.

Загальна теорія управління свідчить про те, що будь-який управлінський процес складається з трьох стадій, а саме попереднього управління, оперативного та заключного, де за кожну стадію відповідають свої функції з наповненим конкретним змістом. В таблиці 1 наведено структуру процесу управління землеустроєм, яку пропонується застосовувати в умовах децентралізації влади [18, 19].

Таблиця 1.1

Загальна структура процесу управління землеустроєм



Заключне управління		Статистичний
		Бухгалтерський
	Аналіз	Оперативний
		Поточний
		Техніко-економічний
		Фінансово-економічний
		Економічно-статистичний

Процес управління землеустроєм є безперервним та циклічним, адже починається з поставленої мети (місії, цілі) й закінчується її досягненням. При цьому його ефективність визначається тим, наскільки ефективно досягається мета кожної функції.

Мета (місія, цілі) є початковим етапом процесу управління та основою реалізації всіх інших функцій процесу управління земельними ресурсами та землекористуванням на всіх рівнях (держаному, регіональному, місцевому). Вона формується з виявлених проблем у функціонуванні конкретної системи.

Прогнозування – це сукупність певних варіантів розвитку системи управління земельними ресурсами та землеустроєм в майбутньому, а також альтернативних шляхів і термінів досягнення мети (місії, цілі).

Планування передбачає відповідні засоби й методи досягнення мети (місії, цілі), перелік передбачуваних витрат і результатів для досягнення цільового стану, розроблення планів управління, підходів, програм і стратегій розвитку.

На стадії стратегічного планування розглядаються необхідність і можливість зміни структури, властивостей земельних ресурсів та землекористування. Перспективне планування полягає в прийнятті рішення щодо вибору траєкторії переведення системи управління земельними ресурсами та землекористуванням у новий стан.

Оцінювання ресурсу – це функція пошуку засад, передумов інших функцій для коригування управлінських рішень для того, щоби досягти завданої мети (місії, цілі).

Організація – це забезпечення вертикальної та горизонтальної узгодженості діяльності в просторі та часі шляхом створення формальних і

неформальних механізмів, яка полягає у встановленні постійних і тимчасових зв'язків між усіма елементами системи, а землеустрою й об'єднанні компонентів і ресурсів цієї системи для забезпечення ефективного досягнення поставленої мети (місії, цілі).

Мотивація – це цілеспрямований процес стимулювання впливу на елементи системи управління землеустроєм, а саме суб'єкта на об'єкт, що забезпечить ефективне вирішення чи досягнення поставленої мети (місії, цілі).

Контроль забезпечує перевірку об'єкта й суб'єкта управління на відповідність заданих цілей відповідно до нормативних актів, а саме виявлення відхилень, недоліків або порушень у системі управління землеустроєм. На цьому етапі здійснюється оцінювання ступеня відхилення поточного стану від запланованого, мети (місії, цілі).

Облік є системою функцій, що забезпечує систематизацію, зберігання й надання достовірної та актуальної інформації про земельні ресурси, земельні ділянки кількісного та якісного характеру, реєстрацію земельних ділянок та їх правового режиму тощо. Відзначимо, що функція обліку має місце в процесі всього процесу, однак особливу важливість вона має на етапі закінчення роботи.

Аналіз забезпечує пояснення стану системи управління землеустроєм, причин відхилення від необхідного, якщо вони мають місце, а за потреби – обґрунтування рішення переходу до оперативного управління для досягнення поставленої мети (місії, цілі). Ця функція також має місце в процесі всього процесу, проте особливу важливість вона має на етапі закінчення роботи.

Управління земельними ресурсами здійснюється законодавчими, виконавчими органами влади та органами місцевого самоврядування, які регулюють земельні відносини й визначають загальну стратегію розвитку системи землеволодіння й землекористування, правотворчості, правоохоронної діяльності тощо. Зміст діяльності виконавчо-розпорядчих органів з управління земельними ресурсами полягає у прогнозуванні та плануванні використання земельних ресурсів; установленні норм та порядку землеволодіння, землекористування, розподілу й перерозподілу земель; оперативно-розпорядчій,

регуляторній та контрольно-наглядовій діяльності за використанням та охороною земель. Саме тому під управлінням землеустроєм розуміємо безперервний процес прийняття рішень щодо земельних ресурсів на різних рівнях управлінської діяльності, які ґрунтуються на раціональних засадах з урахуванням не тільки природних, але й соціально-культурних факторів того народу, якому належить цей ресурс [21].

Отже, теоретичні засади процесу управління землеустроєм в умовах децентралізації влади показало, що Україна перебуває на другому етапі реформи децентралізації влади. З огляду на зміни в адміністративній системі було запропоновано загальну структуру процесу управління землеустроєм, що необхідно застосовувати в умовах децентралізації влади, ефективність якої безпосередньо залежить від того, наскільки ефективно досягається мета кожної функції. Тому передача повноважень органам місцевого самоврядування (територіальним громадам) щодо розпорядження земельними ресурсами їх землекористуванням розширює їх права при здійсненні контролю за використанням землі. На нашу думку, територіальні громади отримали потужні економічні ресурси для свого ефективного розвитку.

1.2 Сучасна система управління землеустроєм територіальної громади.

Формування системи землеустрою необхідно розглядати як економічно ефективно, довгострокове державне капіталовкладення в інфраструктуру країни, без якої нормальне функціонування держави неможливо.

Ефективна система землеустрою дозволяє: забезпечувати гарантії і надійний захист прав власності, володіння і користування на земельні ділянки та інші природні ресурси, а також пов'язаного з ними іншого нерухомого майна; обґрунтувати рівень земельних платежів та забезпечувати фінансову стабільність розвитку територіальних громад; здійснювати охорону земель та інших природних ресурсів; розвивати і регулювати земельний ринок; забезпечувати іпотеку земельної власності; забезпечувати процес планування і

розвитку землевпорядної та іншої інфраструктури облаштування земельних ділянок; знижувати кількість земельних спорів; підтримувати раціональне використання природних ресурсів; забезпечувати створення баз даних і карт із земельних та інших природних ресурсів, стану навколишнього середовища; забезпечувати капіталізацію та екологізацію землеволодінь і землекористувань юридичних осіб та громадян.

Оскільки система землеустрою в Україні, як ми відзначали в ряді виданих робіт, дуже складна, що включає початкову кількість природних, соціальних, екологічних, економічних, технологічних, оборонно безпекових та інших явищ і чинників [17].

Сучасні економічні, екологічні, соціальні та інституціональні умови розвитку системи економічно-ефективного, екологічно-безпечного та соціально-збалансованого землеустрою в Україні висунули ряд нових напрямків розширення змісту терміну "сучасна система землеустрою", особливо з передачею прав управління землями до територіальних громад, зокрема:

- землеустрій як фактор розвитку економічних, екологічних та соціальних відносин;
- землеустрій як об'єкт правових відносин;
- землеустрій як елемент реалізації інноваційних проектів;
- землеустрій як елемент організаційно-економічного механізму управління земельними та іншими природними ресурсами і земельно-майновими комплексами;
- землеустрій як елемент системи ресурсного забезпечення інвестиційних проектів або землекористування як умова економічної забезпеченості інвестиційних проектів;
- землеустрій як фактор підвищення ефективності використання земельних та інших природних ресурсів і як об'єктів підприємницької діяльності;
- землеустрій як елемент підвищення ринкової вартості земельних ділянок та прав власності на них;
- землеустрій як елемент підвищення активності формування ринку

нерухомості і цінних паперів;

— землеустрій як показник підвищення вартості основних фондів, у тому числі

виробничого призначення;

— землеустрій як показник підвищення балансової вартості та капітальної вартості земельних ділянок;

— землеустрій як фактор формування фіскальної політики;

— землеустрій як одиниця державного кадастрового обліку об'єктів земельно-майнового комплексу;

— землеустрій як умова розвитку міських та сільських територій, у тому числі житлово-комунального господарства;

— землеустрій — основний елемент підвищення ефективності використання земельних та інших природних ресурсів;

— землеустрій — одне з основних умов політичної та територіальної безпеки країни і територій;

— землеустрій як елемент забезпечення стійкості та ефективності використання територій об'єднаних територіальних та інших громад;

— землеустрій як фактор формування соціальної політики;

— землеустрій як елемент механізму управління органів виконавчої влади та місцевого самоврядування;

— землеустрій як елемент національних і регіональних моделей земельного устрою щодо забезпечення їх ефективності;

— елемент формування просторової збалансованості системи землекористування органів місцевого самоврядування;

— елемент формування системи землекористування в населених пунктах;

— елемент формування системи землекористування мегаполісів;

— елемент формування системи землекористування окремих категорій земельного фонду, типів (підтипів) землекористування, охоронних зон тощо;

— землеустрій як елемент системи регулювання зміни клімату та боротьби з опустелюванням на національному та глобальному рівнях;

— землеустрій як елемент системи продовольчої безпеки національного та глобального рівнів [17, 20].

Таким чином, ці нові напрями сучасної системи землеустрою можна згрупувати в нові блоки підсистем, наприклад:

- 1) землеустрій — елемент інституціонально-поведінкового механізму економіки країни, її регіонів та територій територіальних громад;
- 2) землеустрій — елемент механізму інвестиційно-інноваційної діяльності;
- 3) землеустрій — елемент підвищення природно-ресурсного потенціалу території;
- 4) землеустрій — елемент соціально-екологічного механізму;
- 5) землеустрій — елемент організаційного та землевпорядно-правового механізму управління земельними та іншими природними ресурсами і земельно-майновими комплексами;
- 6) землеустрій — елемент фінансово кредитного механізму.

Групування в підсистемі напрямків системи землеустрою спричинило за собою такі зміни (або доповнення) щодо розвитку системи економічно-ефективного, екологічно-безпечного та соціально-збалансованого землекористування:

— з'явилися нові об'єкти землеустрою, що мають умовні теоретичні межі (а саме: коли межі жорстко не за координовані, бо вони мають розмитий характер: сільськогосподарські угіддя, функціональні зон природно-заповідних територій, структурні елементи екологічної мережі України, ліс-пасовище чи болото сінокоси в межах території землекористування лісгосподарських та сільськогосподарських підприємств, сквери, парки і інші зелені зони в населених пунктах, водоохоронні зони та прибережні захисні смуги і т.д.);

— з'явилися юридичні проблеми і казуси (наприклад, із заміною категорій земельного фонду на містобудівні зони певного функціонального призначення, тобто замість строго визначених правових норм використання сільськогосподарських угідь — розмиті норми правил землеустрою і забудови містобудівного характеру);

— нехтування вимогами ввести обов'язковість для власників земельних ділянок процедури держреєстрації видів економічних та екологічних прав власності на землю та інші природні ресурси, які підвищують капіталізацію і екологізацію землеустрою;

— нестійкість (або знищення кадастрового обліку) і недостатність інформаційної бази щодо кількісного та якісного обліку земель, землеволодінь та землекористувань юридичних осіб і громадян і т.д.

Ці та інші зміни в свою чергу тягнуть за собою проблеми формування та регулювання функціонування землеустрою як у територіальному аспекті так і практично в кожній категорії земельного фонду.

Отже, поняття «сучасна система землеустрою» — це комплексне поняття, яке складається з декількох складових блоків:

— це вид господарського використання земельних та інших природних ресурсів (земельних ділянок як об'єкту земельних відносин), визначений у встановленому законом порядку (для будівництва, ведення сільського господарства і т.д.);

— це просторова одиниця — частина єдиного земельного фонду країни, надана органами виконавчої влади та місцевого самоврядування окремому суб'єкту земельних відносин для її господарського чи іншого використання, яка обмежена на місцевості, а саме із встановленими на місцевості межами;

— це земельна ділянка або їх сукупність як об'єкт права, елемент земельних економічних, екологічних, соціальних або (і) містобудівних, рекреаційних та інших відносин, на який суб'єкту зареєстровано право його використання з видачею кадастрового плану, де зазначені площі, розмір, лінії меж (у разі необхідності — з координатами точок повороту), термінами і видами користування і т.д.;

— це просторовий об'єкт системи територіального планування земле- та природокористування;

— це просторовий об'єкт сільськогосподарської, містобудівної, екологічної, рекреаційної та іншої організації земельної території і господарської

діяльності [17, 21].

Суть поняття «сучасна система землеустрою» можна відобразити у вигляді рисунку 1.1.



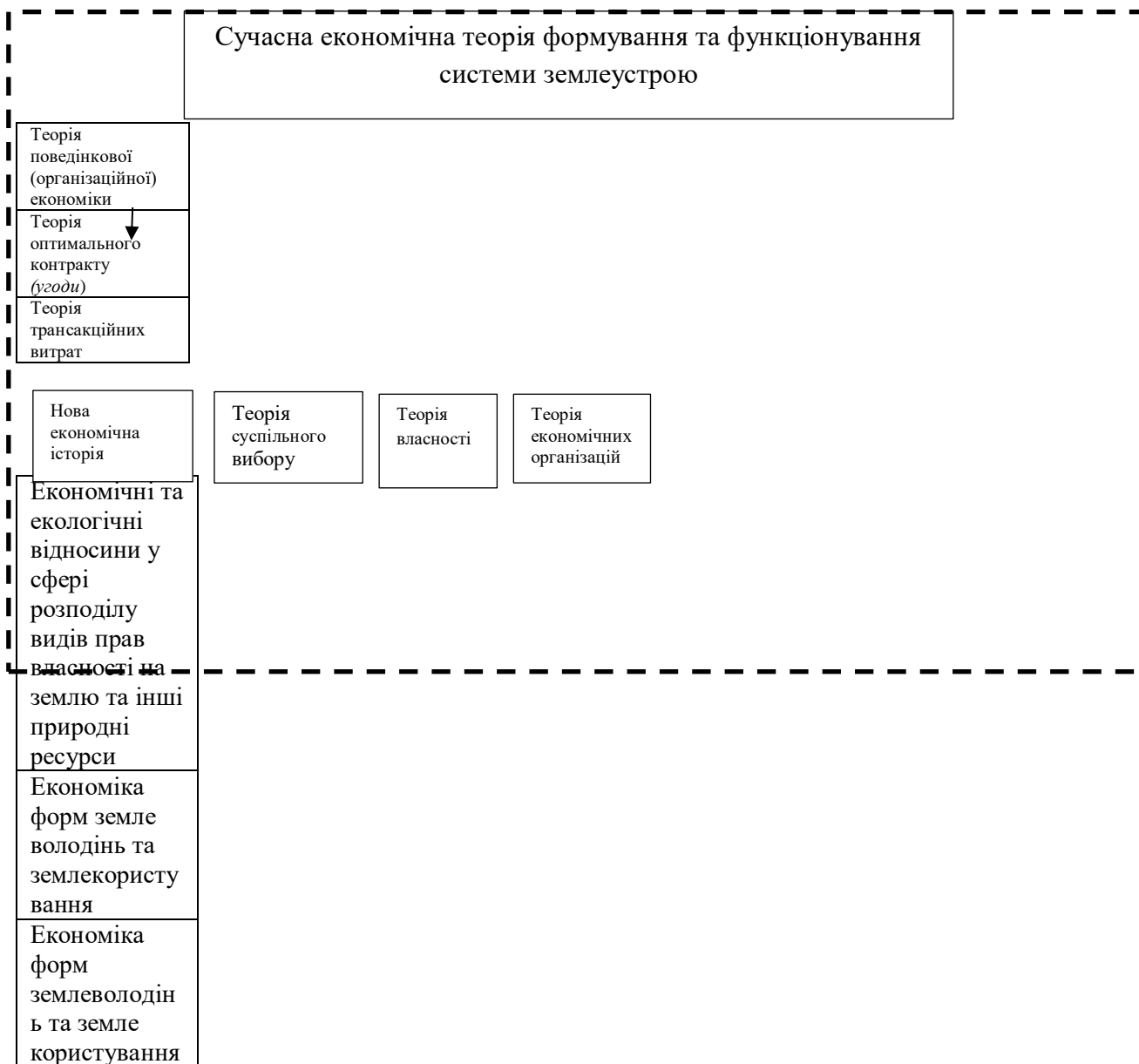
Рис. 1.1 Модель сучасної системи землеустрою

Отже, землеустрій, як правило, залежить від вкладених в земельні ділянки матеріальних та нематеріальних активів та прав на них, термінів дії і видів прав та якості їх захисту, виду господарської діяльності залежно від режиму використання (цільового, функціонального) земельних та інших природних ресурсів, її ефективності, існуючого інституціонального (законодавчо-нормативного, організаційно управлінського та іншого) середовища, просторових характеристик і багатьох інших факторів.

Таким чином, система землеустрою в загальному сенсі є надзвичайно складним поняттям. З точки зору економіки, вона розглядається в зв'язку з реальним місцем розташування, формами та видами прав власності, формами землекористування (господарювання), земельними економічними відносинами,

характером привласнення прибутку (земельної ренти, доходу), ефективністю управління землекористуванням і господарського використання землі та інших природних ресурсів і майна як економічного активу та капіталу.

Юриспруденція встановлює правові характеристики системи землеустрою, режиму використання і охорони земель та інших природних ресурсів, що невіддільні від земельної ділянки, економічного обігу прав власності на землю і інші природні ресурси, які знаходять своє відображення в нормативній законодавчій базі, обов'язковій для виконання всіма суб'єктами системи землеустрою. Таку модель новітньої інституціонально поведінкової економічної теорії формування та функціонування системи землеустрою відображено на рисунку 1.2 [19, 20].



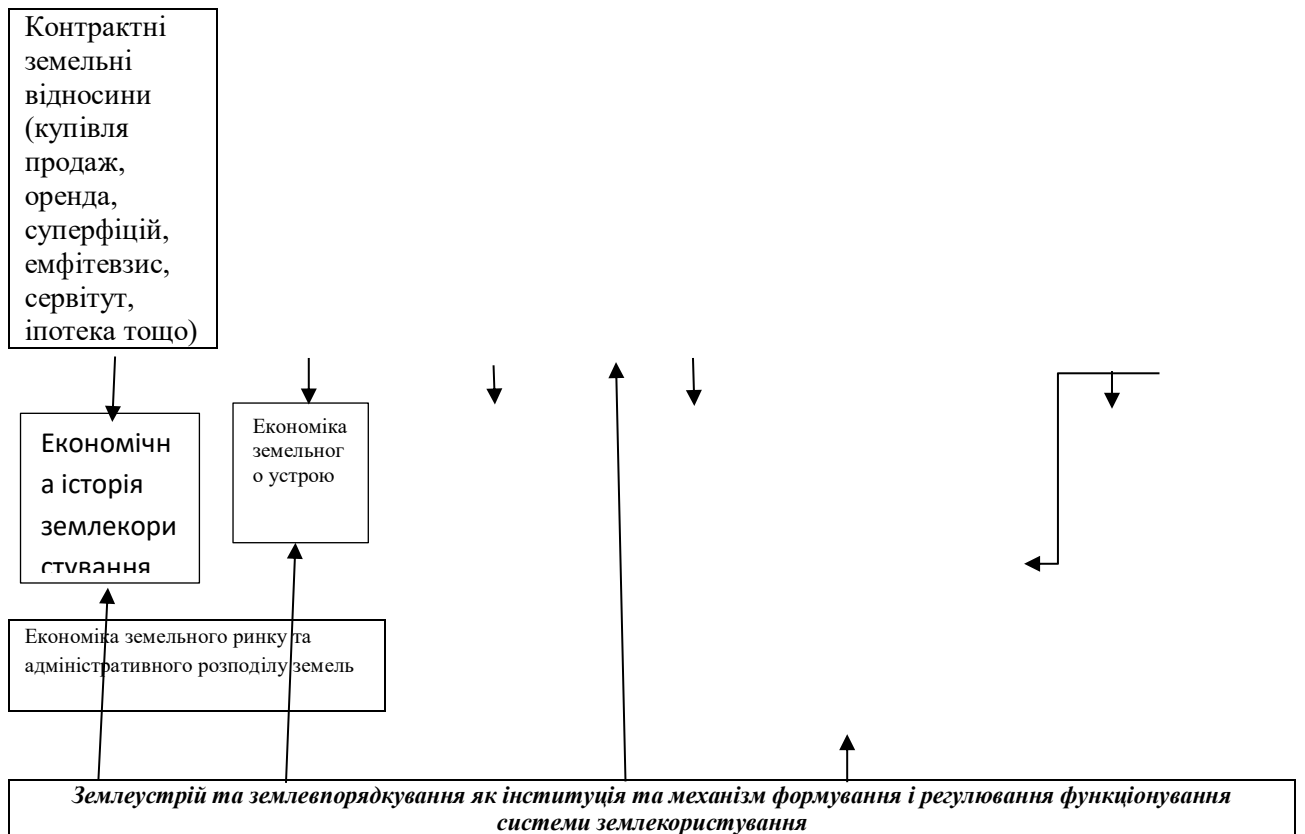


Рис. 1.2 Модель економічної теорії формування та функціонування системи землекористування.

Важливим механізмом формування та регулювання функціонування системи землеустрою є землеустрій та землепорядкування. Їх інституціональне середовище та його ефективність у формуванні і регулюванні функціонування системи землекористування, як і відносин прав власності на землю та інші природні ресурси, нами буде розглянуто в подальших дослідженнях.

Отже, під системою землеустрою необхідно розуміти інтегральну багатофункціональну соціально - економічну та природну систему, що включає підсистеми: 1) землеустрій сформований у виді земельної ділянки або їх сукупності, яке характеризується правами володіння, користування, розпорядження та іншими видами "пучка" прав як матеріальний актив і речова складова земельного капіталу;

2) землеустрій сформований у виді прав володіння, користування, управління (за виключенням розпорядження) земельними та іншими природними ресурсами в межах земельної ділянки або їх сукупності та

територій, як нематеріальний актив і інтелектуальна складова земельного капіталу;

3) землеустрій як процес організації використання і охорони земель та інших природних ресурсів, що результатуються у виді земельної, екологічної та містобудівної ренти і є оціночною складовою економічного активу та функціональною земельного капіталу; 4) державна реєстрація земельних ділянок та прав на них а також територіальних та індивідуальних, по відношенню земельних ділянок, обмежень у використанні земель та інших природних ресурсів, що сформовані в процесі землеустрою та землевпорядкування.

Сучасне середовище формування і регулювання функціонування системи землеустрою повинно базуватися на новітній інституціонально-поведінковій економічній теорії, яка базується на: новій економічній історії, теорії суспільного вибору, теорії власності, теорії економічних організацій, теорії поведінкової (організаційної) економіки, теорії оптимального контракту (угоди), теорія трансакційних витрат. Вони є базовою основою для розвитку теоретичних засад формування і регулювання функціонування системи землеустрою.

1.3 Зарубіжний досвід формування системи управління землеустроєм.

Дослідження системи землеустрою має велике теоретичне і практичне значення для організації використання і охорони земель. А системний підхід до вивчення ефективності управління сільськогосподарським землеустроєм. Надає можливість сформулювати ефективні схеми раціонального землеустрою, які використовуються у зарубіжних країнах.

Особливості планування землеустрою на території зарубіжних країн визначають певні відмінності щодо питань раціонального використання, охорони та планування землеустрою за кордоном. Дослідження зарубіжного досвіду ведення процесу землеустрою в деяких країнах Європи і Північної Америки, де спостерігається ефективний розвиток аграрного сектору дає можливість дослідити і функції держави та механізми управління.

Практика іноземних країн-партнерів показує, що при взятті земельних

ділянок у товарно-грошовий обіг, необхідна законодавча і економічна підтримка цього процесу, моніторингу землеустрою, що вимагає чималого контролю зі сторони держави. Один із класиків політекономії Вільям Петті так визначив функції праці та землі: "Праця є батьком багатства, земля — його матір'ю" [2]..

Управління земельним фондом — це діяльність державних органів і органів місцевого самоврядування, спрямована на забезпечення раціонального використання і охорони земельного фонду країни. За весь час свого існування кожна держава встановлювала свою схему управління земельних фондом, планувала охорону землекористування, розробляла заходи щодо підвищення ефективності використання земельних ресурсів, проводила дослідження в галузі екології, права, економіки, землеустрою. Будь-які заходи, перш за все, визначаються кліматом країни, складом ґрунтів, гідрографією тощо. На підставі Закону України "Про землеустрій" [1] планування і організація раціонального використання земель та їх охорони включає в себе наступне:

- розробку пропозицій про раціональне використання земель та їх охорону;
- природно-сільськогосподарське районування земель;
- визначення земель, в межах яких громадянам та юридичним особам можуть бути надані ділянки;
- визначення земель, які можуть бути включені в спеціальні земельні фонди;
- визначення земель, віднесених до видів, встановленим законодавством тощо.

Заходи з планування та організації раціонального землеустрою, а також з охорони земельних ресурсів адміністративно-територіальних одиниць, реалізують у генеральну схему землеустрою України, схемах землеустрою муніципальних та інших адміністративно-територіальних утворень, схемах використання і охорони земель. За кордоном немає поняття "землекористування". Близькими до нього в англійській мові є поняття Land Use Planning — Планування використання земель (зонування територій), Physical

Planning — територіальне планування, Land Management — земельний менеджмент (реалізація державних, регіональних, муніципальних програм щодо раціонального управління землеустроєм і розвитку територій), Land Survey — межування, земельна зйомка (кадастрові роботи та картографія), Land Administration — управління земельними ресурсами (мається на увазі ієрархія влади). [11].

Наприклад, у Німеччині, законодавством передбачена заборона на дроблення лісових і сільськогосподарських ділянок, їх відчуження та зміну дозволеного використання. Велику роль при цьому відіграє контроль за раціональним використанням земель. Німеччина — федеративна держава і кожна така федеративна земля розробляє свій комплекс (план) заходів з розвитку землекористування підконтрольних територій. Варто відзначити, що кожен план обговорюється на публічних слуханнях. Міжгосподарське землевпорядкування в основному представлено консолідацією земель і упорядкуванням землеустрою [16].

У Фінляндії рівні влади поділяються на центральний, регіональний та місцевий. Фінським законодавством місцевій владі надано право переважної купівлі нерухомості, це може бути зроблено з метою дотримання інтересів муніципальної влади. Політика держави спрямована на скорочення рівня виробництва сільгосппродукції до рівня самозабезпечення. Землевпорядкування входить до функцій державної і місцевої муніципальної влади. Планування території здійснюється на державному, губернському і муніципальному рівнях. Землевпорядкування сільських територій орієнтоване на природоохоронні заходи [2].

Щодо управління землеустроєм у США, то в них є два основних рівня влади — федеральний і рівень штатів. Крім того, відсутнє єдине законодавство у галузі планування і розвитку землеустрою. Кожен штат сам розробляє відповідні документи, відповідно до своєї програми розвитку і організації території. Для цього в уряді штату є спеціальні відділи, які називаються «управлінням з планування». Контроль за розвитком знаходиться в компетенції штату з

частковою передачею повноважень місцевій владі. Основою планування територій служить її зонування. Сформована система законодавства, яка обмежує переорієнтування сільськогосподарських земель в інші категорії. При плануванні використання сільськогосподарських земель велику роль відіграє їх економічна оцінка [27]. У США оцінкою сільськогосподарських угідь займається СОПР (служба охорони природних ресурсів — технічна організація Департаменту сільського господарства). Така служба використовує три системи оцінки якості сільськогосподарських земель — класифікацію найбільш значущих для сільського господарства земель, бонітувально-класифікаційну систему і оцінку ґрунтів та їх потенціалу. Для найбільш цінних ресурсів розроблено узагальнену класифікацію, де в основі виділено кращі і унікальні сільськогосподарські землі, і додаткові — значущі сільськогосподарські землі в масштабах штату і сільськогосподарські землі місцевого значення. Відповідно, на кращих землях спостерігаються кращі агроекологічні умови, є можливим вирощування широкого спектру культур, унікальні ґрунти придатні для вирощування специфічних культур. Категорії "землі, значущі в масштабах штату" і "землі місцевого значення" грають велику роль для економіки штату або округу [26].

Канада — конституційна монархія. Планування і організація землекористування тут мають загальні особливості з англійським порядком і мають ієрархію — федеральний, провінційний (одиниця адміністративно-територіального поділу в Канаді — провінція) і місцевий. У Канаді в державній власності знаходиться більш 90% земель. Велика частина земель сільськогосподарського призначення (близько 98%) знаходиться у приватній власності. Основною частиною законодавчого процесу займається влада провінцій. У деяких провінціях введені дуже жорсткі заходи при порушенні використання сільськогосподарських земель [25]. Веденням земельного кадастру в Канаді безпосередньо займається Служба інвентаризації земель. Обстеження земель проводиться у системі інвентаризації — розподілу землі за її можливостями.

У Великій Британії основний власник землі — королівська влада, тому в країні як основний вид угод із землею превалює купівля-продаж прав на землю. Жорсткому контролю з боку держави підлягає зміна дозволеного використання, так як це безпосередньо змінює ціну на земельну ділянку. Планування території проводиться на всіх рівнях влади — державному, регіональному і місцевому. Великобританія повсюдно використовує принципи територіального землеустрою [27]. Моніторингом земель і ґрунтів в Англії займається Департамент навколишнього середовища, продовольства і справ сільської місцевості. У процесі вивчення властивостей сільськогосподарських земель у Англії було виділено 5 класів земель за ступенем продуктивності:

1-й клас — землі з дуже незначними обмеженнями для сільськогосподарського використання або без обмежень (кращі за якістю та продуктивністю);

2-й клас — землі з помірними обмеженнями (обмежують обробітку деяких культур);

3-й клас — землі середньої якості з обмеженнями, пов'язаними зі складом ґрунту, рельєфу, клімату;

4-й клас — землі з серйозними обмеженнями (погані ґрунтові умови, придатні лише для вирощування трав);

5-й клас — дуже серйозні обмеження (такі землі віддаються під трави або пасовища) [27].

Нідерланди — держава, що займає третє місце у світі з експорту сільськогосподарської продукції. Планування землекористування здійснюється на національному, провінційному і муніципальному рівнях влади. Розвиток території здійснюється згідно з державними планами, що розробляються на 10—20 років, більш детальними є провінційні і муніципальні плани, покликані забезпечити стабільність в управлінні земельними ресурсами. У Голландії відбувається постійний обіг земель, тому територіальне планування — основа проведення заходів, пов'язаних з використанням та охороною земель [25]. При вирішенні завдань національного планування застосовується

землепорядкувальна класифікація, при проведенні якої враховуються ґрунтові характеристики, гідрологічні умови і клімат. Виділяються наступні види використання: рілля, пасовища, сади, ліси, природні заповідники, спортмайданчики, малоповерхова житлова забудова, основні дороги [26].

Австрія — федеративна держава, тому рівні влади поділяються на федеральний, регіональний, місцевий. Дуже розвинене територіальне землепорядкування, яке знаходиться в компетенції всіх рівнів влади і активно досліджується далі [25]. На федеральному рівні розробляються основні закони, що регулюють землекористування в конкретній адміністративній території.

На місцевому рівні вирішуються завдання з планування всієї підконтрольної території — розробляється концепція розвитку, план землекористування, план забудови. Велика увага приділяється охороні земель, безпосередньо близько трьох чвертей фермерів Австрії отримують державну підтримку на здійснення природоохоронних заходів. Важливу роль в цьому відіграє вступ держави до Європейського Союзу [25].

В Україні існує необхідність вдосконалення земельних відносин у системі управління землекористування з метою налагодження ефективної та дієвої взаємодії між суб'єктами з приводу раціонального землеволодіння та землекористування, як необхідної передумови сталого розвитку в природно-ресурсній сфері. На сучасному етапі соціально-економічного розвитку України завершення земельної реформи ускладнюється багатьма об'єктивними в суб'єктивними чинниками. Одним з основних напрямів формування та розбудови системи збалансованого землеустрою є удосконалення механізмів розвитку земельних відносин, що полягає у визначенні адміністративно-правового, організаційного, фінансово-економічного та соціально-психологічного механізмів з конкретним набором інструментів для підвищення екологічного, економічного та соціального ефекту в землересурсній сфері. Механізми розвитку земельних відносин являють собою інтегровану сукупність, систему, вони тісно взаємопов'язані, проте зберігають своє індивідуальне значення і мають кінцеву екологічну і соціальну мету.

Механізм розвитку земельних відносин в Україні має вирішувати важливі проблеми у економічному, екологічному та соціальному аспектах суспільних відносин щодо володіння, використання, охорони і відтворення земель [24], зокрема:

— вдосконалення нормативно-правової бази регулювання земельних відносин, зокрема, прийняття та доопрацювання законів України "Про ринок земель", "Про ландшафти", "Про державну інвентаризацію земель", "Про аукціони".

— підвищення рівня землевпорядного забезпечення проведення земельної реформи.

— автоматизація та підвищення ефективності земельно-кадастрової системи.

— повне розмежування повноважень органів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо управління земельними відносинами. — Врегулювання питань розмежування земель державної та комунальної власності та встановлення в натурі (на місцевості) меж таких територій.

— консолідація та недопущення подальшого поділу земель сільськогосподарського призначення, наданих для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

— вдосконалення методик оцінювання земель різного цільового призначення.

— вдосконалення механізму економічного стимулювання раціонального використання, охорони і відтворення земель незалежно від форм власності та цільового призначення.

— підвищення рівня активності суспільства у прийнятті рішень щодо використання, охорони і відтворення земельних ресурсів [24].

Отже, інвестиційна привабливість сільськогосподарського землеустрою повинна бути спрямована на більш раціональне використання природно-ресурсного потенціалу земель для забезпечення ефективності виробництва. Щодо екологічного напрямку то необхідна розробка гарантій техногенно-

екологічної безпеки життєдіяльності людини, збереження та збагачення довкілля. В соціальному аспекті, то селянину повинно гарантуватись права власності та поліпшення умов праці і життя, усунення регіональних відмінностей в умовах життєдіяльності. Важливим фактом є зростання банків, які готові працювати з аграрним сектором економіки, надаючи кредити на дуже вигідних умовах. Державне субсидування для земельних ділянок в Україні знаходиться на дуже низькому рівні, порівнюючи з країнами Європейського Союзу і Америки. Тому такі зарубіжні та вітчизняні інноваційні форми управління щодо планування землекористування і землеволодіння дозволять вирішити актуальні проблеми земельної реформи нашої країни.

РОЗДІЛ 2. ЕФЕКТИВНІСТЬ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЕУСТРОЄМ

2.1 Характеристика об'єкта дослідження, який знаходиться на території Зазимської територіальної громади

Зазимська сільська територіальна громада - територіальна громада в Україні, у Броварському районі Київської області. Адміністративний центр — село Зазим'я.

Площа громади — 250,59 км², населення — 9159 осіб (2020). Утворена 25 жовтня 2020 року шляхом об'єднання Зазимської, Літківської, Літочківської, Погребської, Пухівської та Рожнівської сільських рад Броварського району, рисунок 2.1

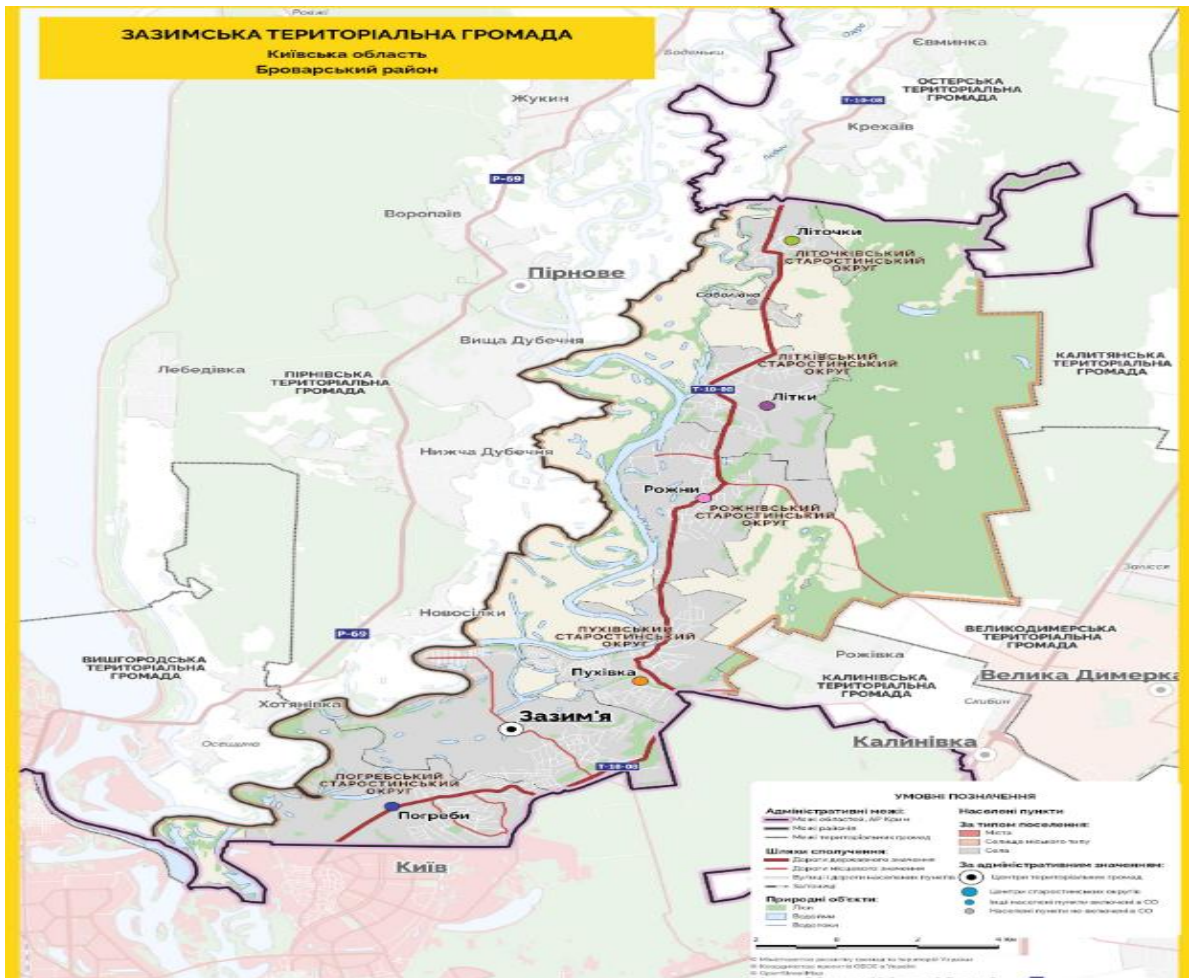


Рис. 2.1 Розташування Зазимської територіальної громади

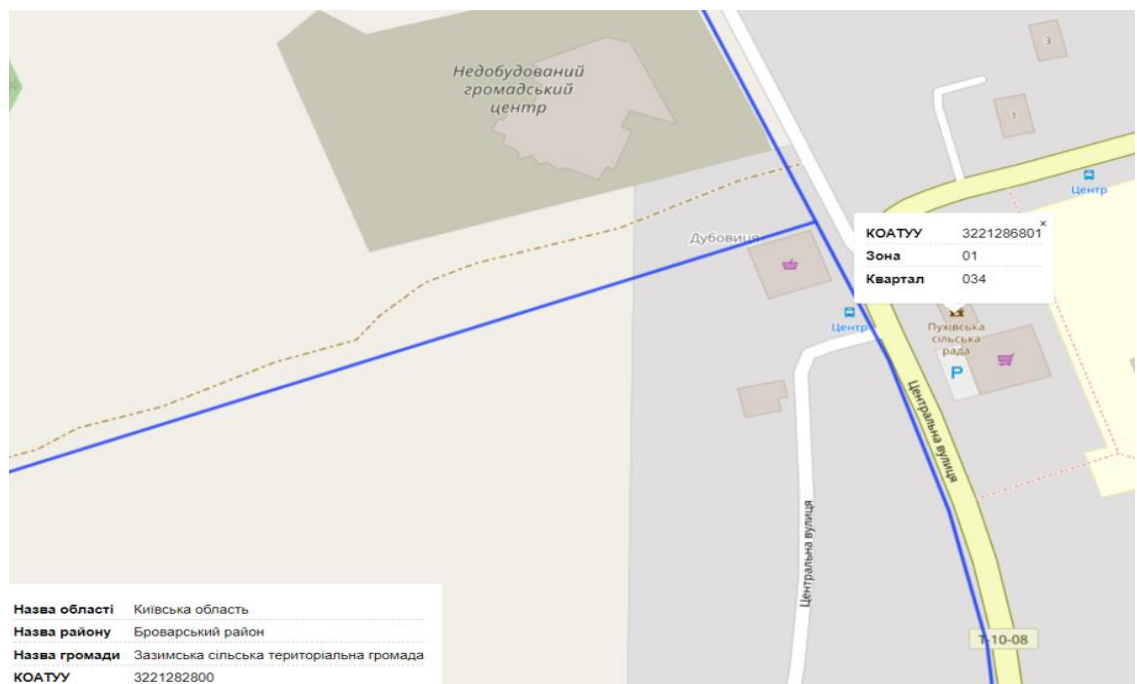


Рис. 2.2 Розташування Пухівської сільської ради на публічній карті

Село Пухівка – населений пункт, який найближче розташований до берегу річки Десна. Місцевий пляж є популярним місцем відпочинку для жителів не тільки навколишніх сіл, але й Броварів та Києва. В селі розташовано низку комерційних підприємств та соціальних закладів, які забезпечують соціально-економічні потреби місцевого населення. Площа села складає 3026,0 га, населення становить – 2167 осіб.

Земельні ділянки мають наступні характеристики:

- -місце розташування - Пухівська сільська рада Броварського району Київської області:
- -категорія земель за основним цільовим призначенням - землі сільськогосподарського призначення;
- -цільове призначення - для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, шифр згідно класифікації видів цільового призначення земель (КВІ (ГІЗ) — 01.01;
- -склад угідь згідно класифікації видів земельних угідь (КВЗУ) — рілля (0.4407 га (0.2803 га та 0.1604 га)).
- кадастрові номери та місце розташування земельних ділянок: 3221286800:03:001 3221286800:02:008: Пухівської сільської ради Броварського району Київської області.

Розташування їх на публічній кадастровій карті відображено на рисунку 2.2 та 2.3.

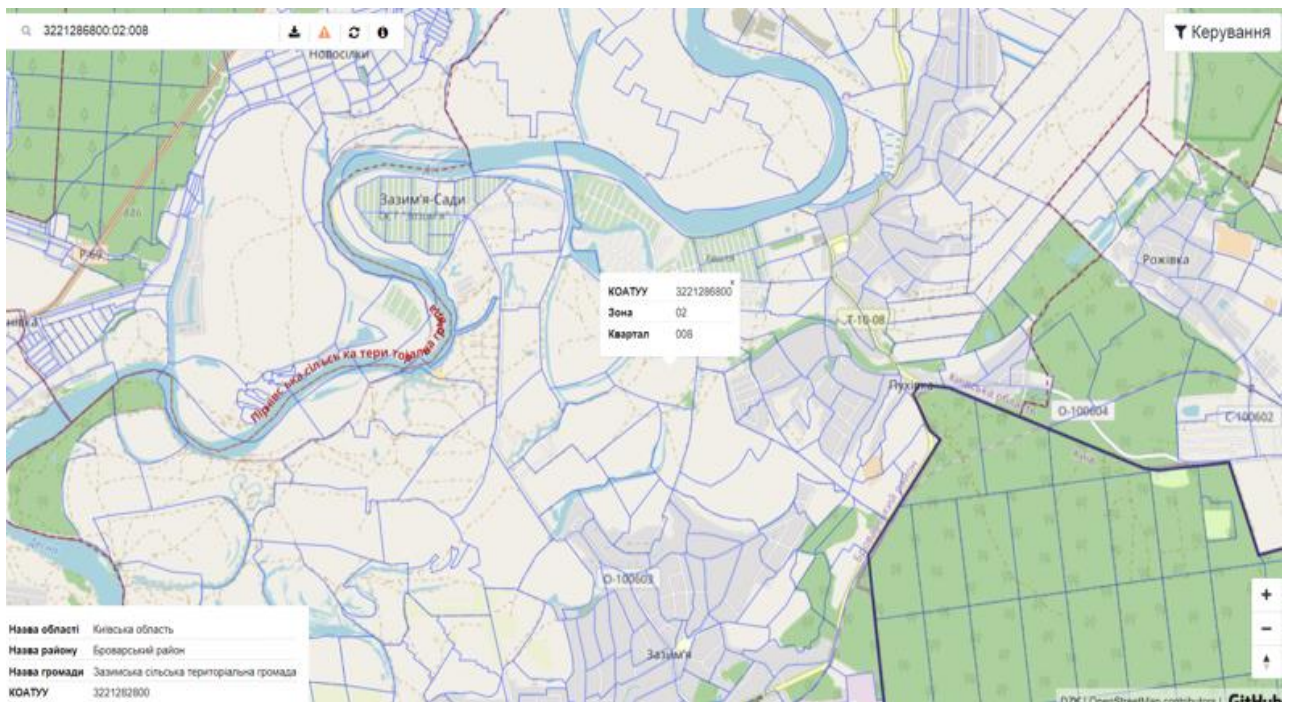


Рис. 2.2 Місце розташування земельної ділянки: 3221286800:02:008:

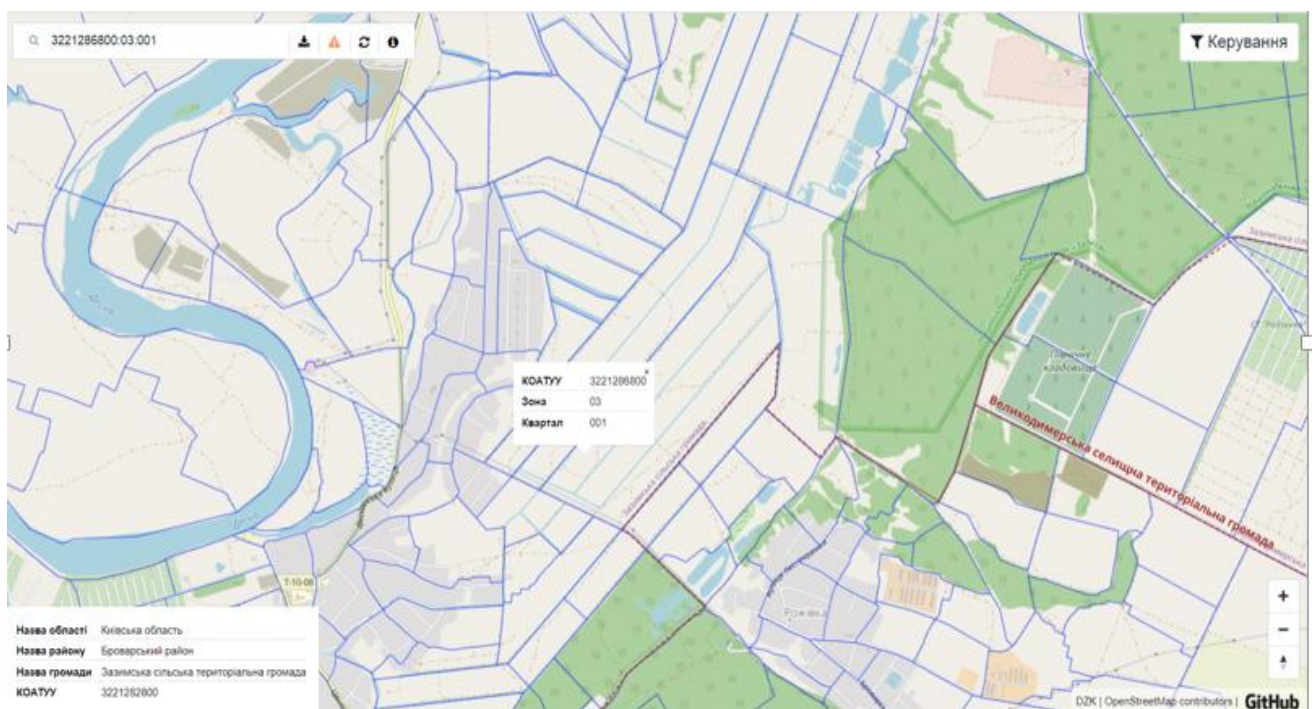


Рис. 2.3 місце розташування земельних ділянок: 3221286800:03:001

Межі земельних ділянок визначені безпосереднім обстеженням на місцевості та погоджені з суміжними власниками та землекористувачами, що відображено у відомостях про встановлені межові знаки (акти прийому-передачі межових знаків на зберігання). Межі земельних ділянок проходять по суходолу.

2.2 Нормативно-правове забезпечення управління землеустроєм в межах Зазимської територіальної громади

Суб'єктом права комунальної власності на землю в Україні визнано територіальну громаду, суб'єктність якої характеризується специфічними рисами. Її слід розглядати як особливий самостійний суб'єкт, що повинен мати відповідну організаційно-правову форму (наприклад, як юридична особа публічного права), що, з одного боку, дає їй можливість безпосередньо реалізовувати право власності на землю, а з другого – виступає передумовою набуття специфічних ознак, які притаманні саме суб'єкту земельних правовідносин [18].

Законодавчо-нормативні акти, що регулюють відносини будь-якої сфери та створюють правове поле в системі управління, складають ієрархічну систему, в якій їх юридична сила залежить від місця і компетенції органу, що приймає акт. Серед нормативних актів розрізняють Конституцію, закони і підпорядковані їм підзаконні акти. До останніх відносять як акти державних органів, так і місцевого самоврядування. Акти органів державної влади поділяють по вертикалі на державні акти і акти суб'єктів держави, а по горизонталі – на закони та інші нормативно-правові акти (рис. 2.4). До джерел земельного права також відносять загальні принципи права, нормативні договори та угоди, які мають юридичну силу [11].

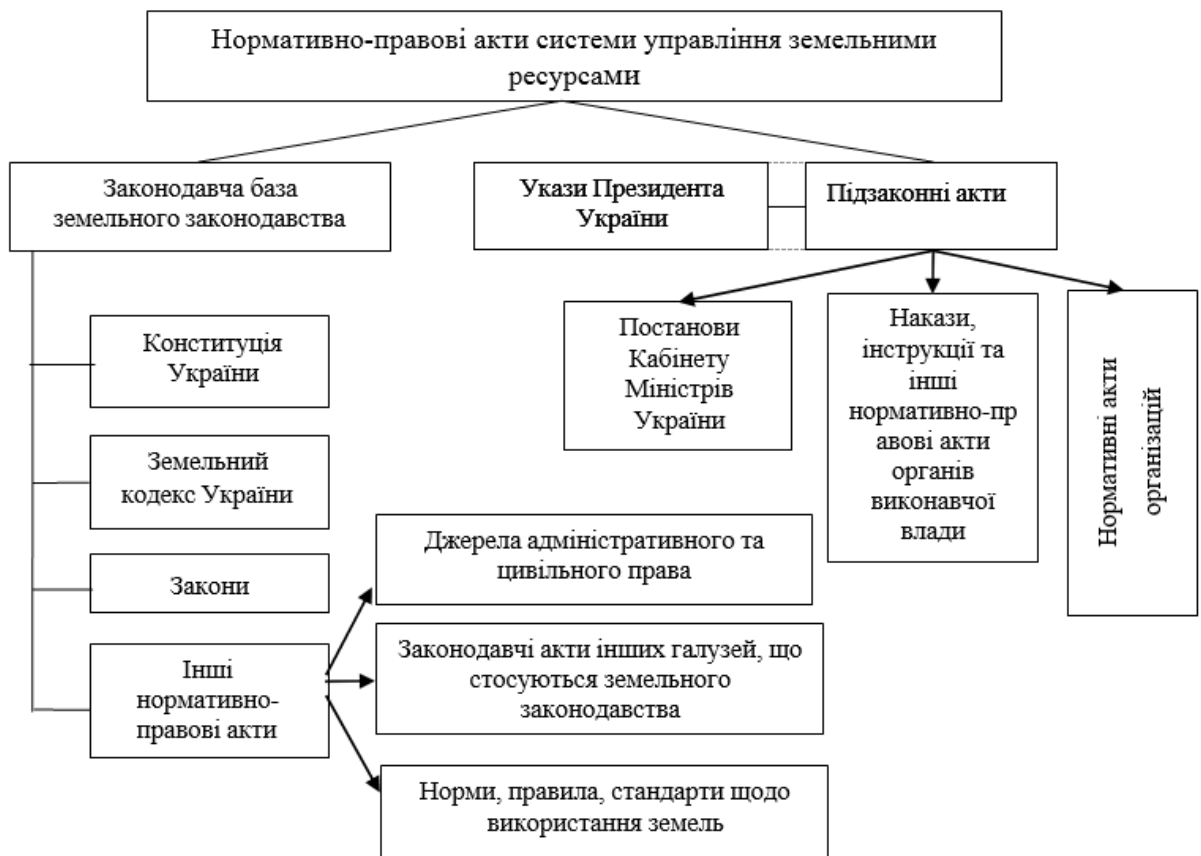


Рис .2.4. Нормативно-правові акти в системі управління земельними ресурсами

Основоположним актом у сфері регулювання земельних відносин є Конституція України, як Основний Закон України, що має найвищу юридичну силу. Крім Конституції України, законодавство у сфері регулювання земельних відносин складають Земельний кодекс, закони України, Постанови Верховної Ради України, які ухвалені в межах їх повноважень та відповідно до норм Конституції України і законів України.

В статті 142 Конституції України зазначено, що матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування є рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, земля, природні ресурси, що є у власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах, а також об'єкти їхньої спільної власності, що перебувають в управлінні районних і

обласних рад [7].

Територіальні громади сіл, селищ і міст можуть об'єднувати на договірних засадах об'єкти комунальної власності, а також кошти бюджетів для виконання спільних проєктів або для спільного фінансування (утримання) комунальних підприємств, організацій і установ, створювати для цього відповідні органи і служби.

Основне місце серед законодавчих актів займає Земельний кодекс України [6]. Враховуючи вітчизняний та зарубіжний досвід розвитку земельного законодавства, у Земельному кодексі висвітлено співвідношення прав індивіда та прав суспільства (в особі держави), цивільного та земельного права, сучасного впливу проблем урбанізації та екології на земельні відносини. Формування земельного законодавства фактично започатковане прийняттям 25 жовтня 2001 р. чинного Земельного кодексу, але воно й досі не завершене, а потенціал Кодексу повністю не реалізований.

Стаття 12 Земельного кодексу України визначає повноваження сільських, селищних, міських рад та їх виконавчих органів у галузі земельних відносин. В ній зазначається, що до повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин на території сіл, селищ, міст належить:

- розпорядження землями територіальних громад;
- передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб відповідно до цього Кодексу;
- надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності відповідно до цього Кодексу;
- вилучення земельних ділянок із земель комунальної власності відповідно до цього Кодексу;
- викуп земельних ділянок для суспільних потреб відповідних територіальних громад сіл, селищ, міст;
- організація землеустрою;
- координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів;

- здійснення контролю за використанням та охороною земель комунальної власності, додержанням земельного та екологічного законодавства;
- обмеження, тимчасова заборона (зупинення) використання земель громадянами і юридичними особами у разі порушення ними вимог земельного законодавства;
- підготовка висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок відповідно до цього Кодексу;
- встановлення та зміна меж районів у містах з районним поділом;
- інформування населення щодо вилучення (викупу), надання земельних ділянок;
- внесення пропозицій до районної ради щодо встановлення і зміни меж сіл, селищ, міст;
- вирішення земельних спорів;
- вирішення інших питань у галузі земельних відносин [6].

Варто відмітити, що Закон України «Про землеустрій» визначає правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою і спрямований на регулювання відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами із забезпечення сталого розвитку землекористування. В ст. 19 визначаються повноваження сільських, селищних, міських рад у сфері землеустрою [10]. До них належать:

- а) організація і здійснення землеустрою;
- б) здійснення контролю за впровадженням заходів, передбачених документацією із землеустрою;
- в) координація здійснення землеустрою та контролю за використанням і охороною земель комунальної власності;
- г) інформування населення про заходи, передбачені землеустроєм;
- г) вирішення інших питань у сфері землеустрою відповідно до закону.

2.3 Територіально-просторове планування землеустрою Зазимської територіальної громади

Просторове планування в громадах передбачає заходи щодо координації та вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території. Зокрема, для забезпечення збалансованого розвитку сільських територій у довгостроковому періоді, не порушуючи балансу між збереженням потенціалу природних ресурсів та вирішенням усього комплексу соціальних, економічних, культурних, інституціональних та інших проблем, територіальне планування землеустрою слід розглядати як один із визначальних важелів державної політики у сфері земельних відносин щодо гармонізації державних, бізнесових і громадських інтересів у сфері використання й охорони земель [8, 11]. Комплексний план передбачає узгоджене прийняття рішень щодо цілісного (комплексного) просторового розвитку населених пунктів як єдиної системи розселення і території за їх межами. Розробляється та затверджується з метою забезпечення сталого розвитку територіальної громади з додержанням принципу збалансованості державних, громадських та приватних інтересів та з урахуванням концепції інтегрованого розвитку території територіальної громади (за наявності) [8].

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

- генеральний план населеного пункту - адміністративного центру територіальної громади;
- генеральні плани населених пунктів та детальні плани території у межах території територіальної громади, затверджені до прийняття комплексного плану, які відповідно до цієї статті визнані такими, що відповідають вимогам законодавства, узгоджуються з планувальними рішеннями комплексного плану і підлягають включенню до нього;
- генеральні плани населених пунктів у межах території територіальної громади, необхідність розроблення яких встановлена рішенням про

затвердження комплексного плану (включаються до складу комплексного плану одночасно з їх затвердженням);

- планувальні рішення генеральних планів інших населених пунктів та детальних планів територій у межах території територіальної громади в обсязі, визначеному Кабінетом Міністрів України;

- детальні плани території у межах території територіальної громади (включаються до складу комплексного плану одночасно з їх затвердженням);

- межі функціональних зон усієї території територіальної громади з вимогами до забудови та ландшафтної організації таких зон (плани зонування територій населених пунктів у межах території територіальної громади розробляються у складі генеральних планів та включаються до складу комплексного плану одночасно із затвердженням відповідних генеральних планів);

- історико-архітектурні опорні плани історичних ареалів населених пунктів, внесених до Списку історичних населених місць України (включаються до складу комплексного плану як невід'ємні складові генеральних планів відповідних населених пунктів) [16].

Доступність матеріалів комплексного плану забезпечується відповідно до вимог Закону України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних». Органи місцевого самоврядування зобов'язані оприлюднювати інформацію на своїх офіційних веб-сайтах та геопорталах геопросторові дані та метадані. Розробка комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади надаватиме змогу раціональніше використовувати земельні ділянки на території громади, змінювати їх цільове призначення згідно із перспективним планом розвитку території. Буде чітке розуміння встановлення обмежень у використанні земельних ділянок, наявність особливо цінних ґрунтів, визначення ділянок для будівництва багатоповерхівок, озеленення, розвитку промисловості та інфраструктури тощо.

Одним із елементів досягнення збалансованості просторового розвитку в громадах є легітимізація землевпорядного та ландшафтного планування і їх

інтеграція у документи територіально-просторового планування, що значно посилить врахування особливостей природної складової, значення культурної спадщини, виявлення потенційних конфліктів та переваг природно-антропогенної взаємодії. Визначення територіального планування ставить перед собою відповідні цілі.

До основних їх слід віднести:

- ◆ економічну мету, пов'язану з підвищенням ефективності регіональної та економіки територіальних громад, як форм землекористування їх конкурентоспроможності при мінімізації витрат у виробничу та соціальну сфери;

- ◆ соціальну мету, що полягає у розвитку земельного та людського потенціалу, забезпеченні конституційних, соціальних прав гарантій з використанням соціальних стандартів та норм;

- ◆ мета формування сталого (збалансованого) землекористування, тобто поліпшення екологізації, капіталізації, соціалізації землекористування, забудови та планування поселень та міжселеного простору, охорона та поліпшення навколишнього середовища, захистом поселень та комунікацій від природно техногенних процесів;

- ◆ мета раціонального земле та природокористування – комплексне використання земельних, водних, лісових та мінерально-сировинних ресурсів [21].

Територіальне планування здійснюється за допомогою проведення стратегічного, тактичного та поточного планування. Детальні особливості кожного з цих видів планування вказані на рисунку 2.5

Стратегічне	Тактичне	Текуче
<ul style="list-style-type: none"> • проведення аналізу соціально-економічного потенціалу; - формування структури програмних документів, формулювання цілей та індикаторів їх досягнення; - вибір напрямів територіального розвитку землекористування, які забезпечують найбільшій соціально економічний ефект з урахуванням сучасного стану використання земель. 	<ul style="list-style-type: none"> • визначення потреби у необхідних земельних та інших природних ресурсах для галузей економіки; - вибір методики розробки схем землеустрою чи територіального планування; - розрахунок фінансових показників на розробку схеми землеустрою чи територіального планування; - порядок реалізації заходів схеми землеустрою чи територіального планування; - організація вивчення досвіду розроблених та затверджених документів землеустрою чи територіального планування; 	<ul style="list-style-type: none"> • оцінка виконання схеми чи плану; - напруженість схеми чи плану; - динаміка запланованих показників.

Рис. 2.5 Види територіального планування територій територіальних громад

Кожна з цілей досягається шляхом вирішення певних завдань. Взаємозв'язки цілей та завдань землеустрою та територіального планування наведено в таблиці 2.1.

Таблиця 2.1

Взаємозв'язки цілей та завдань землеустрою і територіального планування [21]

Цілі	Завдання
Економічна ціль	<ul style="list-style-type: none"> - посилення інноваційної складової економіки; - модернізація землекористування; - обґрунтування та координація планувальних рішень щодо розподілу земель різних відомств у відповідних галузях економіки; - вдосконалення галузевої структури економіки та екології землекористування; - визначення потреби в інвестиціях, необхідних для здійснення заходів, намічених у схемі; - оцінка ефективності заходів щодо планування раціонального використання та охорони земель регіону (району, територіальної громади).
Соціальна ціль	<ul style="list-style-type: none"> - вибудовування на території країни (регіону, територіальної громади) своєрідних коридорів розвитку, покликаних забезпечити високий рівень життя місцевих громад; - розвиток земельних відносин, людського потенціалу, забезпечення конституційних соціальних прав та гарантій;

	- забезпечення наукового перерозподілу земель та інших природних ресурсів для забезпечення сталого (збалансованого) землекористування.
Ціль формування середовища проживання	- створення цілісної системи сталого (збалансованого) землекористування відповідної території та населених місць на основі виробничо-економічних, культурно-побутових та інших міжселених зв'язків у межах ареалів їхнього взаємопов'язаного розвитку; - виявлення зон економічної та містобудівної активності; - комплексного промислового розвитку; - агропромислового розвитку;

Отже, громади мають навчитися управляти земельними ресурсами та впроваджувати просторове планування територій, бо від ефективного використання земель та їхньої інвентаризації залежить стабільне та належне оподаткування і отримання додаткових доходів місцевих бюджетів.

РОЗДІЛ 3. ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ – ЯК ПРАКТИЧНИЙ АСПЕКТ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ УПРАВЛІННЯ

3.1 Порядок встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Згідно статті 55 Закону України «Про землеустрій» Встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється відповідно до відомостей Державного земельного кадастру, матеріалів Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель, матеріалів топографо-геодезичних робіт.

Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) розробляється за рішенням власника (розпорядника) земельної ділянки, землекористувача.

У разі передачі у власність та користування земельної ділянки на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за рішенням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування технічна документація розробляється на підставі дозволу, виданого відповідним органом (крім випадків, якщо відповідно до закону розроблення технічної документації здійснюється без надання такого дозволу).

Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) включає:

- а) завдання на складання технічної документації із землеустрою;
- б) пояснювальну записку;
- в) матеріали топографо-геодезичних робіт;
- г) кадастровий план земельної ділянки;
- г) перелік обмежень у використанні земельної ділянки;
- д) відомості про встановлені межові знаки [Про ЗУ].

Порядок встановлення меж земельної ділянки є ефективним способом при вирішенні земельних спорів між землевласниками або землекористувачами сусідніх ділянок.

Встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) – це фактичне розташування поворотних точок меж земельної ділянки та закріплення їх межовими знаками на місцевості за допомогою геодезичних пристроїв.

Основними випадками при яких необхідно встановлювати межі земельної ділянки є:

- буріння свердловин;
- придбання земельної ділянки новим власником;
- під час проведення будівництва на земельній ділянці;
- при межових спорів із суміжними землевласниками/землекористувачами;
- пошкодження або втрата раніше встановлених межових знаків.

Алгоритм встановлення меж земельної ділянки складається з наступних основних етапів:

- 1) власник земельної ділянки звертається до будь-якої землевпорядної організації відповідного регіону, де розташована земельна ділянка та укладає з нею договір на складання технічної документації для встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Відповідно до статті 26 Закону України «Про землеустрій» розробниками документації із землеустрою є:

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

З переліком суб'єктів господарювання, що надають відповідні послуги, можна ознайомитися у Державному реєстрі сертифікованих інженерів-землевпорядників або у територіальному органі Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру.

Для укладення договору з землевпорядною організацією необхідно надати такі документи:

- копію документа, що посвідчує особу та реєстраційного номера облікової картки платника податків;
- копію документа, що посвідчує право власності на нерухоме майно, що розташоване на цій земельній ділянці (за наявності);
- копію документа, що посвідчує право власності (користування) на земельну ділянку (за наявності);
- рішення органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади про надання дозволу на відведення земельної ділянки у власність або користування з викопіюванням, на якому зазначене її місце розташування.

Вартість та строки встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) встановлюються договором та залежить від складності землевпорядних робіт, площі земельної ділянки та інших факторів, які можуть бути відображенні в договорі.

- 2) проведення підготовчих робіт, під час яких інженерами-землевпорядниками проводиться збір та аналіз наявних документації із землеустрою, правових підстав надання земельної ділянки у власність (користування), відомостей про наявність спірних питань щодо меж земельної ділянки, даних Державного земельного кадастру тощо.
- 3) проведення топографо-геодезичних робіт – виконання геодезичних зйомок на місцевості для визначення поворотних точок меж земельних ділянок та встановлення межових знаків.
- 4) проведення камеральних робіт – складання та оформлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими

знаками [10].

Варто зауважити, що встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) базується на основі технічної документації із землеустрою, якою визначається місцеположення поворотних точок меж земельної ділянки в натурі.

Отже, для встановлення меж земельної ділянки необхідно укласти відповідний договір з розробником документації із землеустрою (землевпорядною організацією), відповідно до якого виконавцем буде здійснено підготовчі, топографо-геодезичні та камеральні роботи щодо встановлення меж земельної ділянки та закріплення їх межовими знаками.

3.2 Сучасні методи управління землеустроєм в територіальній громаді

Визначення методів управління є центральним питанням практичної складової управління землеустроєм. Кожен з методів управління землеустроєм формує сукупність заходів, систему інструментів, склад і зміст яких формують специфічні для цього методу завдання, а також визначають інструменти їх вирішення. Це дозволяє кожному окремому методу управління бути відносно відокремленим напрямком управлінської діяльності у галузі використання та охорони земельних ресурсів.

Тому подальший розвиток систем управління землеустроєм як в територіальних громадах так і Україні в цілому, має бути спрямований на створення системи методів та інструментів управління на підставі використання світового, особливо європейського, передового досвіду. До того ж Євроінтеграція України потребує впровадження європейських стандартів управління землеустроєм.

Управління володінням і користуванням земельними ресурсами є ключовим елементом у визначенні того, чи можуть люди, громади та інші користувачі отримати права і пов'язані з ними обов'язки використовувати і контролювати земельні та інші природні ресурси, і якщо так, то яким чином. Багато проблем володіння і користування землею та іншими природними ресурсами виникають через неефективне регулювання, а успіх спроб розв'язати

ці проблеми залежить від якості регулювання. Неefективне регулювання негативно впливає на соціальну стабільність, стале використання землі та інших природних ресурсів, інвестиції та економічне зростання.

Враховуючи важливість земельних відносин, Комітетом з всесвітньої продовольчої безпеки (КВПБ) розроблені добровільні керівні принципи відповідального регулювання питань володіння і користування земельними, рибного і лісового ресурсами в контексті національної продовольчої безпеки. Зазначені керівні принципи спрямовані на такі напрями [4]:

1) поліпшення управління володінням і користуванням (у нашому дослідженні земельними відносинами) шляхом надання напрямних вказівок та інформації з міжнародно визнаною практиці щодо систем, що відповідають за права користування, управління і контролю над земельними, лісовими ресурсами;

2) сприяння вдосконаленню і розробці політичних, правових і організаційних механізмів, що регулюють весь діапазон прав володіння та користування цими ресурсами;

3) підвищення прозорості та покращення функціонування систем володіння і користування;

4) зміцнення потенціалу та вдосконалення діяльності закладів і виконавців, судових органів, місцевих органів влади, організацій фермерів і дрібних виробників, лісокористувачів, громад, громадянського суспільства, приватного сектора, наукових кіл і всіх осіб, зайнятих у сфері регулювання питань володіння і користування (земельних відносин), а також на сприяння співробітництву між зазначеними суб'єктами.

Питання, що присвячені регулюванню земельних відносин розглядаються в контексті обліку прав володіння та користування, оцінки, оподаткування, регульованого територіального планування, вирішення спорів щодо володіння і користування і транскордонних питань.

Для України найбільш гострими та не врегульованими питаннями є облік прав володіння і користування та регулювання територіального планування [2;

3]. Особливий вид у практиці організації земельних відносин є регулювання, яке спрямоване на те, щоб незалежно від форми власності враховувалися інтереси, наприклад, сільськогосподарських працівників колективних, чи фермерських господарств.

Таким чином, регулювання земельних відносин необхідно розглядати як складну багатогранну проблему, що зачіпає широке коло питань, які потребують вирішення: форми власності і господарювання, ринок землі, рента, податок на землю, управління земельним землеустроєм, завершення розмежування земель державної та комунальної власності, а також коштів, що надходять від плати за землю, в т.ч. оренди та обороту земельних ділянок.

Власність на землю та інші природні ресурси загалом є багатоплановою, а через це і складною соціально-економічною категорією, в якій виокремлюють економічний, екологічний, політичний, правовий, соціальний, сільськогосподарський, містобудівний та інші аспекти [15].

Також необхідно відзначити, що в економічних та екологічних відносинах, що складаються у процесі природокористування через певну міру відокремлення і одночасного усупільнення, виражається сутність відносин власності на землю й інші природні ресурси. Відокремлення використання природного, в т.ч. земельного, капіталу, що перебуває у державній чи комунальній формі власності, суб'єктами різноманітних форм землеустрою сприяє виникненню особливих економічних інтересів у процесі використання землі та інших природних ресурсів.

У цій ситуації виникають два варіанти інтересів, які потребують регулювання:

1) інтереси відокремленого суб'єкта землеустрою збігаються з суспільними інтересами;

2) інтереси відокремленого суб'єкта землеустрою не збігаються із суспільними інтересами.

На рисунку 3.1 наведено схему сутності методів державного та самоврядного регулювання землеустрою.



Рис. 3.1 Схема сучасних методів державного та самоврядного регулювання землеустрою

Як видно із рисунка 3.1 методи державного та самоврядного регулювання земельних відносин включає цілу низку інструментів. Територіально-просторове планування розвитку землеустрою представляючи собою складніший процес, ніж просте регулювання землеустрою, воно зачіпає розбіжності і протиріччя, які є в політиці, що проводиться в різних секторах, наприклад, конфлікти між політикою економічного розвитку, політикою в області охорони навколишнього середовища і політикою соціальної єдності. Проте його здійсненням забезпечується надання статусу заходам із розвитку землеустрою, надання статусу територіальним обмеженням (обтяженням) у використанні земель та інших природних ресурсів і їх межах, надання статусу землевпорядним регламентам (обов'язки землекористувачів, обмеження та обтяження прав) та інші управлінські заходи.

Адміністрування землеустрою є новим методом в системі управління землекористуванням. Адміністрування землеустрою — це процеси, пов'язані із земельною власністю, вартістю землеустрою, використанням землі і розвитком землекористування, які здійснюються державою шляхом використання установ суспільного або приватного сектора. Політика сталого розвитку вимагає, щоб ці чотири функції були інтегровані" [22].

Сучасна теорія земельного адміністрування забезпечує регулювання земельних відносин чотирьох видів:

- відносинами власності на землю;
- відносинами оцінки земель, земельних ділянок та землекористування;
- відносинами використання землі (землекористування);
- відносинами розвитку (планування) землеустрою [1].

У системі адміністрування землекористування ці чотири види земельних відносин є взаємозалежними один від одного і взаємодіючими один з одним. До однієї земельної ділянки як об'єкта земельних відносин можуть бути визначені чотири види земельних відносин. З одним об'єктом земельних відносин можуть бути пов'язані один або кілька суб'єктів земельних відносин через чотири види земельних відносин. В управлінні землекористуванням об'єкт управління асоціюється із поняттям власності щодо земельної ділянки як нерухомості.

Земельний об'єкт, до якого юридичні права можуть бути приєднані, особливо права власності, називають нерухомим майном, нерухомістю, нерухомою власністю, реальною власністю [15].

Нерухоме майно в Україні трактується по-іншому, ніж у зарубіжних країнах. У цьому зв'язку для земельних відносин ключовим поняттям є земельна ділянка, інші природні ресурси, нерухомі речі, що невіддільні від неї. У більшості країн власником землі вважають особу, чиє ім'я зареєстровано в реєстрі як власник у відсутності будь-яких доказів зворотного.

Суб'єктами земельних відносин є особи, наділені чинним законодавством правами та обов'язками, що достатні для участі в тих або інших правовідносинах. Відповідно до Конституції України та Земельного кодексу суб'єктами земельних

правовідносин можуть бути: — фізичні особи (громадяни, іноземні громадяни та особи без громадянства); юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України та іноземні); територіальні громади (реалізують свої правомочності безпосередньо або через органи місцевого самоврядування); держава (Україна та іноземні держави реалізують свої земельні правомочності через відповідні органи державної влади).

Адміністрування землеустрою охоплює проблемну область, яка однозначно являє систему: об'єкт — процес землеустрою — суб'єкти. Така система являє собою базову структуру проблемної області адміністрування землеустрою.

Вона визначає єдність трьох роздільних частин: об'єкт землеустрою, процес землеустрою, суб'єкти землеустрою (рис. 4).

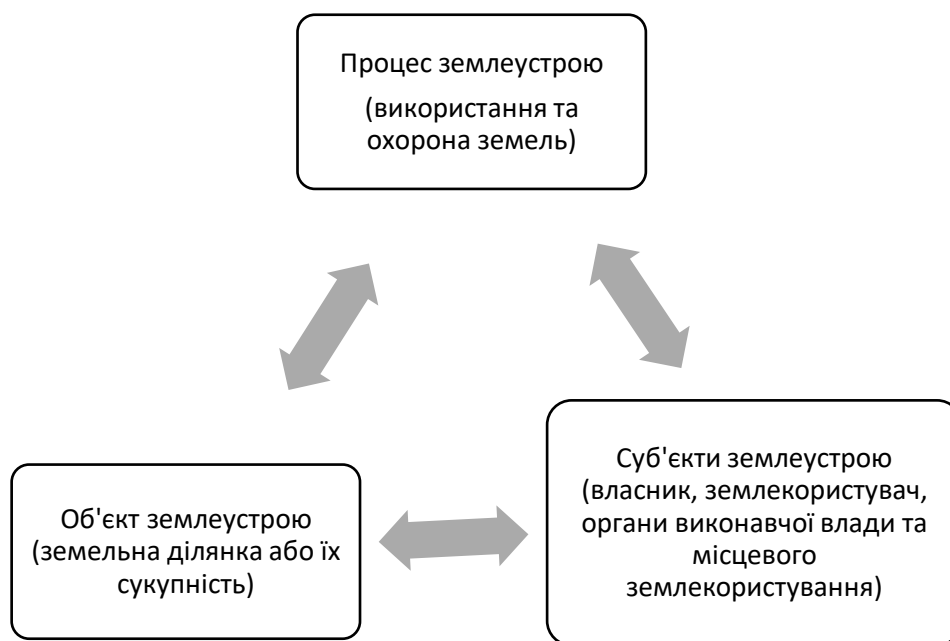


Рис. 3.2 Проблемні напрями адміністрування землеустрою

Ці окремі частини взаємозалежні. Їхні системні зв'язки визначаються при взаємодії частин усередині цілого — система предметної області адміністрування землеустрою. Подання проблемної області адміністрування землеустрою як основи є формулювання вихідних ключових постулатів для побудови ефективної системи адміністрування землеустрою:

- розуміння проблемної області адміністрування землеустрою як цілого;
- розуміння взаємозалежності та взаємозв'язку всіх частин проблемної області адміністрування землеустрою;
- чітке однозначне визначення сенсу, змісту і охоплення компонентів проблемної області адміністрування землеустрою.

Отже, важливими інструментами адміністрування землеустрою державою є як економічні так і землевпорядно-правові та організаційно-землевпорядні, для яких базою є теж територіально-просторове планування розвитку землеустрою та зонування земель за типами (підтипами) землеустрою, землеустрій та землевпорядкування, ведення державного земельного кадастру, регулювання екологічно безпечного та економічно ефективного використання земель. Землевпорядне проектування як метод у системі управління земельними ресурсами та землеустроєм володіє інструментами прогнозування розвитку землеустрою, планування (територіально-просторове планування розвитку землеустрою), землевпорядкування та державного земельного кадастру ("отримання інформації щодо кількості та якості земель, їхнього стану та інших даних"). Враховуючи світовий досвід, можна стверджувати, що створення системи методів та інструментів управління в Україні призведе до розв'язання зазначених вище проблем управління земельними ресурсами та землекористуванням [22, 23].

3.3 Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на території Пухівської сільської ради Броварського району Київської області розроблена на підставі державного акту серії РІ № 265426 та заяви власника. Розробка технічної документації виникла в зв'язку з необхідністю реєстрації земельної ділянки.

Основними нормативно-правовими актами з питань здійснення

землеустрою, які використовуються при розробці технічної документації із землеустрою є:

- Земельний кодекс України, м. Київ. 25 жовтня 2001 р.. №2768-111 [6].
- Закон України "Про землеустрій", м. Київ. 22 травня 2003 р.. №858-1V [10].
- Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою та землеоціночних робіт", м. Київ. 02.10.2012 р.. №5394-VI [12].
- Закон України «Про оренду землі», м. Київ. 6 жовтня 1998 р.. № 161 -X1 У.
- Порядок складання та затвердження індексних кадастрових карт (планів) і кадастрових планів земельних ділянок, вимог до їх оформлення, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України № 1117 від 08.12.2010 р.
- Закон України "Про державний земельний кадастр. Київ від 07.07.2011 р.. №3613-У 1.
- "Порядок ведення Державного земельного кадастру" затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р.. № 1051 [13].
- Закон України Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо визначення складу, змісту та порядку погодження документації із землеустрою від 2 червня 2015 року. №497-УШ.
- Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин", м. Київ, від 28. 04.2021. №1423-1X. та інші.

При складанні документації були використанні дані Публічної кадастрової карти України ((<https://map.land.gov.ua>), а саме інформація про кадастровий поділ, координати поворотних точок суміжних земельних ділянок, інформація з інших допоміжних шарів.

Для створення знімальної основи використані найближчі пункти Державної геодезичної мережі та геодезичної- мережі згущення, координати яких отримані у адміністратора банку геодезичних даних.

Також розробниками використовується затверджена містобудівна документація, а також викопіювання із такої документації.

У відповідності до графічних матеріалів земельні ділянки знаходяться в зоні пайових земель. Викопіювання зі схеми розбивки паїв надано на рис. 3.3

ВИКОПИЮВАННЯ ІЗ СХЕМИ РОЗМІЩЕННЯ
ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ) КСП «ПУХІВСЬКЕ»
ПУХІВСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ

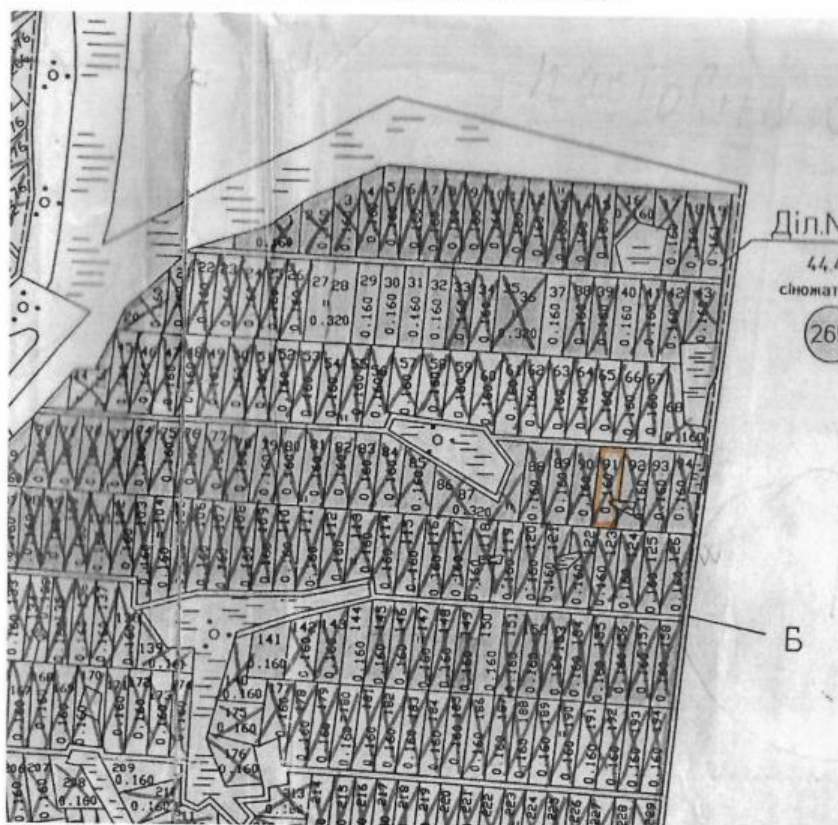


Рис. 3.3 Викопіювання зі схеми розбивки паїв

Перед початком робіт проведено топографо-геодезичні вишукування з метою визначення просторових даних щодо земельних ділянок. Виконано рекогноситування території та визначено територію по якій будуть проводитись топографо-геодезичні роботи.

Польові та камеральні роботи виконав сертифікований інженер-землевпорядник. Відповідальність за проведення топографо-геодезичних робіт несе їх виконавець. В ході робіт було проведено обстеження землекористування громадян, під час якого визначено межі ділянок, що знаходяться в межах пайових земель, визначено місця закладання межових знаків, погоджено межі із землевласниками, рис. 3.4



Рис. 3.2 Відомість про встановлення межових знаків

Після виконання польових робіт та обробки даних складено планово-картографічні матеріали щодо відведення земельних ділянок.

Після присвоєння кадастрових номерів земельні ділянки будуть віднесені до:

- категорія земель - землі сільськогосподарського призначення (код - 100):
- цільове призначення - для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, шифр згідно класифікації видів цільового призначення земель (КВЦГ13) — 01.01.
- склад угідь згідно класифікації видів земельних угідь (КВЗУ) — рілля (0.4407 га (0.2803 га та 0.1604 га)).

Згідно матеріалів топографо-геодезичних робіт визначено, що загальна площа земельних ділянок складає 0.4407 га (0.2803 га 0.1604 га), рисунок 3.4 та 3.6.

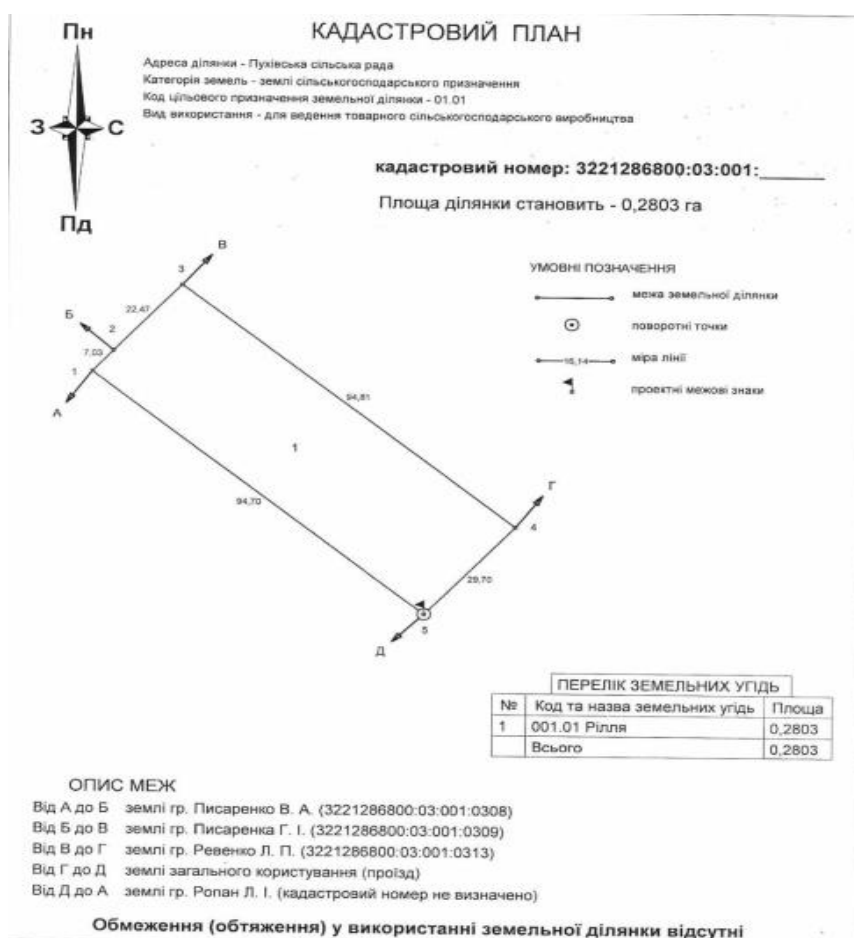


Рис. 3.5 Кадастровий план земельної ділянки площею 0.2803 га

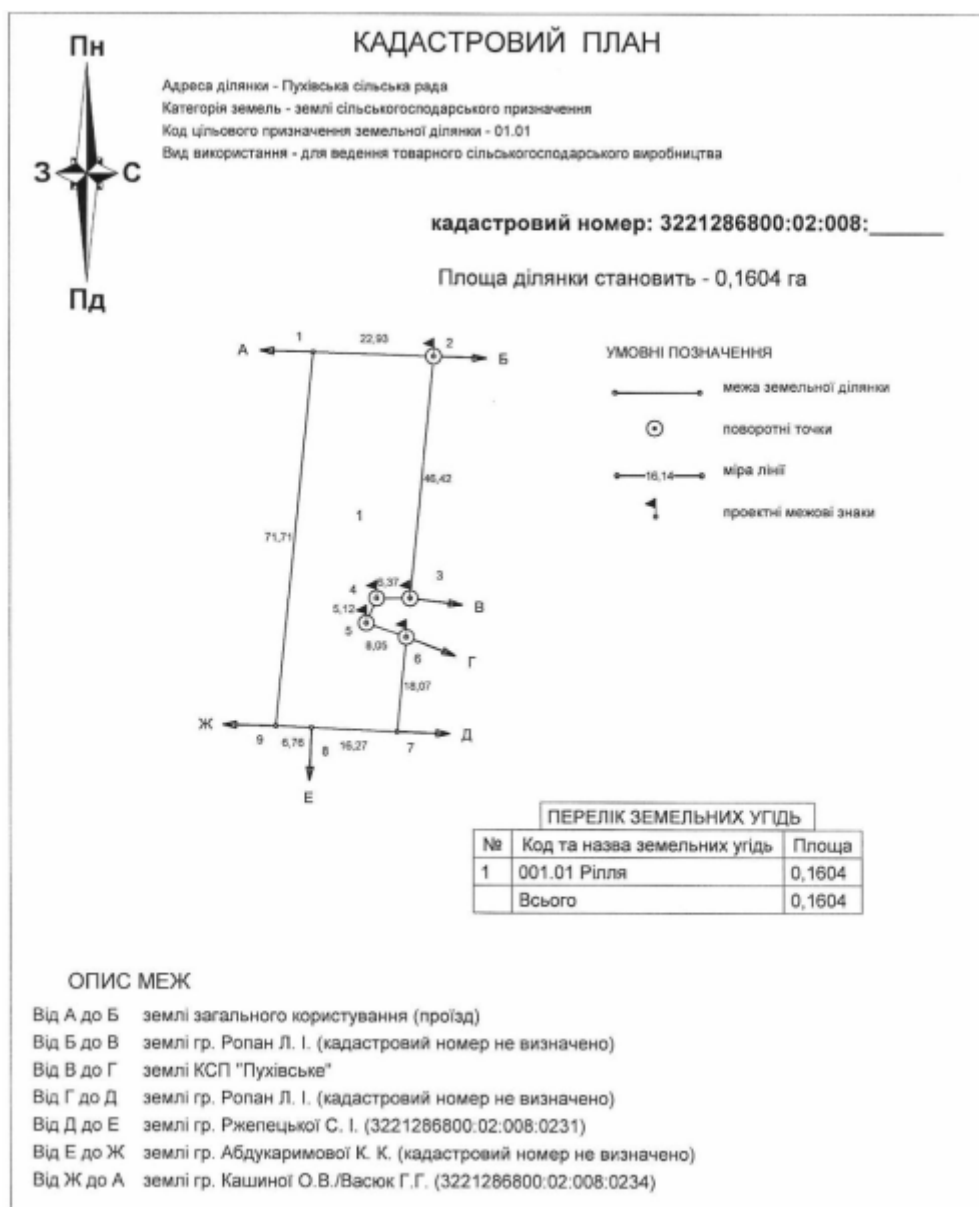


Рис. 3.6 Кадастровий план земельної ділянки площею 0.1604 га

Межі земельних ділянок обґрунтовуються документацією щодо встановлення меж земельних ділянок, яка наведена в додатках.

Отже, проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється відповідно до вимог, визначених законодавством та підлягає обов'язковому погодженню з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин.

ВИСНОВКИ

В результаті проведеної роботи встановлено, що теоретичні засади процесу управління землеустроєм в умовах децентралізації влади показало, що Україна перебуває на другому етапі реформи децентралізації влади. Запропоновано загальну структуру процесу управління землеустроєм, яку необхідно застосовувати в умовах децентралізації влади, ефективність якої безпосередньо залежить від того, наскільки ефективно досягається мета кожної функції. Доведено, що передача повноважень органам місцевого самоврядування (територіальним громадам) щодо розпорядження земельними ресурсами їх землеустроєм розширює їх права при здійсненні контролю за використанням землі, а отже вони отримують потужні економічні ресурси для свого ефективного розвитку.

Розглянуто зарубіжний досвід формування системи управління землеустроєм, який показує, що інвестиційна привабливість сільськогосподарського землеустрою повинна бути спрямована на більш раціональне використання природно-ресурсного потенціалу земель для забезпечення ефективності виробництва. Досвід зарубіжних країн визначає управління в декількох аспектах, зокрема: екологічному, соціальному та економічному. Важливим фактом є зростання банків, які готові працювати з аграрним сектором економіки, надаючи кредити на дуже вигідних умовах. Зарубіжні та вітчизняні інноваційні форми управління щодо планування землекористування і землеволодіння дозволять вирішити актуальні проблеми земельної реформи нашої країни.

Проведено аналіз нормативно-правового забезпечення управління землеустроєм, зазначимо, що законодавчо-нормативні акти, які регулюють відносини будь-якої сфери та створюють правове поле в системі управління, складають ієрархічну систему, в якій їх юридична сила залежить від місця і компетенції органу, що приймає акт. Серед нормативних актів розрізняють Конституцію, закони і підпорядковані їм підзаконні акти. До останніх відносять

як акти державних органів, так і місцевого самоврядування.

Запропоновано сучасні методи управління землеустроєм в територіальних громадах, до яких можна віднести наступні підсистеми: 1) землеустрій сформований у виді земельної ділянки або їх сукупності, яке характеризується правами володіння, користування, розпорядження та іншими видами прав як матеріальний актив і речова складова земельного капіталу;

2) землеустрій сформований у виді прав володіння, користування, управління (за виключенням розпорядження) земельними та іншими природними ресурсами в межах земельної ділянки або їх сукупності та територій, як нематеріальний актив і інтелектуальна складова земельного капіталу;

3) державна реєстрація земельних ділянок та прав на них а також територіальних та індивідуальних, по відношенню земельних ділянок, обмежень у використанні земель та інших природних ресурсів, що сформовані в процесі землеустрою та землевпорядкування.

Досліджено, що подальший розвиток систем управління землеустроєм як в територіальних громадах так і Україні в цілому, має бути спрямований на створення системи методів та інструментів управління на підставі використання світового, особливо європейського, передового досвіду. До того ж Євроінтеграція України потребує впровадження європейських стандартів управління землеустроєм.

Визначено, що для встановлення меж земельної ділянки необхідно укласти відповідний договір з розробником документації із землеустрою (землевпорядною організацією), відповідно до якого виконавцем буде здійснено підготовчі, топографо-геодезичні та камеральні роботи щодо встановлення меж земельної ділянки та закріплення їх межовими знаками.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Богіра М.С. Землекористування в ринкових умовах: еколого-економічний аспект: монографія / М.С. Богіра. — Львів: Львів. нац. аграр. унт, 2008. — С. 225
2. Височанська М. Я. Зарубіжний досвід використання земельних ресурсів. Агросвіт.- № 15. - 2015. - С. 67-72
3. Габрель М. М. Просторова організація містобудівних систем / М. М. Габрель; Ін-т регіон. до-слід. НАН України. – К. : А.С.С. – 400 с.
4. Горлачук В.В. Теоретичні основи формування інноваційної політики землекористування / В.В. Горлачук, О.В. Лазарева, О.М. Білоусов // Науково-виробничий журнал Бізнес навігатор. — №27. — 2012. — С. 152—156
5. Дорош О. С. Теоретико-методологічні засади територіального планування землекористування : [монографія] / О. С. Дорош. – Х. : Грінь Д. С., 2012.434 с.
6. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III // Законодавство України / ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення 20.04.2024).
7. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР // Законодавство України / ВР України. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>. (дата звернення 12.04.2023).
8. Комплексний план просторового розвитку території громади: [Інтернет-портал]. URL: <https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php>; .(дата звернення 02.05.2023).
9. Лазарева О. В., Вакар К. В. Теоретичні аспекти управління Земельними ресурсами в контексті інноваційного вектора розвитку. Агросвіт. 2017. № 22. С. 34-38
10. Про землеустрій: Закон України від 22 травня 2003 р. № 858-IV // Законодавство України / ВР України. URL:

- <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>.(дата звернення 21.04.2023).
11. Пендзей Л. П. Планування землекористування сільських територій в умовах обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : 08.00.06 : захист 08.04.2021 / наук. кер. В. М. Третяк. Львів, 2021. с. URL: http://www.lnau.edu.ua/lnau/attachments/7086_Aref.pdf; .(дата звернення 26.04.2023).
 12. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою та землеоціночних робіт", м. Київ. 02.10.2012 р.. №5394-VI (дата звернення 01.05.2023).
 13. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051 // Законодавство України / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF>. (дата звернення 10. 04.2023).
 14. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 7 липня 2011 р. № 3613-VI // Законодавство України / ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>. (дата звернення 15. 04.2023).
 15. Сохнич А.Я. Оцінювання кредитоспроможності інноваційних проектів у системі управління земельними ресурсами / А. Я. Сохнич, О. А. Сохнич // Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України. — 2013. — Вип.6.—С.63—70. — Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/sepspu_2013_6_9
 16. Стратегічні напрями розвитку сільського господарства України на період до 2020 року [Електронний ресурс] / За ред. Ю.О. Лупенка, В.Я. Месель Веселяка. — К.: ННЦ "ІАЕ", 2012.— 182 с. — Режим доступу: strateg_agroua.net/docsstrateg.pdf
 17. Третяк А.М. Третяк В.М. теоретичні засади розвитку сучасної системи землекористування в Україні. Агросвіт.- № 1-2. - 2021.- С. 3-11.

18. Курильців Р. М. Просторове планування землекористування як основа інтегрованого управління сільськими територіями. Економічний вісник, - 2016, - №4. – С. 105-112
19. Територіальне планування землекористування в контексті формування фінансової стійкості об'єднаних територіальних громад / А. М. Третяк, В. М. Третяк, Т. М. Прядка, Н. А. Третяк // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. – № 1. – 2017. – С. 21–27.
20. Третяк А.М. Землепорядне проектування: теоретичні основи і територіальний землеустрій. К. : Вища освіта. 2006. 528 с.
21. Третяк А.М., Третяк В.М., Прядка Т.М., Скляр Ю.С., Капінос Н.О. Територіально-просторове планування використання земель в Україні: понятійний базис в контексті безпеки життєдіяльності людей. Агросвіт. № 15. 2021. С. 3—13.
22. Третяк А.М. Економіка земельного ринку: базові засади теорії, методології, практики: монографія / А.М. Третяк, В.М. Третяк, О.Ф. Ковалишин, Н.А. Третяк; [за заг. ред А.М. Третяка]. — Львів: СПОЛОМ, 2019. 488 с
23. Охрий О.П. Комплексна стратегія землекористування адміністративно-територіального утворення: автореф. дис. канд. наук / Акад. з держ. управління при Президентові України. — Х., 2006. — 29 с.
24. Федоров Р. Як залучати прямі іноземні інвестиції : практ. посіб. [для українських міст та районів] / Федоров Р., Осовець О. – К. : ПРООН, 2013. – 128 с.
25. Управління організаційним розвитком підприємства: [Навч. посібн] / В. П. Горьовий, Ю.В. Біляк, М.О. Самофалова-К. : ЦП «Компринт», 2019. -360с.
26. Li B. Forest Landscape Restoration in the Netherlands. Reference Document [Електронний ресурс] / B. Li, M. Mann, G. Oforiwa and other. — Wageningen Centre of Development Innovation, Wageningen University, 2010. — 81 p. — Режим доступу: <http://www.forestlandscaperestoration.org>
27. Oosterom P. Research and development in 3D cadastres [Text] / P. Oosterom //

Environment and Urban Systems. 2013. - Vol. 40, N. 1. – P. 1-6.]

28. Gorman, M. (2003). Community development in Europe. In Christensen K. & Levinson D. (ed). Encyclopedia of community: From the village to the virtual world. – London: Sage, 96-110.

ДОДАТКИ

28.12.20

ЗАЯВА (по договору № 115 від 28.12.2022 р.)

Прошу виготовити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва загальною площею 0,4407 га (0,2803 га та 0,1604 га), розташованої на території Пухівської сільської ради Броварського району Київської області.

До заяви додаю:

- копію державного акта серії Р1 №265426;
- копії паспорта та довідки про присвоєння ідентифікаційного номера;
- вिकопіювання з схеми розбивки паїв та проекту формування Пухівської сільської ради.

Даю дозвіл на обробку персональних даних.

Оплату гарантую.

«28» грудня 2022 р.



(Пономаренко В.І.)

вх № 12/10 від 28.12.2022 р.

Кількісна характеристика земель,
переданих у приватну власність

(гектарів)

Всього земель	В тому числі сільсько-господарських угідь	З них			Під будівлями, лісами та іншими угіддями
		ріллі	багаторічних насаджень	кормових угідь	
0,440	0,440	-	-	0,440	-

Зміни у межах і розмірах земельної ділянки

Номер на плані	Дата, номер і зміст документа, на підставі якого внесено зміну	Площа, га



ЗГІДНО З ОРИГІНАЛОМ
Староста с. Пузір
Земельної сільської ради
Броварського району Київської області
Писаренко А.Г.
2004 рік

Інженер-землепорядник

М.В. Колодій
(прізвище)



ДЕРЖАВНИЙ
АКТ
НА ПРАВО ПРИВАТНОЇ
ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ



Серія P1

№265426

**Державний акт
на право приватної власності на землю
видано громадянину України
Пономаренко Валентині Іванівні**

який мешкає с.Пухівка, вул.Деснянська, 24
(прізвище, ім'я, по батькові)
(місце проживання)
у тому, що на підставі рішення Пухівської сільської Ради народних депутатів
від 2 березня 2001 року 13 сесія 23 скликання
(дата, номер або договір купівлі-продажу, дата, реєстраційний номер)

йому (їй) передається у приватну власність земельна ділянка
площею 0,440 гектарів в межах згідно з планом.

Земельна ділянка розташована на території Пухівської сільської Ради Броварського району
(населений пункт, сільська, селищна, міська Рада)

Землю передано для ведення товарного
(мета, призначення)
сільськогосподарського виробництва

Цей державний акт складено у двох примірниках, з яких перший
видано громадянину Пономаренко В. І., другий зберігається у
Пухівській сільській Раді народних депутатів.
(прізвище)

Акт зареєстровано в Книзі записів державних актів на право
приватної власності на землю за № 725

М.П. Пухівської сільської Ради народних депутатів

Голова М.Г. Труба

« 24 » листа 200 3 р.

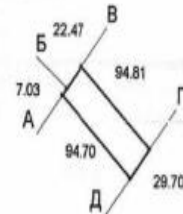


ВІДПОВІДАЄ
згідно з оригіналом
Староста с.Пухівка
Зазимської сільської ради
Броварського району Київської області
Писаренко А.Г.
20 лютого 2003 року

П Л А Н
зовнішніх меж земельної ділянки

Пай № 00114

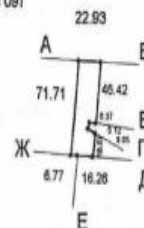
Пай № 091, № 00114



0.280 га

Від А до Б Писаренко Валентина Анатоліївна
Від Б до В Писаренко Григорій Іванович
Від В до Г Ревенко Любов Петрівна
Від Г до Д Землі загального користування (проїзд)
Від Д до А Ропан Любов Іванівна

Пай № 091



0.160 га

О П И С М Е Ж Масштаб 1: 5000
Від А до Б Землі загального користування (проїзд)
" Б до В Ропан Любов Іванівна
" В до Г Землі КСП "Пухівське"
" Г до Д Ропан Любов Іванівна
Від Д до Е Труба Єфросинія Терентіївна
Від Е до Ж Абукаримова Катерина Кіндратівна
Від Ж до А Заїра Софія Дорозівна
Інженер-землевпорядник

А.Г. Писаренко
(підпис)

М.В. Колодій
(прізвище)



ЗАВДАННЯ НА ВИКОНАННЯ
на встановлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості)

Пономаренко Валентина Іванівна

(прізвище, ім'я по батькові фізичної особи, найменування юридичної особи)

1. Кадастровий номер та місце розташування земельних ділянок:

3221286800:03:001; 3221286800:02:008; Пухівська сільська рада Броварського району Київської області.

2. Загальна площа земельних ділянок 0,4407 га (0,2803 га та 0,1604 га)

3. Підстава для виконання робіт:

- державний акт на право приватної власності на землю серії Р1 №265426;
- договір на виконання робіт від "27" грудня 2022 року № 115.

4. Роботи що повинні бути виконані:

технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

5. Строк та вартість робіт згідно з договором.

6. Технічна документація передається замовнику робіт, копія матеріалів — до Державного фонду документації із землеустрою.

7. Кінцевим результатом робіт є встановлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками.

ПЕРЕЛІК

обмежень щодо використання земель та земельних ділянок

гр. Пономаренко Валентини Іванівни

(Додаток 6 із змінами, внесеними згідно з Постановами КМ № 1058 від 23.11.2016, № 105 від 07.02.2018, № 134 від 12.02.2020; в редакції Постанови КМ № 821 від 28.07.2021; із змінами, внесеними згідно з Постановами КМ № 1417 від 23.12.2021, № 1077 від 27.09.2022)

№115 від 28.12.2022 р.

Код	Назва	Наявність або відсутність обмежень
01	Охоронна зона	відсутні
01.01	Охоронна зона навколо території та об'єкта природно-заповідного фонду	відсутні
01.02	Зона охорони пам'ятки культурної спадщини	відсутні
01.02.1	Охоронна зона пам'ятки культурної спадщини	відсутні
01.02.2	Зона регулювання забудови	відсутні
01.02.3	Зона охоронюваного ландшафту	відсутні
01.02.4	Зона охорони археологічного культурного шару	відсутні
01.03	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту	відсутні
01.03.1	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту	відсутні
01.04	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта зв'язку	відсутні
01.04.1	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта електрозв'язку	відсутні
01.04.2	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта електрозв'язку	відсутні
01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	відсутні
01.05.1	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	відсутні
01.06	Охоронна зона навколо об'єкта гідрометеорологічної діяльності	відсутні
01.07	Охоронна зона навколо геодезичного пункту	відсутні
01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	відсутні
01.08.1	Санітарно-захисні смуги навколо інженерних комунікацій	відсутні
01.09	Охоронна зона навколо промислового об'єкта	відсутні
01.09.1	Санітарно-захисна смуга навколо промислового об'єкта	відсутні
02	Зона санітарної охорони	відсутні
02.01	Зона санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання	відсутні
02.01.1	Перший пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (суворого режиму)	відсутні
02.01.2	Другий пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (обмеження)	відсутні
02.01.3	Третій пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (спостереження)	відсутні
02.01.4	Санітарно-захисна смуга об'єкта водопостачання	відсутні
02.02	Округ санітарної охорони курортів	відсутні
02.02.1	Перша зона округу санітарної охорони курорту (зона суворого режиму)	відсутні
02.02.2	Друга зона округу санітарної охорони курорту (зона обмежень)	відсутні
02.02.3	Третя зона округу санітарної охорони курорту (зона спостережень)	відсутні
03	Санітарні зони, відстані, розриви	відсутні
03.01	Санітарно-захисна зона навколо об'єкта	відсутні
03.02	Санітарна відстань (розрив) від об'єкта	відсутні
04	Зона особливого режиму використання земель	відсутні
04.01	Прикордонна смуга	відсутні
04.02	Зона особливого режиму використання земель	відсутні

**ВІДОМОСТІ ПРО ПЕРЕНЕСЕННЯ В НАТУРУ
(НА МІСЦЕВІСТЬ) МЕЖ ОХОРОННИХ ЗОН
ТА МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

Перенесення меж земельної ділянки та меж охоронних зон (у разі наявності) відбудеться згідно креслення в поворотних точках меж земельної ділянки, які позначені прапорцями, після затвердження технічної документації.

ВІДОМОСТІ ПРО ВСТАНОВЛЕНІ МЕЖОВІ ЗНАКИ

Відомості про встановлені межові знаки додаються.

**КООРДИНАТИ ПОВОРОТНИХ ТОЧОК
(ТА ПРОЕКТНИХ МЕЖОВИХ ЗНАКІВ)
МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ - СК63**

№	Назва	X	Y	Довжина
	межового знака			
1	1	5 600 893,560	3 387 867,850	7,026
2	2	5 600 898,800	3 387 872,530	22,473
3	3	5 600 915,570	3 387 887,490	94,810
4	4	5 600 854,820	3 387 960,280	29,700
5	00050	5 600 832,729	3 387 940,429	94,700
				248,709

СПИСОК МЕЖОВИХ ЗНАКІВ

№	Назва	X	Y
	межового знака		
5	2022.12-001-00050	5 600 832,729	3 387 940,429