

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ АВІАЦІЙНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ФАКУЛЬТЕТ АРХІТЕКТУРИ, БУДІВНИЦТВА ТА ДИЗАЙНУ
КАФЕДРА АЕРОКОСМІЧНОЇ ГЕОДЕЗІЇ ТА ЗЕМЛЕУСТРОЮ

ДОПУСТИТИ ДО ЗАХИСТУ

Завідувач випускової кафедри

_____ Юрій ВЕЛИКОДСЬКИЙ

«__» «_____» 2022 р.

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

Тема: «Особливості реалізації принципу єдності земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна»

Виконавець: студент групи 206М Кійченко Владислав Юрійович _____

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

Консультант розділу «Охорона навколишнього середовища»:

к.б.н., доцент Явнюк Андріан Андріанович _____

Консультант розділу «Охорона праці»:

к.т.н., доцент Федина Василь Петрович _____

Нормоконтролер: _____ Стецюк Михайло Петрович

КИЇВ 2022

НАЦІОНАЛЬНИЙ АВІАЦІЙНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Факультет архітектури, будівництва та дизайну

Кафедра аерокосмічної геодезії та землеустрою

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітньо-професійна програма «Землеустрій та кадастр»

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач випускової кафедри

_____ **Юрій ВЕЛИКОДСЬКИЙ**

« ____ » _____ 2022 р.

ЗАВДАННЯ

на виконання дипломної роботи

Кійченка Владислава Юрійовича

1. Тема роботи: «Особливості реалізації принципу єдності земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна» затверджена наказом ректора від 26.09.2022 року 1686/ст.
2. Термін виконання роботи: з 26.09.2022 р. по 30.11.2022 р.
3. Вихідні дані роботи: законодавча та нормативно-правова база, наукові статті за тематикою роботи, інтернет-ресурси, проект щодо відведення земельної ділянки в оренду на 3 роки для обслуговування існуючої нежитлової господарської будівлі.
4. Зміст пояснювальної записки: пояснювальна записка складається зі вступу, п'яти розділів, висновків, додатків та списку використаних джерел. У першому розділі розглянуто загальну характеристику нерухомості як об'єкта цивільних правовідносин. Другий розділ складається з підрозділів, які описують законодавчу основу щодо принципу єдності земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна. У третьому розділі наведені особливості реалізації принципу єдності земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна. Четвертий розділ містить інформацію про охорону навколишнього середовища. П'ятий розділ присвячений темі охорони праці.
5. Перелік обов'язкового ілюстративного матеріалу: 11 рисунків, 4 таблиці.

6. Календарний план-графік:

№ з/п	Завдання	Термін виконання	Підпис керівника
1.	Отримати завдання на дипломну роботу	26.09.2022	
2.	Знайти та опрацювати літературних джерел по темі дипломної роботи	27.09-01.10.2022	
3.	Написати вступ та 1 розділ дипломної роботи	02.10-10.10.2022	
4.	Написати 2 та 3 розділ дипломної роботи	11.10- 15.11.2022	
5.	Опрацювати завдання з охорони навколишнього природного середовища	03.10- 10.11.2022	
6	Написати розділ з охорони праці	03.10- 10.11.2022	
7.	Оформити графічний матеріал	16.11.2022	
8.	Оформити пояснювальну записку, підготувати доповідь та презентацію до захисту дипломної роботи	16.11- 30.11.2022	

7. Консультанти з окремих розділів:

Розділ	Консультант (посада, П.І.Б)	Дата, підпис	
		Завдання видав	Завдання прийняв
Охорона навколишнього середовища	к.б.н., доцент Явнюк Андріан Андріанович	03.10.2022	
Охорона праці	к.т.н., доцент Федина Василь Петрович	03.10.2022	

Дата видачі завдання: 26.09.2022 р.

Керівник дипломної роботи: _____ Стецюк М.П.

Завдання прийняв до виконання: _____ Кійченко В.Ю.

РЕФЕРАТ

Дипломна робота на тему: «Особливості реалізації принципу єдності земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна» містить: 106 сторінок, 11 рисунків, 4 таблиці, 40 використаних джерел, 2 додатки.

Об'єктом дослідження є право власності нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки, у поєднанні з правом власності на земельну ділянку, на якій розташоване таке майно.

Предметом дослідження є процес набуття права власності нерухомого майна з одночасним переходом права власності на земельну ділянку, на якій розташоване таке майно, за визначених законодавством умов.

Мета роботи: дослідити принцип єдності земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна на реальних прикладах.

Методи дослідження: збір інформації, узагальнення, аналіз, аналогій та порівнянь, нормативно-правовий метод, системний підхід, метод обробки літературних джерел.

Результат магістерської роботи відіграє велике значення завдяки дослідженню судової практики щодо переходу права на земельну ділянку в разі набуття права власності на об'єкт нерухомості для уникнення можливих спірних правовідносин при укладанні правочинів.

ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА, НЕРУХОМЕ МАЙНО, ПРИНЦИП ЄДНОСТІ,
НАБУТТЯ ПРАВА.

ЗМІСТ

ВСТУП	7
РОЗДІЛ 1. ПОНЯТТЯ І ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА НЕРУХОМОСТІ ЯК ОБ'ЄТА ЦИВІЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН ...	9
1.1. Поняття та ознаки нерухомості.....	9
1.2. Класифікація нерухомого майна.....	13
1.3. Земельна ділянка як основа нерухомості	16
Висновки до розділу 1.....	20
РОЗДІЛ 2. ЗАКОНОДАВЧА ОСНОВА ЩОДО ПРИНЦИПУ ЄДНОСТІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА РОЗТАШОВАНОГО НА НІЙ НЕРУХОМОГО МАЙНА	22
2.1. Моніторинг чинного законодавства стосовно єдності земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна	22
2.2. Єдність земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна при здійсненні їх оцінки	27
Висновки до розділу 2.....	34
РОЗДІЛ 3. ОСОБЛИВОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРИНЦИПУ ЄДНОСТІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА РОЗТАШОВАНОГО НА НІЙ НЕРУХОМОГО МАЙНА	36
3.1. Дослідження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду громадянину для обслуговування будівлі, яка перебуває у власності такої особи.....	36
3.2. Оформлення речових прав на земельну ділянку.....	46
3.3. Фабули судових актів щодо принципу цілісності об'єкта нерухомості, спорудженого на земельній ділянці, з такою ділянкою...	50
Висновки до розділу 3.....	56
РОЗДІЛ 4. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА	59
4.1. Обов'язки землевласників та землекористувачів у сфері охорони навколишнього середовища.....	59
4.2. Документація, яка визначає вплив можливих екологічних чинників на забудову ділянки.....	66
4.3. Основні засади (стратегія) державної екологічної політики України на період до 2030 року.....	69
Висновки до розділу 4.....	79
РОЗДІЛ 5. ОХОРОНА ПРАЦІ	81
5.1. Законодавче забезпечення безпечних умов праці для працівників, трудова діяльність яких пов'язана з екранними пристроями.....	81

5.2. Розробка заходів з охорони праці для державного реєстратора....	84
5.3. Державний контроль за дотриманням вимог трудового законодавства.....	88
Висновки до розділу 5.....	93
ВИСНОВКИ.....	95
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	100
ДОДАТКИ.....	106

ВСТУП

Актуальність теми. На сьогодні одними із важливих та актуальних залишаються питання, пов'язані з переходом прав на земельну ділянку у зв'язку з відчуженням споруджених на ній об'єктів нерухомості. Найчастіше такі питання вирішуються за допомогою судової практики через необхідність обґрунтування загального принципу цілісності об'єкту нерухомості із земельною ділянкою, на якій цей об'єкт розташований. Адже земельне та цивільне законодавство донедавна визначало таку єдність загалом імперативно. За таких умов низка питань із вказаної тематики вирішувалась у судовому порядку діаметрально по-різному.

Першопричиною виникнення таких спірних питань стала відсутність стратегії при роздержавленні нерухомого майна (земельних ділянок та будівель, споруд) та реєстрації прав на нього.

Визначення єдиного ладу регулювання обліку таких самостійних об'єктів нерухомості постає як невідклане завдання, адже через розвиток ринкової економіки земля в Україні стала більш цікавим об'єктом цивільно-правових відносин.

З урахуванням законодавчих нововведень в частині принципу цілісності об'єкта нерухомості, спорудженого на земельній ділянці, з такою ділянкою, постає необхідність у дослідженні законодавчого базису та позицій суддів із вказаного питання.

Мета роботи: дослідити принцип єдності земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна на реальних прикладах.

В дипломній роботі поставлено наступні **завдання:**

- опрацювання земельного та цивільного законодавства щодо набуття права власності на об'єкти нерухомого майна;
- дослідження процесу набуття права власності нерухомого майна з одночасним переходом права власності на земельну ділянку, на якій розташоване таке майно, за різних умов;

- пошук та опрацювання реальних прикладів набуття права власності нерухомого майна з одночасним переходом права власності на земельну ділянку, на якій розташоване таке майно;

- визначення основних законодавчих та правозастосовчих проблем, що виникають в процесі виникнення (набуття) права власності на будівлю та переходу при цьому права власності на земельну ділянку;

- дослідження судової практики із вказаного питання;

- пошук раціональних шляхів вирішення вищезгаданих проблем.

Об'єктом дослідження є право власності нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки, у поєднанні з правом власності на земельну ділянку, на якій розташоване таке майно.

Предметом дослідження є процес набуття права власності нерухомого майна з одночасним переходом права власності на земельну ділянку, на якій розташоване таке майно, за визначених законодавством умов.

Методи дослідження: збір інформації, узагальнення, аналіз, аналогій та порівнянь, нормативно-правовий метод, системний підхід, індукції та дедукції, метод обробки літературних джерел.

Практичне значення отриманих результатів полягає у пошуку раціональних шляхів вирішення проблем, що постають в процесі набуття права власності на будівлю та одночасного переходу права власності на земельну ділянку.

Публікації. В збірнику матеріалів тез доповідей XXII Міжнародної науково-практичної конференції здобувачів вищої освіти і молодих учених «Політ. Сучасні проблеми науки» (2022 рік), наявна моя публікація на тему «Дослідження принципу єдності земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна». Тези порушують проблематику переходу прав на земельну ділянку у зв'язку з відчуженням споруджених на ній об'єктів нерухомості.

РОЗДІЛ 1. ПОНЯТТЯ І ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА НЕРУХОМОСТІ ЯК ОБ'ЄКТА ЦИВІЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН

1.1. Поняття та ознаки нерухомості

Поняття «нерухоме майно» вперше сформульовано в римському праві у зв'язку з введенням в цивільний оборот земельних ділянок та інших природних об'єктів, і в даний час воно стало загальноприйнятим у всіх країнах світу. У Україні, як у складі дореволюційної Росії, це поняття було застосоване в Указі Петра I від 23.03.1714 для обмеження обороту нерухомості і її успадкування. У радянський період після скасування приватної власності на землю поділ речей на рухомі і нерухомі трансформувалося в категорії основних і оборотних фондів, а земельні ділянки враховувалися окремо за видами і тільки в натуральних одиницях виміру (по площі) [6].

Нерухоме майно можна трактувати як земельну ділянку, що має юридично закріплені межі її розташування, включаючи фізичні та природні особливості об'єктів розташованих на ній та під ній, із встановленим правом власності на них та переміщення яких без втрати їх вартості та призначення обмежене або неможливе.

На разі майном як особливим об'єктом вважаються окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки відповідно до Цивільного кодексу України [40]. Майнові права визнаються речовими правами.

До нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації.

Маючи земельну ділянку як складову частину, всі штучні будови (об'єкти нерухомості) володіють родовими ознаками, які дозволяють відрізнити їх від рухомих об'єктів.

1. Стаціонарність. Ця ознака характеризується міцним фізичним зв'язком об'єкта нерухомості із землею поверхнею і неможливістю його переміщення у просторі без фізичного руйнування і нанесення шкоди, що робить об'єкт непридатним для подальшого використання.

2. Матеріальність. Нерухомість завжди функціонує у натурально-речовій та вартісній формі. Фізичні характеристики об'єкта нерухомості включають, наприклад, дані про його розміри, форму, поверхню і підґрунтовий шар, ландшафт тощо. Сукупність цих характеристик визначає корисність об'єкта, яка становить основу вартості нерухомості. Зазначимо, що нерухомість є одним із небагатьох товарів, вартість котрих майже завжди стабільна, але й має тенденцію до поступового зростання з плином часу.

3. Довговічність. Термін використання нерухомості практично вищий, ніж усіх інших товарів, крім окремих видів коштовного каміння і виробів із дорогоцінних металів [20].

Крім загальних родових ознак нерухомості, можна виділити власні ознаки, які визначаються конкретними показниками залежно від виду об'єкта нерухомості. Практично неможливо говорити про дві однакові квартири, ділянки, споруди, оскільки у кожній обов'язково будуть відмінності: розташування стосовно інших об'єктів нерухомості до частин світу, інфраструктура. Це свідчить про унікальність і неповторність кожного окремого об'єкта нерухомості. Отже, до нерухомості відносять найбільш цінні й загально вагомні об'єкти основних засобів, а також об'єкти нерухомості, такі як земля і надра, що мають не тільки економічну, а й стратегічну значущість для будь-якої держави у всі часи.

Нерухомість у будь-якому суспільному устрої є об'єктом економічних і державних інтересів, тому для цієї категорії майна обов'язкова державна реєстрація прав. Це дає змогу ідентифікувати об'єкт нерухомості та суб'єкта,

який має права на нього, адже зв'язок між ними невидимий, а передача нерухомості шляхом фізичного переміщення неможлива [19].

Основні ознаки об'єктів нерухомості зображені на рис. 1.1.

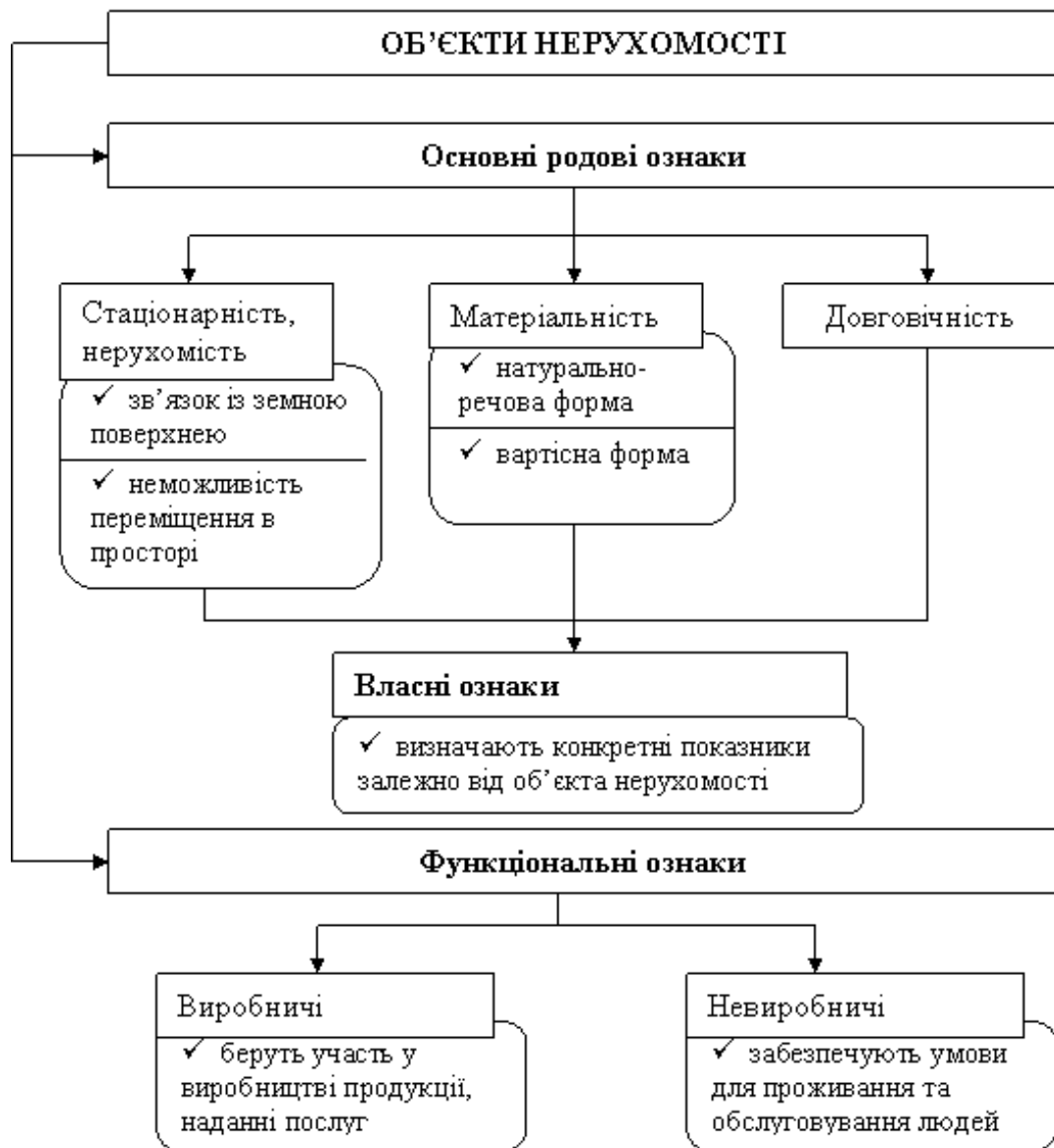


Рис.1.1. Основні ознаки об'єктів нерухомості

Отже, всі штучні будови (об'єкти нерухомості) володіють родовими ознаками, які дозволяють відрізнити їх від рухомих об'єктів. Цими ознаками є стаціонарність, матеріальність та довговічність.

Сутність об'єкта нерухомості проявляється у двох аспектах: як благо і як джерело доходу.

Наприклад, земля як благо містить у собі такі елементи: життєзабезпечення людей у сільській місцевості, екологічність, соціально-територіальний розвиток

української нації. Як джерело доходу земля - це сільськогосподарське виробництво, самостійний складний об'єкт інвестування (в економічному зв'язку з побудованими на ній будинками, спорудами тощо), частина національного багатства, база оподаткування об'єктів нерухомості, джерело природних ресурсів (єдиний з усіх об'єктів нерухомості). Житлові об'єкти нерухомості можуть розглядатися як прямі й непрямі джерела доходу.

Як об'єкт купівлі-продажу житло є прямим джерелом доходу. Житлове будівництво, що зумовлює необхідність розвитку різноманітних галузей діяльності, таких як промисловість будівельних матеріалів, проектування, будівництво об'єктів інфраструктури, підприємств торгівлі, транспортних магістралей, міського транспорту тощо, є непрямим джерелом доходу.

Варто зазначити, що протягом історії економічного розвитку України пріоритетність житла як блага і як джерела доходу змінювалася. За радянських часів сутність житла як джерела доходу заперечувалася, оскільки житло перебувало в державній власності, виступало тільки як об'єкт соціального споживання, тому що надавали його громадянам не на основі масової купівлі-продажу, а за державним розподілом. Житло як благо становить основну умову життєдіяльності людей, проте воно може виступати і як джерело доходу. Останнім часом ми все частіше бачимо оголошення, коли квартири або будинки здаються в оренду.

Автомобільні дороги як об'єкти нерухомості можна розглядати як блага, призначені для подолання просторових меж, і як джерело доходу [17].-Останнім часом усе більшого розвитку набувають платні автомобільні дороги, що надають комерційні послуги (швидкісний проїзд, комфортність пересування, сприятливе екологічне середовище та ін.) і є безпосереднім джерелом доходів для власників.

1.2. Класифікація нерухомого майна

Визначення поняття «нерухомість» вже передбачає виділення в її структурі двох складових (залежно від походження): природних та штучних об'єктів нерухомості.

Природні об'єкти – земельна ділянка, ліси і багаторічні насадження, ділянки надр. Ці об'єкти нерухомості називають ще «нерухомістю за природою».

Штучні об'єкти складають дві категорії – житло та не житлові приміщення. Ця група об'єктів ще називається «нерухомістю за законом».

Поряд із таким поділом, нерухомість класифікується за рядом інших ознак, що сприяє більш вдалому дослідженню ринку нерухомості та полегшує розробку та застосування методів оцінки різних категорій нерухомості. В Україні не існує визначеного законом вичерпного переліку об'єктів цивільних прав, які відносяться до нерухомого майна. Однак Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» [26] встановлений перелік нерухомого майна, право на яке повинно реєструватися в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, а саме на:

- земельні ділянки;
- об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме:

- житлові будинки,
- будівлі, споруди, а також їх окремі частини;
- квартири;
- житлові та нежитлові приміщення;
- меліоративні мережі та складові частини меліоративної мережі.

В Законі зазначено, що дія Закону не поширюється на державну реєстрацію повітряних і морських суден, суден внутрішнього плавання, космічних та інших об'єктів цивільних прав, на які законом може бути поширено правовий режим нерухомої речі.

Розглянемо більш детально об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення.

Згідно ст. 380 Цивільного кодексу України [40] житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного в ній проживання. Даний об'єкт нерухомого майна має такі ознаки:

- будівля капітального типу;
- така будівля має бути споруджена з дотриманням встановлених вимог (архітектурних, технічних тощо);
- даний об'єкт має цільове призначення - для постійного проживання в ньому.

О.А. Расомахіна уточнює, що окрім цих об'єктів, перерахованих у законі, нерухомістю є підземні об'єкти: шахти, гаражі, торговельні центри тощо, що має знайти своє втілення у законодавстві. При цьому не будь-яка будівля (споруда) буде визнана нерухомим майном, а лише та, яка об'єктивно має міцний зв'язок із землею, на якій вона розташована. Відповідно до чинного законодавства, будівлі, зведені на чужій ділянці на законних підставах, права на який відповідним чином зареєстровані, будуть віднесені до нерухомості. Особливо варто підкреслити необхідність офіційного оформлення прав на земельну ділянку, що використовується під будівництво, в іншому ж разі нерухомість є самовільною будівлею і підлягає знесенню [39].

Наступним об'єктом нерухомого майна, який виділяє Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», є садиба, яка визначається земельною ділянкою разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями. У разі відчуження житлового будинку вважається, що відчужується вся садиба, якщо інше не встановлено

договором або законом. Різні господарсько-побутові споруди є підсобними будівлями і складають із будинком одне ціле [26].

Квартирою визнається ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного в ньому проживання. Квартира повинна бути не пов'язана спільним входом з іншими квартирами або приміщеннями.

Згідно із Державним класифікатором будівель і споруд будівлі - це споруди, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несуче-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів.

До будівель відносяться: житлові будинки, гуртожитки, готелі, ресторани, торговельні будівлі, промислові будівлі, вокзали, будівлі для публічних виступів, для медичних закладів та закладів освіти тощо [8].

Одночасно Податковим кодексом України також визначено що таке будівлі – це земельні поліпшення, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несуче-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення майна, тварин, рослин, збереження інших матеріальних цінностей, провадження економічної діяльності [22].

Відповідно до змісту Державного класифікатора будівель і споруд споруди - це будівельні системи, пов'язані з землею, які створені з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування та обладнання в результаті виконання різних будівельно-монтажних робіт [8].

Згідно з додатком Б «Терміни та визначення понять» ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення»:

Житлове приміщення - опалюване приміщення, розташоване у наземному поверсі, призначене для цілорічного проживання і яке відповідає санітарно-гігієнічним вимогам щодо мікроклімату і повітряного середовища, природного освітлення, допустимих рівнів нормованих параметрів відносно шуму, вібрації,

ультразвуку та інфразвуку, електричних та електромагнітних полів та іонізованого випромінювання.

Нежитлове приміщення - приміщення в структурі житлового будинку, що не належить до житлового фонду і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин [1].

Закон України «Про меліорацію земель» закріплює, що меліоративна мережа – це розміщений на землі та/або під землею цілісний технологічний комплекс об'єктів інженерної інфраструктури, що забезпечує забір або відведення води з точки водовиділу або в точці водовиділу для потреб водокористувачів;

Складова частина меліоративної мережі - один або декілька технологічно пов'язаних інженерних меліоративних об'єктів (трубопроводи, канали на зрошувальних і осушувальних системах, гідранти тощо), що приєднані, були приєднані або мають бути приєднані до точки водовиділу відповідної меліоративної мережі [30].

Враховуючи вищевикладене, класифікація нерухомого майна є розкидаю по різним законам та іншим нормативно-правовим актам, що ускладнює швидкий аналіз та порівняння такого майна.

1.3. Земельна ділянка як основа нерухомості

Земля як частина природи є основою життєдіяльності людини. В той же час як об'єкт нерухомості земля - це засіб виробництва, предмет праці, оскільки в будь-якій сфері діяльності людина тією чи іншою мірою впливає на неї. Сукупність цих двох якостей робить землю специфічним засобом виробництва, що функціонує у всіх галузях народного господарства.

Як засіб виробництва земля:

- не є результатом попередньої праці;
- просторово обмежена;
- незамінна іншими засобами виробництва;
- має постійне місцерозташування;

- не зношується при правильному користуванні;
- територіально різноякісна;
- характеризується специфічною корисністю кожної конкретної земельної ділянки;

- має родючість і через це в сільському господарстві найбільш ефективно використовуються всі її корисні якості;

- майже у всіх сферах діяльності людини виступає в основному як просторовий операційний базис, тому нерозривно пов'язана з розташованими на ній фізичними об'єктами: будівлями, спорудами, дорогами, меліоративними спорудами, іншими матеріальними елементами, створеними працею людини [6].

Земельне законодавство складається із Земельного кодексу України, Цивільного кодексу та інших нормативно-правових актів.

Відповідно до статті 373 Цивільного кодексу України земля ототожнюється із земельною ділянкою - земля (земельна ділянка) як об'єкт права власності. Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується Конституцією України. Право власності на землю (земельну ділянку) набувається і здійснюється відповідно до закону [40].

Поняття «земля» багатозначне і вживається в багатьох сенсах – як територія держави, планета, природний ресурс тощо. Найбільший інтерес до категорії проявляється, коли мова йде про економічний та екологічний аспекти.

Економічний аспект проявляється в тому, що земля є необхідною умовою життєдіяльності людини, речовим чинником трудового процесу, головним засобом виробництва в сільському і лісовому господарстві, а також поверхнею, просторово-територіальним базисом для розміщення і розвитку всіх галузей економіки, міст. Земля є загальною умовою праці, предметом праці і засобом праці. Науковцями підраховано, що не менше 40% валового внутрішнього продукту створюється саме за рахунок землі.

Екологічний аспект землі проявляється в тому, що вона є основою існування і відтворення людського суспільства, головною частиною біосфери

планети, яка має зв'язок з усіма компонентами навколишнього природного середовища – повітрям, водою, тваринним і рослинним світом, зокрема між органічною і неорганічною матерією. У цьому сенсі земля розуміється як ґрунт – поверхнева куля певної товщини, що володіє природною родючістю, тобто здатністю забезпечувати існування і розвиток живих організмів. Суспільні відносини між людьми, які пов'язані з володінням і користуванням землею являють собою земельні відносини. Вони є складовою всієї системи виробничих відносин кожної історичної епохи металів [20].

Відповідно до Земельного кодексу України земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Земельну ділянку характеризують такі показники:

- найменування суб'єкта земельного права – юридичної або фізичної особи з вказівкою точної адреси, документів, що засвідчують особу, реквізитів;
- адресні орієнтири - район (житловий масив, промзона), селище, вулиця, номер будинку та будови (в містах і селищах);
- документи, що встановлюють й засвідчують право землекористування (рішення, розпорядження, державний акт, свідоцтво, договір купівлі-продажу тощо);
- категорія земель, цільове призначення та фактичне їх використання.
- код класифікатора земель;
- площа за документами, що засвідчують право на ділянку;
- площа обмежень в межах земельної ділянки;
- вид земельного права (власність – державна, комунальна, приватна);
- поверхневий чи підґрунтовий шар, ландшафт, контури тощо.

До земель України належать усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії.

Категорії земель України мають особливий правовий режим. Україна за межами її території може мати на праві державної власності земельні ділянки, правовий режим яких визначається законодавством відповідної країни.

За основним цільовим призначенням землі поділяються на такі категорії:

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

Земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі [9]. Будь-яке право на земельну ділянку реєструється в Державному реєстрі прав на нерухоме майно.

Висновки до розділу 1

З теоретичної точки зору під об'єктом нерухомості мається на увазі земельна ділянка з усім нерухомим майном, яке є над нею і під нею. Тобто об'єкт нерухомості можна визначати як конус, що бере початок у центрі землі і закінчується в безповітряному просторі. Таке тлумачення можна розглядати як всеохоплююче визначення об'єкта нерухомості.

Нерухоме майно (нерухомість) – земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Отже, головною особливістю нерухомості є її нерозривний зв'язок із земельною ділянкою. Поза зв'язком із земельними ділянками нерухомі об'єкти (наприклад, будинки, призначені під знос) втрачають звичайне призначення.

Визначення поняття «нерухомість» вже передбачає виділення в її структурі двох складових (а саме, залежно від походження): природних та штучних об'єктів нерухомості.

Природні об'єкти – земельна ділянка, ліси і багаторічні насадження, ділянки надр. Ці об'єкти нерухомості називають ще «нерухомістю за природою».

Штучні об'єкти складають дві категорії – житло та не житлові приміщення. Ця група об'єктів ще називається «нерухомістю за законом».

Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» встановлений перелік нерухомого майна, право на яке повинно реєструватися в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, а саме на:

- земельні ділянки;
- об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме:

- житлові будинки,
- будівлі, споруди, а також їх окремі частини;
- квартири;

- житлові та нежитлові приміщення;
- меліоративні мережі та складові частини меліоративної мережі.

Земля є обмеженим ресурсом, що зумовлює високий рівень регуляції правовідносин, пов'язаних із її оборотом та використанням. Цей ресурс у тому чи іншою мірою використовують у дуже широкому колі приватних і комерційних відносин. Земля є нерухомим майном. Водночас, в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно поділяють майно на нерухоме майно, та нерухоме майно, відмінне від земельних ділянок.

РОЗДІЛ 2. ЗАКОНОДАВЧА ОСНОВА ЩОДО ПРИНЦИПУ ЄДНОСТІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА РОЗТАШОВАНОГО НА НІЙ НЕРУХОМОГО МАЙНА

2.1. Моніторинг чинного законодавства стосовно єдності земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна

Фізично і юридично земельна ділянка і будинок (будівля, споруда) ідентифікуються як окремі нерухомі речі. Але оскільки останні не можуть бути відокремлені від земельної ділянки, то вони фактично є складовою частиною земельної ділянки, однією складною річчю, яка використовується за відповідним призначенням. Адже будинок (будівлю, споруду) неможливо використовувати без земельної ділянки, і навпаки – земельна ділянка втрачає своє функціональне призначення при зміні (знищенні) того чи іншого об'єкта нерухомості, розміщеного на ній. Як встановлено ЗКУ та ЦКУ право власності на земельну ділянку поширюється на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і глибину, необхідні для зведення будівель і споруд.

Отже земельна ділянка з розміщеними на ній об'єктами нерухомості з відповідним об'ємом простору є однією річчю, а також об'єкт нерухомості є складовою річчю земельної ділянки.

У жовтні 2021 року набули чинності зміни в законодавстві щодо єдності земельних ділянок та розміщених на них об'єктах нерухомості. Хоча до набуття чинності Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо переходу прав на земельну ділянку у зв'язку з переходом прав на об'єкт нерухомого майна, який на ній розміщено» вже діяв загальний принцип єдності земельної ділянки та розташованої на ній нерухомості, але на практиці виникали численні запитання через існуючі прогалини щодо відповідного переходу прав [24].

Законом встановлено обов'язковість одночасного оформлення прав на земельну ділянку у зв'язку з переходом прав на об'єкт нерухомого майна

(житловий будинок, будівлю, споруду), який на ній розташовано, а також зворотній порядок одночасного переходу прав на нерухоме майно у випадку переходу прав на земельну ділянку, на якій розташовано вказане нерухоме майно (житловий будинок, будівля або споруда).

Також уніфіковано правила для переходу прав власності та всіх видів прав користування земельною ділянкою у випадку переходу права власності або права користування земельною ділянкою (сервітут, суперфіцій, емфітевзис, постійне користування тощо) у разі набуття права власності щодо розміщених на такій земельній ділянці об'єктів нерухомого майна (житловий будинок, будівлю або споруду) шляхом внесення змін до статті 120 ЗКУ та статті 377 ЦКУ.

Одночасно було доповнено статтю 120 ЗКУ новою 14 частиною, відповідно до якої визначено наступне: предметом правочину, який передбачає перехід права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду або окрему частку у праві спільної власності на такий об'єкт, об'єкт незавершеного будівництва), який розміщений на земельній ділянці (крім земель державної, комунальної власності), що перебуває у власності відчужувача (попереднього власника) об'єкта нерухомого майна, повинна бути також така земельна ділянка (або окрема частка у праві спільної власності на неї). Істотною умовою такого правочину є умова щодо одночасного переходу права власності на таку земельну ділянку (частку у праві спільної власності на неї) від відчужувача до набувача такого об'єкта нерухомого майна (окремої частки у праві власності на неї) [9].

Зміни також внесено до статті 377 ЦКУ, статті 7 Закону України «Про оренду землі». Якщо набувається право власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці, що перебуває у користуванні відчужувача (попереднього власника) об'єкта нерухомого майна на праві оренди, до набувача такого об'єкта одночасно переходить право оренди земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт, в обсязі та на умовах встановлених для відчужувача (попереднього власника) зазначеного об'єкта,

розміщеного на земельній ділянці, крім випадків, визначених частиною четвертою статті 7 Закону України «Про оренду землі» [32], а також враховуючи вимоги частини тринадцятої статті 120 ЗКУ. Волевиявлення орендодавця та внесення змін до договору оренди із зазначенням нового орендаря земельної ділянки не вимагаються.

У разі набуття окремої частки у праві спільної власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, якщо такий об'єкт розміщений на земельній ділянці, що перебуває в оренді, набувач має право вимагати внесення змін до договору оренди землі з визначенням його співорендарем земельної ділянки, а до внесення змін до договору зобов'язаний відшкодувати орендарю частину орендної плати відповідно до належної йому частки у праві власності на такий об'єкт нерухомого майна. Порядок користування декількома орендарями орендованою земельною ділянкою у такому разі визначається договором, укладеним між ними, або за рішенням суду.

Державна реєстрація переходу права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду) або окрему частку у праві спільної власності на нього, об'єкт незавершеного будівництва, що розташований на земельній ділянці (крім земель державної, комунальної власності), яка перебувала у власності відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта нерухомого майна, проводиться одночасно із державною реєстрацією переходу права власності на земельну ділянку (окрему частку у праві спільної власності на неї) від відчужувача (попереднього власника) відповідного об'єкта нерухомого майна до його набувача.

Враховуюче вищевикладене, в таблицю 2.2 внесені різні випадки набуття права на земельну ділянку та нерухоме майно на ній, враховуючи нововведення.

Одночасно із державною реєстрацією переходу права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, що розташований на земельній ділянці усіх форм власності, яка перебувала у користуванні (оренда, емфітевзис,

суперфіцій) відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта, проводиться державна реєстрація переходу права користування земельною ділянкою від відчужувача (попереднього власника) відповідного об'єкта нерухомого майна до його набувача.

Таблиця 2.1. Набуття права власності (користування) на земельну ділянку та на нерухоме майно на ній відповідно до чинного законодавства

Умови	Принцип переходу права на землю (нерухоме майно)
Відчужуваний об'єкт нерухомості розміщений на землі приватної власності	Право власності на таку земельну ділянку одночасно переходить до набувача об'єкта нерухомого майна без зміни її цільового призначення.
Відчужуваний об'єкт нерухомості розміщений на земельній ділянці на праві користуванні чужою земельною ділянкою (оренда, емфітевзис, суперфіцій)	До нового власника нерухомості переходить право користування земельною ділянкою в обсязі та на умовах, встановлених для відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта. Закон не вимагає вносити зміни до договору оренди землі, емфітевзису, суперфіцію із зазначенням нового орендаря (користувача) земельної ділянки та отримувати будь-які згоди за встановленими виключеннями
Якщо відчужуваний об'єкт нерухомості розміщений на земельній ділянці комунальної (державної) власності, яка була передана у постійне користування або взагалі не перебуває у користуванні	Набувач нерухомості зобов'язаний протягом 30 днів з дня державної реєстрації права власності на такий об'єкт звернутися до відповідного органу виконавчої влади (місцевого самоврядування) з клопотанням про передачу йому у власність або користування земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт, що належить йому на праві власності, у відповідному порядку. Орган виконавчої влади (місцевого самоврядування) відповідно до повноважень зобов'язаний передати земельну ділянку у власність або користування набувачу у відповідному порядку.
Особи, до яких не переходить право власності на землю	Така особа має право вимагати передачі їй земельної ділянки на правах оренди або суперфіцію. Умови користування визначаються набувачем нерухомості в односторонньому порядку. У такому разі орендар або суперфіціарій зобов'язаний відшкодувати власнику земельної ділянки плату за землю, яку відповідно до закону зобов'язаний сплачувати її власник.

Про перехід відповідного права користування державний реєстратор зобов'язаний негайно повідомити поштовим відправленням або електронною поштою орендодавця, особу, яка передала земельну ділянку в користування на праві емфітевзису, суперфіцію (якщо інформація про його місце проживання

(місцезнаходження) міститься у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень).

У разі набуття державою права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва комунальної власності, розміщений на земельній ділянці комунальної власності, право власності на таку земельну ділянку одночасно переходить до держави без зміни її цільового призначення. У разі якщо у власності територіальної громади перебувала частка у праві спільної власності на земельну ділянку, до держави переходить право власності на таку частку (вимоги цього абзацу не поширюються на земельні ділянки комунальної власності, які відповідно до закону не можуть передаватися у державну власність).

У разі набуття територіальною громадою права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва комунальної власності іншої територіальної громади, розміщений на земельній ділянці комунальної власності такої іншої територіальної громади, право власності на таку земельну ділянку одночасно переходить до територіальної громади, яка набуває у власність відповідний об'єкт, без зміни її цільового призначення. У разі якщо у власності територіальної громади перебувала частка у праві спільної власності на земельну ділянку, до територіальної громади, яка набуває у власність відповідний об'єкт, переходить право власності на таку частку.

У разі набуття територіальною громадою права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва державної власності, розміщений на земельній ділянці державної власності, орган місцевого самоврядування зобов'язаний протягом 30 днів звернутися до відповідного органу виконавчої влади відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Кодексу, з клопотанням про передачу земельної ділянки у комунальну власність у порядку, передбаченому статтею 117 Кодексу. Орган виконавчої влади зобов'язаний не

пізніше 30 днів з дня отримання поданого у встановленому порядку клопотання передати її у комунальну власність. Якщо у власності держави перебувала частка у праві спільної власності на земельну ділянку, у власність територіальної громади передається така частка [24].

2.2. Єдність земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна при здійсненні їх оцінки

Одним із способів доведення єдності земельної ділянки та нерухомого майна на ній є розгляд вказаних об'єктів як об'єктів оцінки. Розглянемо законодавство про оцінку майна.

Закон «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» визначає правові засади здійснення оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні, її державного та громадського регулювання, забезпечення створення системи незалежної оцінки майна з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки майна, майнових прав та використання її результатів.

Оцінкою майна, майнових прав є процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою відповідними нормативно-правовими актами, і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності.

У вказаному Законі майном, яке може оцінюватися, вважаються об'єкти в матеріальній формі, будівлі та споруди (включаючи їх невід'ємні частини), об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості, машини, обладнання, транспортні засоби тощо; паї, цінні папери; нематеріальні активи, у тому числі об'єкти права інтелектуальної власності; цілісні майнові комплекси всіх форм власності.

Майновими правами, які можуть оцінюватися, визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності (право володіння, розпорядження, користування), спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва,

майбутній об'єкт нерухомості, а також інші специфічні права (право на провадження діяльності, використання природних ресурсів тощо) та право вимоги.

Методичне регулювання оцінки майна здійснюється у відповідних нормативно-правових актах з оцінки майна: положеннях (національних стандартах) оцінки майна, методиках та інших нормативно-правових актах, які розробляються з урахуванням вимог положень (національних стандартів) і затверджуються Кабінетом Міністрів України або Фондом державного майна України [36].

Обов'язковим для застосування під час проведення оцінки майна та майнових прав суб'єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку майна є Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» (далі – Національний стандарт 1).

Національний стандарт 1 містить наступну дефініцію: нерухоме майно (нерухомість) - земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомого майна [16].

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

Відповідно до Національного стандарту 2:

земельна ділянка - частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами. Під час проведення оцінки земельна ділянка розглядається як частина земної поверхні

і (або) простір над та під нею висотою і глибиною, що необхідні для здійснення земельних поліпшень;

земельне поліпшення - результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних поліпшень належать матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо).

Необхідним є зазначити, що Національний стандарт 2 визначає будівлі як земельні поліпшення, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо. Споруди - земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій (дамби, тунелі, естакади, мости тощо).

Предавальні пристрої відповідно до Національного стандарту 2 є земельними поліпшеннями, які створені для виконання спеціальних функцій з передачі енергії, речовини, сигналу, інформації тощо будь-якого походження та виду на відстань (лінії електропередачі, трубопроводи, водопроводи, теплові та газові мережі, лінії зв'язку тощо)

А рухоме майно значиться як матеріальні об'єкти, які можуть бути переміщеними без заподіяння їм шкоди. До рухомого майна належить майно у матеріальній формі, яке не є нерухомістю.

Об'єкти оцінки поділяються на земельні ділянки (їх частини), що не містять земельних поліпшень, земельні ділянки (їх частини), що містять земельні поліпшення, і земельні поліпшення. У певних випадках під час проведення оцінки земельна ділянка (її частина), що містить земельні поліпшення, може розглядатися як умовно вільна від земельних поліпшень.

У разі проведення оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності та для цілей викупу земельних ділянок приватної власності у зв'язку

із суспільною необхідністю до звіту про оцінку обов'язково додаються витяг із затвердженого відповідним органом державної влади, відповідною радою або уповноваженим ним органом переліку земельних ділянок, що підлягають продажу на конкурентних засадах, або рішення відповідного органу державної влади, відповідної ради або уповноваженого ними органу про викуп земельної ділянки, а також технічний паспорт земельної ділянки, правовстановлюючі документи на земельні поліпшення, ситуаційний план і план земельної ділянки, виписка із земельно-облікових документів установленого зразка.

Узагальним викладену інформацію представлено на рис. 2.2.

В Національному стандарті 2 визначені особливості застосування методичних підходів (рис.2.3).

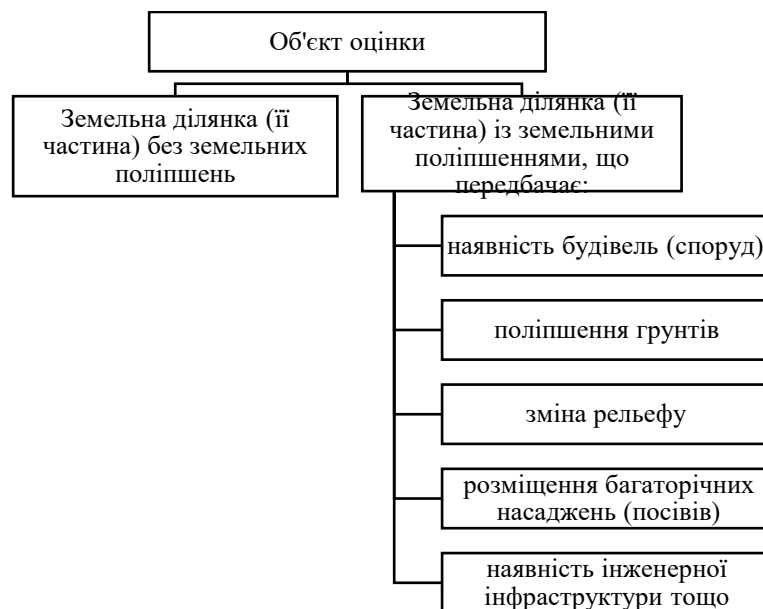


Рис. 2.2. Земельна ділянка як об'єкт оцінки відповідно до Національного стандарту 2

Наприклад, витратний підхід доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим, спеціалізованого нерухомого майна, у тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв тощо. Для визначення ринкової вартості інших об'єктів оцінки витратний підхід застосовується у разі, коли їх заміщення або відтворення фізично можливе та (або) економічно доцільне.

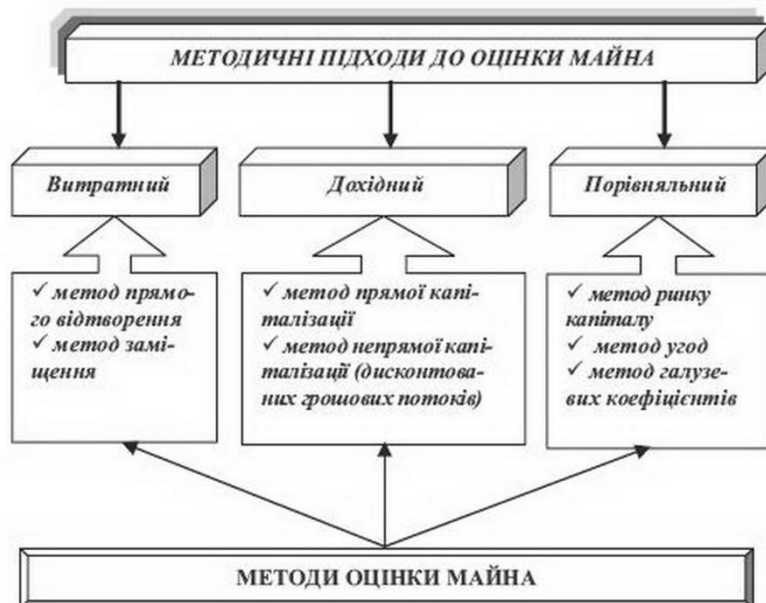


Рис.2.3. Методичні підходи до оцінки майна відповідно до Національного стандарту 2

Саме витратний метод більш всього залежить від наявності на земельній ділянці поліпшень.

Оцінка земельних ділянок, які містять земельні поліпшення, або земельних поліпшень із застосуванням методів витратного підходу передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- визначення ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання;
- визначення вартості відтворення або вартості заміщення земельних поліпшень;
- розрахунок величини зносу (знецінення) земельних поліпшень;
- визначення залишкової вартості заміщення (відтворення) об'єкта оцінки як різниці між вартістю заміщення (відтворення) та величиною зносу земельних поліпшень, збільшеної на величину ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання.

Ринкова вартість земельної ділянки (або прав, які пов'язані з земельною ділянкою) під час її існуючого використання визначається згідно з вимогами цього Стандарту.

Вихідними даними про фізичні характеристики земельних поліпшень є:

- документи бюро технічної інвентаризації;
- проектно-кошторисна документація будівництва об'єкта оцінки у разі, коли під час ідентифікації цього об'єкта не виявлено розбіжностей між його фактичними фізичними характеристиками та такою документацією;
- документи натурних обмірів об'єкта оцінки та документи, що підтверджують фізичний (технічний) стан поліпшень, проведених спеціалізованими організаціями, які відповідно до законодавства мають право виконувати такі роботи.

У разі відсутності будь-якого із зазначених документів подається документ, що підтверджує проведення натурних обмірів або обстеження фізичного (технічного) стану власником (балансоутримувачем) об'єкта оцінки або особою, яка уповноважена управляти цим об'єктом оцінки, скріплений підписом керівника суб'єкта господарювання, або оцінювачем, який безпосередньо проводить оцінку об'єкта оцінки, скріплений підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання [17].

Логічно, що вартість земельних ділянок залежить від того, що на них розміщено, або як саме вони використовуються. Національний стандарт №2 виділяє земельні ділянки, які:

- використовуються як сільськогосподарські угіддя;
- вкриті лісовою рослинністю та призначені для вирощування лісу;
- мають природні та штучні замкнуті водойми, що використовуються для господарської діяльності;
- мають об'єкти незавершеного будівництва;
- мають нерухоме майно тощо.

Зважаючи на вищевикладені нормативно-правові акти з оцінки, земельна ділянка та нерухоме майно на ній є нерозривним об'єктом, вартість якого оцінюється різними методами та залежить від того, який саме об'єкт нерухомого майна розташований на земельній ділянці.

Висновки до розділу 2

Земельна ділянка з розміщеними на ній об'єктами нерухомості з відповідним об'ємом простору є однією річчю, а також об'єкт нерухомості є складовою річчю земельної ділянки.

Враховуючи те, що на практиці виникали численні запитання через існуючі прогалини щодо відповідного переходу прав, в 2021 року набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо переходу прав на земельну ділянку у зв'язку з переходом прав на об'єкт нерухомого майна, який на ній розміщено». В основному, на підставі цього закону відбулись зміни до ст. 120 Земельного кодексу України та ст. 377 Цивільного кодексу України.

Державна реєстрація переходу права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду) або окрему частку у праві спільної власності на нього, об'єкт незавершеного будівництва, що розташований на земельній ділянці (крім земель державної, комунальної власності), яка перебувала у власності відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта нерухомого майна, проводиться одночасно із державною реєстрацією переходу права власності на земельну ділянку (окрему частку у праві спільної власності на неї) від відчужувача (попереднього власника) відповідного об'єкта нерухомого майна до його набувача.

Також врегульовані питання щодо переходу земельних ділянок комунальної та державної власності в разі набуття державою чи територіальною громадою об'єкта нерухомого державного чи комунального майна, в тому числі щодо переходу права оперативного управління, господарського відання на об'єкт нерухомого майна державної чи комунальної власності.

Законодавчі акти з оцінки майна чітко визначають взаємозв'язок земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна.

Відповідно до Національного стандарту 2 під час проведення оцінки земельна ділянка розглядається як частина земної поверхні і (або) простір над

та під нею висотою і глибиною, що необхідні для здійснення земельних поліпшень.

Земельне поліпшення - результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних поліпшень належать матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо). Вартість земельних ділянок залежить від того, що на них розміщено, або як саме вони використовуються.

РОЗДІЛ 3. ОСОБЛИВОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРИНЦИПУ ЄДНОСТІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА РОЗТАШОВАНОГО НА НІЙ НЕРУХОМОГО МАЙНА

3.1. Дослідження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду громадянину для обслуговування будівлі, яка перебуває у власності такої особи

Проект, який досліджується, є *Проектом землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду на 3 роки громадянці Шевченко для обслуговування існуючої нежитлової господарської будівлі в смт. Немішаєве Бородянського району Київської області* (далі – Проект). Проект розроблявся в 2012 році. Подається в Додатку А. Враховуючи норми Закону України «Про захист персональних даних», прізвище громадянки в дипломній роботі змінене.

Відповідно до *Пояснювальної записки*, яка міститься в Проекті, Проект розроблений землепорядною організацією - товариством з обмеженою відповідальністю на підставі відповідного рішення *Немішаєвської селищної ради* від березня 2012 року.

Даним Проектом відповідно до статей 12, 81, 116, 118 ЗКУ (в редакції, що чинна на момент розробки Проекту) передбачено відвести земельну ділянку в оренду на 3 роки громадянці Шевченко. Земельна ділянка відводиться в оренду за рахунок земель запасу площею 0,0240 га.

Вихідна земельно-кадастрова інформація щодо земельної ділянки, яка відводиться за Проектом, подана в таблиці 3.1.

За цільовим призначенням згідно статті 19 ЗКУ земельна ділянка відноситься до категорії: землі житлової та громадської забудови.

В Проекті міститься *Схема розташування земельної ділянки з проекту формування і встановлення меж території селищної ради та населеного пункту Немішаєве* (рис.3.1), чітке місце розташування земельної ділянки для дипломної роботи не позначається.

Таблиця 3.1. Вихідна земельно-кадастрова інформація щодо земельної ділянки, яка відводиться за Проектом

1	Відомості про земельну ділянку, власника або землекористувача, за рахунок яких передбачається відведення	
1.1.	Форма власності на землю та її код згідно з УКФВЗ	3. Комунальна власність
1.2.	Цільове використання землі та його код згідно з УКЦВЗ	-
1.3	Шифр рядка згідно ф. № 6-зем.	12.4. (шифер рядка- 97
1.4.	Загальна площа земельної ділянки, за рахунок якої запроєктоване відведення	
	Всього	0,0240 га.
	З неї в оренду	0,0240 га.
2.	Відомості про земельні ділянки, які запроєктовані до відведення	
2.1.	Код класифікації видів цільового призначення землі (КВЦПЗ)	Секція В. Землі житлової та громадської забудови Підрозділ 03.15. Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови
2.2.	Загальна площа земельної ділянки, за рахунок якої запроєктоване відведення	
	Всього	0,0240 га.
	З неї в оренду	0,0240 га.
3.	Обмеження (обтяження) права власності (користування) землею	
3.1.	Тип обмежень (обтяжень) на використання земельної ділянки згідно:	
	УКОПВЗД	1. Правові обмеження: 1.1 Зміна цільового використання; 1.5 Розробка корисних копалин (крім загально поширених)
	УКПОКЧЗД	2. Використ. земельн. ділянки для прокладання і ремонту лінійних шженерних споруд; 7. Використ. земельн. ділянки для ремонту ліній електропередач; 8. Інші права, визначені судом або взаємною угодою.
3.2.	Строк дії обмежень, обтяжень	На строк користування
4.	Відомості про суб'єкта земельних відносин	
	Місце реєстрації суб'єкта земельних відносин	Київська область Бородянський район смт. Немішаєве

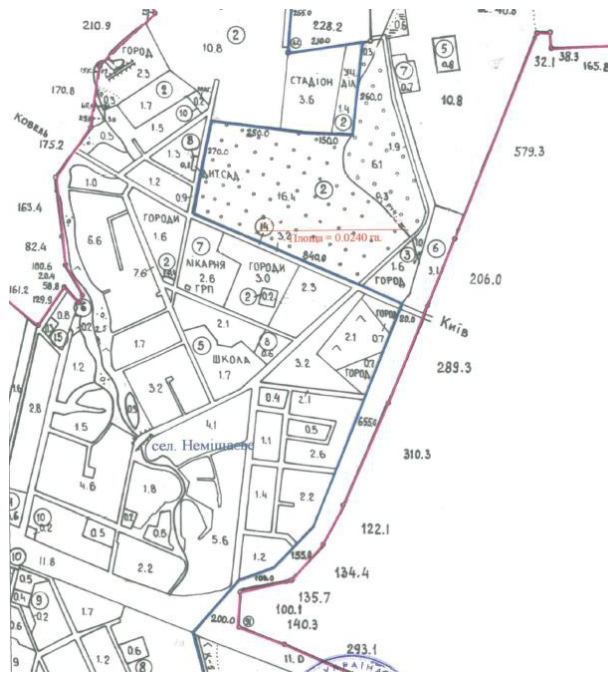


Рис.3.1. Схема розташування земельної ділянки з проекту формування і встановлення меж території селищної ради та населеного пункту Немішаєве

Згідно Українського класифікатора форм власності на землю (УКФВЗ) земельна ділянка має код 4.2. – державна власність (регіональна).

Код цільового використання земельної ділянки:

- відповідно до Українського класифікатора цільового призначення землі (УКЦВЗ): 1.12.9 – Іншого громадського призначення;

-відповідно Класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ), - Секція К – землі запасу, резервного фонду та загального користування; підрозділ 16.00. – землі запасу (земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам).

Розшифровка земель по земельній ділянці, землекористувачах та земельних угіддях приведена в експлікації (табл.3.2.), яка складена згідно форми №6-зем. З 2016 року вже довідка 6-зем не складається.

Проект розроблений у відповідності з ЗКУ, ЗУ «Про землеустрій», ЗУ «Про Державний земельний кадастр» та у відповідності до «Порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.05.2004 №677 (із змінами).

Таблиця. 3.2. Витяг з форми 6-зем по земельній ділянці, що відводиться

Назва власника (землекористувача) землі, за рахунок якого відводиться земельна ділянка	Назва власника (землекористувача) землі, якому відводиться земельна ділянка	Форма власності або користування	Код (КВЦПЗ)	Загальна площа	Забудовані землі
					У тому числі:
					Землі громадського призначення
				2	43
Землі запасу (в межах населеного пункту)	Шевченко	Оренда на 3 роки	03.15	0,0240	0,0240

Відділ Держземагенства у Бородянському районі Київської області видав *Довідку про опис фізичних характеристик земельної ділянки, переданої до відведення*. В Довідці зазначено, що земельна ділянка, яка передбачена в короткострокову оренду для обслуговування існуючої нежитлової господарської будівлі станом на 2013 р. Згідно державної статистичної звітності форми 6-зем обліковується в рядку 12.4 (шифр рядка 97) – як землі загального користування під житловою забудовою трьох і більше поверховою, в графі 36. Земельна ділянка має конфігурацію просту, рельєф рівнинний. Після оформлення правостановлюючого документу на зазначену ділянку до державної статистичної звітності форми 6-зем будуть внесені зміни, а саме земельна ділянка буде обліковуватись в рядку 2.9 (шифр рядка 39) – як землі громадського призначення, в графі 43. Земельна ділянка буде відноситись до категорії земель громадського призначення.

Проект підлягає погодженню у відповідності до пункту 8 статті 118 ЗКУ. Тому він *погоджений Відділом Держземагенства у Бородянському районі Київської області та Відділом містобудування, архітектури та розвитку інфраструктури* за певних умов для землекористувача:

- використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням, з дотриманням обов'язків землевласника (землекористувача);

- використовувати земельну ділянку не допускаючи погіршення екологічного стану на відведеній території та прилеглих землях. При цьому необхідно дотримуватись вимог природоохоронного законодавства при догляді за зеленими насадженнями, а саме: власник (користувач) земельної ділянки несе повну відповідальність за охорону та збереження зелених насаджень на своїй території у відповідності до вимог чинного законодавства України;

- при проведенні будь-яких земляних робіт, якщо буде виявлено знахідку археологічного або історичного характеру (уламків посуду, кісток, знарядь праці, зброї та інше), то згідно ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини» [33], виконавець робіт зобов'язаний зупинити їхнє подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це орган охорони культурної спадщини;

- здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву земельної ділянки з дозволу органів, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель;

- використовувати земельну ділянку в межах норм, встановлених законом;

- виконувати обов'язки власника земельної ділянки відповідно до вимог Земельного кодексу України;

- дотримуватися вимог, встановлених Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» [37] та інших нормативно-правових актів України.

Також зазначено, що право власності (користування) на землю може бути припинено у передбачених статтями 140, 143 Земельного кодексу України. Землевласнику (землекористувачу) приступити до освоєння земельної ділянки оформлення документів на право власності (користування) земельною ділянкою після державної реєстрації відповідно до ст. 125, 126 Земельного кодексу України [9].

Наявні обмеження (обтяження) на використання земельної ділянки приведені у висновках органів земельних ресурсів і архітектури. Вони дублюються у вищевказаних листах-погодженнях. та у рішенні органу місцевого самоврядування про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у користування.

Після одержання зареєстрованого в установленому порядку документа, що посвідчує користування та встановлення межі земельної ділянки в натурі (на місцевості), громадянка Шевченко зобов'язана:

- здійснювати комплекс заходів щодо охорони земель, передбачених ЗКУ;
- забезпечити використання землі відповідно до цільового призначення та умов її передачі (ст. 91 ЗКУ);
- забезпечити умови вільного доступу для прокладання нових, реконструкції та експлуатації існуючих інженерних мереж та споруд, що знаходяться в межах закріпленої території.

Рішенням 06.2013 Немішаєвська селищна рада передала на умовах оренди земельну ділянку площею 0,0240 га (тобто площу зменшено) для обслуговування існуючої нежитлової господарської будівлі. Передано на умовах оренди термінок на 3 роки.

Свідоцтво про право власності на нерухоме майно видав 12.2011 селищний голова на підставі рішення селищної ради 09.2011 (рис.3.2). Після чого державну реєстрацію прав провело КП Київської обласної ради «Бородянське бюро технічної інвентаризації».

СВІДОЦТВО
про право власності
НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Київська обл., Бородянський р., смт Немішаєве 18.12.2011

виконавчий комітет Немішаєвської селищної ради

Тип об'єкта: нежитлова будівля, господарська будівля № 3
Адреса об'єкта: Київська обл., Бородянський р., смт Немішаєве,
вулиця № 3

Власники	Форма власності	Частка
	приватна	1/1

Опис об'єкта:
- господарська будівля №3, А, загальна площа 136,5 кв.м., процент зношеності 0;
- каналізаційний колодезь, 1, процент зношеності 5;
- водопровідний колодезь, 2, процент зношеності 5;
- вимощення, I, процент зношеності 0;
- замощення, II, процент зношеності 0;
- замощення, III, процент зношеності 5;

Підстава: рішення виконкому Немішаєвської селищної ради
Дата: 27.09.2011
Номер: _____
Селищний голова _____

ФОТОКОПІЯ

Рис. 3.2. Свідоцтво про право власності на господарську будівлю

На жаль, відсутнє вищевизначене рішення, на підставі якого видане свідоцтво про право власності, тому дослідимо підстави передачі нерухомого майна згідно із законодавством, чинним на дату відведення.

Опрацювавши вищевикладене, цікавими є наступні аспекти.

Стаття 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (редакція 16.03.2010) визначає, що свідоцтво про право власності на нерухоме майно, що підтверджує виникнення права власності при здійсненні державної реєстрації прав на нерухоме майно, видається:

- 1) фізичним та юридичним особам на новозбудовані, реконструйовані об'єкти нерухомого майна;
- 2) членам житлового, житлово-будівельного, дачного, гаражного чи іншого відповідного кооперативу, які повністю внесли свої пайові внески;
- 3) юридичним особам у разі внесення до статутного фонду (статутного або складеного капіталу) об'єктів нерухомого майна їх засновниками (учасниками);
- 4) фізичним особам та юридичним особам, які в разі ліквідації (реорганізації) юридичної особи отримали у власність у встановленому законодавством порядку нерухоме майно юридичної особи, що ліквідується (реорганізується);
- 5) фізичним особам та юридичним особам, що вийшли зі складу засновників (учасників) юридичної особи за рішенням органу, уповноваженого на це установчими документами, отримали у власність об'єкт нерухомого майна, переданий їм;
- 6) реабілітованим громадянам, яким повернуто у власність належні їм об'єкти нерухомого майна;
- 7) у разі виділення окремого об'єкта нерухомого майна зі складу об'єкта нерухомого майна, що складається із двох або більше об'єктів;
- 8) фізичним та юридичним особам на об'єкти нерухомого майна, які в установленому порядку переведені з житлових у нежитлові і навпаки;
- 9) в інших випадках, встановлених законом.

Свідоцтво про право власності на нерухоме майно підписується державним реєстратором прав і засвідчується печаткою [26]. Водночас, на рис. 3.2. був наявний підпис тільки селищного голови та печатка селищної ради.

Також, в рішенні, яким надається дозвіл на відведення ділянки, прописано, що селищна рада надала дозвіл на розробку Проекту в оренду з подальшим викупом у власність під існуючою нежитловою господарською будівлею, керуючись, зокрема, статтями 12, 78, 120, 128, 149 ЗКУ. Однак в статті 149 йдеться про порядок вилучення земельних ділянок, наданих у постійне користування державної та комунальної власності. Зазначається, що сільські, селищні, міські ради вилучають земельні ділянки комунальної власності відповідних територіальних громад, які перебувають у постійному користуванні, для всіх потреб, крім особливо цінних земель, які вилучаються (викупляються) ними з урахуванням вимог статті 150 цього Кодексу.

Як зрозуміло, оренда та постійне користування є різними правочинами.

Однак в законодавчому полі існує практика передачі земельної ділянки, на якій знаходиться у власності громадянина будівля (споруда), в оренду, та її подальший викуп громадянином. Але в даному випадку таке не сталося. Опрацювавши сайт <https://kadastr.live/> [12], в якому наявні дані Державного земельного кадастру до 24.02.2022, ділянка, що відводилася за проектом, досі перебуває в оренді громадянки (рис.3.3.). Однак зазначене наступне цільове призначення: 03.14. Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС (рис.3.4).

Хочу зазначити, що використовую сайт <https://kadastr.live/> через відсутність доступу до картографії з Публічної кадастрової карти у зв'язку з військовим станом. Інформація з даного сайту не є офіційною.

Помилки із цільовим призначенням та інші є поширеними, тому що коди класифікації видів цільового призначення змінювались, загалом їх було багато, як можна побачити в табл. 3.1., окрім того, при внесенні даних XML-файли працівник міг допуститися помилки.

**Інформація Державного земельного кадастру
про право власності та речові права на земельну ділянку**

Відомості про земельну ділянку		Відомості про суб'єктів права власності на земельну ділянку <small>* інформація про власника (землекористувачів) є довідковою, актуальна інформація міститься у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно</small>	
Кадастровий номер земельної ділянки	3221055900:	Найменування юридичної особи	Немішаївська селищна рада Бородянського району Київської області
Цільове призначення	03.14 Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС	Код ЄДРПОУ юридичної особи	04359867
Категорія земель	Землі житлової та громадської забудови	Дата державної реєстрації права (в державному реєстрі прав)	14.10.2013
Вид використання	ділянка для обслуговування існуючої нежитлової господарської будівлі	Номер запису про право (в державному реєстрі прав)	
Форма власності	комунальна	Орган, що здійснив державну реєстрацію права (в державному реєстрі прав)	Реєстраційна служба Бородянського районного управління юстиції Київської області
Площа земельної ділянки	0.024	Відомості про суб'єкта речового права на земельну ділянку	
Місце розташування	Київська область, Бородянський район, селище Немішаєве, вулиця	Вид речового права	право оренди земельної ділянки
Відомості про нормативно грошову оцінку ділянки		Прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи	
Значення, гривень	Інформація відсутня	Дата державної реєстрації права (в державному реєстрі прав)	14.10.2013
Дата оцінки ділянки	Інформація відсутня	Номер запису про право (в державному реєстрі прав)	
Інформація про документацію із землеустрою на земельну ділянку		Орган, що здійснив державну реєстрацію права (в державному реєстрі прав)	Реєстраційна служба Бородянського районного управління юстиції Київської області
Документація із землеустрою	Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок	Відомості про сертифікованого інженера - землевпорядника (ВІДПОВІДАЛЬНА ОСОБА)	
Дата документації із землеустрою	11.12.2012	ПІБ інженера – землевпорядника	
Відомості про сертифікованого інженера - землевпорядника (ВІДПОВІДАЛЬНА ОСОБА)		Номер сертифіката та дата видачі	Інформація відсутня
ПІБ інженера – землевпорядника		Місце роботи інженера-землевпорядника	ТОВ
Відомості про сертифікованого інженера - землевпорядника (БЕЗПОСЕРЕДНІЙ ВИКОНАВЕЦЬ)		Номер сертифіката та дата видачі	Інформація відсутня
ПІБ інженера – землевпорядника			
Номер сертифіката та дата видачі	Інформація відсутня		

Рис.3.3. Витяг з ДЗК на ділянку, що відведена за Проектом

Інформація про земельну ділянку

Інформація є довідковою, забороняється використання даних зі сторінки для офіційних дій щодо земельної ділянки. Для отримання офіційної інформації зверніться до ДЗК.

3221055900:

Кадастровий номер	3221055900:
площа	0.024 га
власність	Комунальна власність
використання	ділянка для обслуговування існуючої нежитлової господарської будівлі
призначення	03.14 Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС
категорія	Землі житлової та громадської забудови
адреса	Київська область, Бородянський район, селище Немішаєве, вулиця

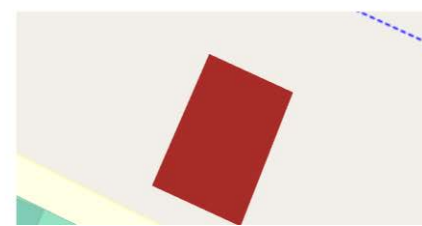


Рис. 3.4. Інформація з сайту Кадастр.Лайф щодо ділянки, яка відводилась за Проектом

Загалом поширеними помилками у Державному земельному кадастрі є:

- технічна помилка, допущена органом, що здійснює ведення ДЗК;
- помилка, допущена у відомостях ДЗК внаслідок помилки у документації із землеустрою та оцінки земель;
- помилка, допущена у відомостях ДЗК, внесених до нього з інших кадастрів та інформаційних систем у порядку інформаційної взаємодії;

- технічна помилка, допущена у відомостях ДЗК внаслідок перенесення до ДЗК відомостей про земельну ділянку, яка не була зареєстрована в державному реєстрі земель;

- помилка, допущена у відомостях ДЗК під час державної реєстрації земельної ділянки.

Якщо розглядати відведення земельної ділянки за Проектом відповідно до чинного законодавства на сьогодні, то громадянка при набутті права на господарську споруду на землях комунальної власності зобов'язана протягом 30 днів з дня державної реєстрації права власності на таку споруду звернутися до Немішаєвської селищної ради з клопотанням про передачу йому у власність або користування земельної ділянки, на якій розміщений господарська споруда, у порядку, передбаченому статтями 118, 123 або 128 цього Кодексу, тобто або в порядку безоплатної приватизації земельних ділянок (практикується більше для житлових будівель), в користування, або в порядку продажу земельних ділянок комунальної власності громадянам (із згодою на укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки). В останньому випадку ціна земельної ділянки визначається за експертною грошовою оцінкою, що проводиться суб'єктами господарювання, які є суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до закону [9].

Враховуючи вищевикладене, а також використовуючи карти Google Maps, які відображають на земельній ділянці відділ продажу житлового комплексу [13], підготовлено та відправлено лист на Немішаєвську селищну раду, як на власника земельної ділянки, для здійснення заходів щодо приведення цільового призначення земельної ділянки у відповідність до законодавства (або доручити такі дії землекористувачу). Звернення подано в Додатку Б.

3.2. Оформлення речових прав на земельну ділянку

Відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, регулює Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – це офіційне визнання й підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Державний реєстр речових прав на нерухоме майно – це єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження.

У Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення, меліоративні мережі, складові частини меліоративної мережі.

Державній реєстрації прав підлягають, у тому числі:

1) право власності та право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язання на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язання на майбутній об'єкт нерухомості;

2) речові права на нерухоме майно, похідні від права власності:

- право користування (сервітут);
- право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);
- право забудови земельної ділянки (суперфіцій);
- право господарського відання;

- право оперативного управління;
- право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки;
- право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною), що виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки;
- право довірчої власності на отриманий в управління об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості;
- інші речові права відповідно до закону;

3) обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості:

- заборона відчуження та/або користування;
- арешт;
- іпотека;
- вимога нотаріального посвідчення договору, предметом якого є нерухоме майно, встановлена власником такого майна тощо [26].

Державна реєстрація прав на земельну ділянку проводиться виключно коли в ДЗК є відомості про зареєстровану земельну ділянку, а щодо новоствореного об'єкта нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, - виключно за наявності в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва відомостей про цей об'єкт.

Для проведення державної реєстрації права власності та інших речових прав на земельні ділянки, що здійснюється з відкриттям розділу в Держреєстрі прав, державний реєстратор використовує відомості з ДЗК у про наявність/відсутність зареєстрованих речових прав щодо відповідної земельної ділянки до 01.01.2013.

Реєстрація права власності чи іншого права (оренду, сервітут, суперфіцій, емфітевзис тощо) на землю з 2016 року можна здійснити через місцевий центр

надання адміністративних послуг (далі - ЦНАП), який приймає документи для державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, або у нотаріуса.

Для того, щоб реалізувати гарантовані новим законодавством права, власникам землі необхідно підготувати повний пакет документів (рис.3.2).



Рис.3.2. Перелік документів для реєстрації права власності на землю

У разі відсутності кадастрового номера земельної ділянки необхідно присвоїти його.

Наявність номеру можна перевірити на Публічній кадастровій карті України (на разі обмежений доступ через воєнні дії). Якщо кадастрового номера немає, зверніться до розробника документації із землеустрою для виготовлення технічної документації щодо встановлення чи відновлення меж ділянки в натурі та зареєструйте ділянку в ДЗК. На підтвердження реєстрації ділянки ділянці буде присвоєно кадастровий номер та надано витяг з ДЗК.

Далі для реєстрації права зверніться до виконавчих органів сільських, селищних та міських рад, нотаріуса чи ЦНАП-[21].

Для реєстрації права власності необхідно підготувати наступні документи:

- витяг із Державного земельного кадастру;

- копію й оригінал паспорта та ідентифікаційного номера;
- підтвердження сплати адміністративного збору;
- документ про права на ділянку (державний акт на право власності на землю, договір купівлі-продажу (дарування, міни, рішення суду, свідоцтво про право на спадщину).

Після реєстрації права власності на землю видається паперовий чи електронний витяг із Державного реєстру речових прав.

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» № 2145-ІХ, прийнятим 24.03.2022 [25], частково внесено зміни в Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [26]. Так, поновлення договорів оренди, суборенди земельних ділянок, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту у певних випадках випадках здійснюється без внесення відомостей про таке поновлення до Державного реєстру прав. Такі випадки визначені підпунктом 1 пункту 27 розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ.

Права оренди, суборенди земельних ділянок, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту у випадках, визначених підпунктом 1 п.27 розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ, вважаються поновленими без внесення зазначених відомостей.

Перехід від однієї особи до іншої права оренди, суборенди земельних ділянок у випадках, визначених підпунктом 9 пункту 27 розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ, здійснюється без внесення відомостей про такий перехід до Державного реєстру прав. Право оренди, суборенди земельної ділянки, передане іншій особі, вважається таким, що перейшло до неї, з дня державної реєстрації договору про передачу права землекористування.

Особливості проведення реєстраційних дій щодо переходу речових прав на земельну ділянку (частку у праві спільної власності на неї) у разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім

багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, розглянуто у попередньому розділі.

Також варто зазначити, що не підлягають державній реєстрації речові права та їх обтяження на корисні копалини, рослини, а також на малі архітектурні форми, тимчасові, некапітальні споруди, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких можливе без їх знецінення та зміни призначення, а також окремо на споруди, що є приналежністю головної речі, або складовою частиною речі, зокрема на магістральні та промислові трубопроводи (у тому числі газорозподільні мережі), автомобільні дороги, електричні мережі, магістральні теплові мережі, мережі зв'язку, залізничні колії, крім меліоративних мереж, складових частин меліоративної мережі [26].

Реєстрація права власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та витяг з нього є офіційним підтвердженням права користування, володіння та розпорядження земельною ділянкою й допоможе уникнути багатьох ризиків.

3.3. Фабули судових актів щодо особливостей реалізації принципу цілісності об'єкта нерухомості, спорудженого на земельній ділянці, з такою ділянкою

Судова практика розглядається як неформальне, вторинне джерело права. Вона може надати переконливе обґрунтування для судового рішення, однак посилення на судову практику об'єднується з посиланням на відповідний закон або на інше формальне джерело права.

Водночас, судова практика являє собою правоположення, які створюються судовими органами та конкретизують норми права.

Вивчення й аналіз судової практики щодо застосування законодавства, пов'язаного із нерухомим майном, судовими органами свідчать про те, що ціла низка питань судами вирішується по-різному.

Доволі часто із скаргами на рішення щодо державної реєстрації речових прав на будівлі, споруди, житлові будинки звертаються суб'єкти речових прав на

земельні ділянки, на яких такі об'єкти нерухомості розташовані, з метою захисту прав на ці земельні ділянки.

Особливо актуальною та визначальною була судова практика до прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо переходу прав на земельну ділянку у зв'язку з переходом прав на об'єкт нерухомого майна, який на ній розміщено» (08.09.2021 рік) [24].

Важливим є роз'яснення Мін'юсту від 18 травня 2018 р. № 19765/14673-33-18/8.3 «Щодо вимог до договору у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, яке пов'язане з переходом права на земельну ділянку» [11].-Відповідно до зазначеного роз'яснення однією з істотних умов договору, який передбачає набуття частки в праві власності на жилий будинок, будівлю або споруду, є кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на ці об'єкти, крім об'єктів державної власності, що підлягають продажу шляхом приватизації.

Суб'єктом контролю наявності кадастрового номеру земельної ділянки у договорі, наприклад купівлі-продажу комплексу будівель, є нотаріус, який відмовиться посвідчувати такий договір за відсутності кадастрового номеру. У попередні роки нотаріусу було достатньо лише довідки органу Держкомзему про присвоєння кадастрового номеру земельної ділянки. Публічну кадастрову карту України на предмет внесення земельної ділянки до ДЗК нотаріус не дивився.

Цікавим рішенням, яке розтлумачує правильне застосування принципу цілісності об'єкта нерухомості із земельною ділянкою, на якій цей об'єкт розташований, зокрема ст. 120 ЗК України та ст. 377 ЦК України (ВС/КЦС у справі № 127/10011/18 від 19 травня 2020р.).

В цій справі позивачами в частках був придбаний комплекс будівель та споруд на підставі договору купівлі-продажу нерухомого майна, і для посвідчення цього договору був отриманий начебто кадастровий номер на земельну ділянку. Хоча, як пізніше з'ясувалося спірна з/д до Державного земельного кадастру внесена не була.

У зв'язку із фактичним використанням земельної ділянки органом місцевого самоврядування було запропоновано позивачам укласти договір на комплексі опорядження, утримання і зовнішній благоустрій. Натомість позивачі вважали з/д своєю власністю і звернулися до суду із позовом про визнання права власності на земельну ділянку.

Суди трьох інстанцій відмовили у задоволенні позову.

Позиція судів чітка: оскільки продавець комплексу будівель та споруд на момент укладання договору купівлі-продажу нерухомості не мав права власності на спірну земельну ділянку, то до покупця таке право не переходить. Це право ще не виникло. Земельна ділянка хоча має кадастровий номер, але не внесена відповідно до пункту 9, 10 статті 79-1 ЗК України до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та не зареєстровано у Державному земельному кадастрі, тому не є об'єктом цивільних прав [2].

Також варто дослідити Постанову Верховного Суду від 20 січня 2021 року у справі № 318/1274/18 (провадження № 61-6807св19) [23].

Місцевий суд, з рішенням якого погодився суд апеляційної інстанції, відмовив у задоволенні позову про визнання права власності на земельну ділянку за набувальною давністю, оскільки позов пред'явлено до неналежної особи – сільської ради, ліквідованої внаслідок об'єднання територіальних громад, а належним відповідачем є міська рада, до якої перейшли права згаданої сільради.

Однак пред'явлення позову до неналежного відповідача не є підставою для відмови у відкритті провадження у справі. У такому випадку за результатами розгляду справи суд відмовляє в позові до неналежного відповідача та приймає рішення по суті заявлених вимог щодо належного відповідача.

Позивач свої вимоги обґрунтовував тим, що він володіє житловим будинком і відкрито користується земельною ділянкою більше 15 років, доглядає за прибудинковою територією, слідкує за її станом. За таких обставин він вважає, що має право набути у власність земельну ділянку за набувальною давністю на підставі ст. 344 ЦК України.

Частиною 1 ЦК України встановлено, що особа, яка добросовісно заволоділа чужим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти нерухомим майном протягом 10 років або рухомим майном протягом п'яти років, набуває право власності на це майно (набувальна давність), якщо інше не встановлено цим Кодексом.

Добросовісність свідчить про те, що володілець майна не знав і не міг знати про те, що він володіє чужим майном.

Тобто давність володіння є добросовісною, якщо особа при заволодінні майном не знала і не повинна була знати про відсутність у неї підстав для набуття права власності. Отже, суди правильно виходили з того, що підстав застосовувати положення закону про набувальну давність немає.

Водночас Верховний Суд звернув увагу на наступне.

Обґрунтовуючи вимоги, позивач, серед іншого, послався на ст. 120 ЗКУ, яка регулює перехід права на земельну ділянку у разі набуття права на жилий будинок, будівлю або споруду. Він зазначив, що з 4 червня 2002 року є власником подарованого йому житлового будинку, а земельна ділянка під ним все ще значиться у власності померлої особи, від якої дарувальник успадкував будинок.

У ч. 1 ст. 120 ЗКУ в редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин (15 січня 2002 року), було передбачено, що при переході права власності на будівлю і споруду право власності на земельну ділянку або її частину може переходити на підставі цивільно-правових угод.

Водночас при відсутності окремої угоди щодо земельної ділянки при переході права власності на об'єкт нерухомості необхідно враховувати, що зазначена норма закріплює загальний принцип цілісності об'єкта нерухомості, спорудженого на земельній ділянці, з такою ділянкою (принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованих на ній будівлі, споруди).

Враховуючи цей принцип, слід зробити висновок, що земельна ділянка слідує за нерухомим майном, яке придбаває особа, якщо інший спосіб переходу

прав на земельну ділянку не визначено умовами договору чи приписами законодавства [14].

Цікавим є наступне твердження в постанові: суд у повній мірі не перевіряв доводи позивача, які він указував у позовній заяві, про те, що користування будинком неможливе без використання земельної ділянки, достатньої для розміщення й обслуговування будинку. Тобто за загальним правилом, закріпленим у ч. 1 ст. 120 ЗК України, особи, які набули право власності на будівлю чи споруду, стають власниками земельної ділянки на тих самих умовах, на яких вона належала попередньому власнику. Так вказано у постанові.

На разі ч.1 ст.120 ЗКУ трактується наступним чином: у разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці (крім земель державної, комунальної власності), право власності на таку земельну ділянку одночасно переходить від відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта до набувача такого об'єкта без зміни її цільового призначення. У разі якщо відчужувачу (попередньому власнику) такого об'єкта належала частка у праві спільної власності на земельну ділянку, до набувача цього об'єкта переходить право власності на таку частку. При вчиненні правочину, що передбачає перехід права власності на зазначений об'єкт, мають дотримуватися вимоги частини шістнадцятої цієї статті. Відповідні зміни внесено законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

Нещодавно Фахівці Офісу протидії рейдерству поінформували, що Верховний Суд сформував правову позицію щодо правового статусу власника земельної ділянки у спорі щодо права власності на нежитлову споруду, розміщену на такій ділянці, яка може бути корисною в аналогічних спорах учасникам відповідних правовідносин.

Так, Верховний Суд у постанові від 18 жовтня 2022 року в справі № 201/9627/20 щодо права власності на нежитлову споруду виставкового центру зауважив на таких обставинах:

1. Визначення відповідачів, предмета та підстав спору є правом позивача. Натомість, встановлення належності відповідачів й обґрунтованості позову - обов'язком суду, який виконується під час розгляду справи.

2. Належним відповідачем має бути така особа, за рахунок якої можливо задовольнити позовні вимоги. Суд захищає порушене право чи охоронюваний законом інтерес позивача саме від відповідача.

3. Для правильного вирішення питання щодо визнання відповідача неналежним недостатньо встановити відсутність у нього обов'язку відповідати за цим позовом. Установлення цієї умови - підстава для ухвалення судового рішення про відмову у позові. Щоб визнати відповідача неналежним, крім названої умови, суд повинен мати дані про те, що обов'язок відповідати за позовом покладено на іншу особу. Про неналежного відповідача можна говорити тільки в тому випадку, коли суд може вказати особу, що повинна виконати вимогу позивача, - належного відповідача.

4. Спірний об'єкт нерухомого майна - виставковий центр загальною площею 2 700 кв. м, право власності на який у цій справі просить визнати за собою товариство, розташований на земельній ділянці загальною площею 1,8157 га. Вказана земельна ділянка належить територіальній громаді м. Дніпра в особі Дніпровської міської ради та між Дніпровською міською радою і товариством існує спір щодо користування цією земельною ділянкою.

5. З огляду на загальний принцип цілісності об'єкта нерухомості, спорудженого на земельній ділянці, з такою ділянкою (принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованих на ній будинку, споруди) Дніпровська міська рада є належним відповідачем у справі, але не була залучена до участі у цій справі.

6. Оскільки пред'явлення позову до неналежного відповідача є самостійною підставою для відмови в задоволенні позову, суд дійшов обґрунтованого висновку про відмову в задоволенні зустрічного позову [5].

Висновки до розділу 3

Відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, регулює Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Державній реєстрації прав підлягають, у тому числі:

1) право власності та право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язання на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язання на майбутній об'єкт нерухомості;

2) речові права на нерухоме майно, похідні від права власності: право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право господарського відання; право оперативного управління; право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною), що виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки; право довірчої власності на отриманий в управління об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості; інші речові права відповідно до закону тощо.

Для реєстрації права власності необхідно підготувати наступні документи:

- витяг із Державного земельного кадастру;
- копію й оригінал паспорта та ідентифікаційного номера;
- підтвердження сплати адміністративного збору;
- документ про права на ділянку (державний акт на право власності на землю, договір купівлі-продажу (дарування, міни, рішення суду, свідоцтво про право на спадщину).

Після реєстрації права власності на землю видається паперовий чи електронний витяг із Державного реєстру речових прав.

Доволі часто із скаргами на рішення щодо державної реєстрації речових прав на будівлі, споруди, житлові будинки звертаються суб'єкти речових прав на земельні ділянки, на яких такі об'єкти нерухомості розташовані, з метою захисту прав на ці земельні ділянки.

Особливо актуальною та визначальною була судова практика до прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо переходу прав на земельну ділянку у зв'язку з переходом прав на об'єкт нерухомого майна, який на ній розміщено» (08.09.2021 рік).

Судова практика являє собою правоположення, які створюються судовими органами та конкретизують норми права.

На разі судді користуються загальним правилом, закріпленим у ч. 1 ст. 120 ЗК України: у разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці (крім земель державної, комунальної власності), право власності на таку земельну ділянку одночасно переходить від відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта до набувача такого об'єкта без зміни її цільового призначення. У разі якщо відчужувачу (попередньому власнику) такого об'єкта належала частка у праві спільної власності на земельну ділянку, до набувача цього об'єкта переходить право власності на таку частку.

В дипломній роботі досліджується Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду на 3 роки громадянці Шевченко для обслуговування існуючої нежитлової господарської будівлі в смт. Немішаєве Бородянського району Київської області.

Якщо розглядати відведення земельної ділянки за Проектом відповідно до чинного законодавства на сьогодні, то громадянка при набутті права на господарську споруду на землях комунальної власності зобов'язана протягом 30 днів з дня державної реєстрації права власності на таку споруду звернутися

до Немішаєвської селищної ради з клопотанням про передачу йому у власність або користування земельної ділянки, на якій розміщений господарська споруда, у порядку, передбаченому статтями 118, 123 або 128 цього Кодексу, тобто або в порядку безоплатної приватизації земельних ділянок (практикується більше для житлових будівель), в користування, або в порядку продажу земельних ділянок комунальної власності громадянам (із згодою на укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки). В останньому випадку ціна земельної ділянки визначається за експертною грошовою оцінкою, що проводиться суб'єктами господарювання, які є суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до закону. Однак все залежить від фінансової спроможності землекористувача, адже оренда є більш фінансово доступною, порівняно з купівлею земельної ділянки.

Враховуючи вищевикладене, а також використовуючи карти Google Maps, які відображають на земельній ділянці відділ продажу житлового комплексу,

Зважаючи на те, що земельна ділянка, яка відводиться за Проектом, перебуває в комунальній власності, тобто у власності територіальної громади, а також враховуючи те, що карти Google Maps відображають на земельній ділянці відділ продажу житлового комплексу, підготовлено та відправлено лист на Немішаєвську селищну раду, як на власника земельної ділянки, для здійснення заходів щодо приведення цільового призначення земельної ділянки у відповідність до законодавства (або доручити такі дії землекористувачу).

РОЗДІЛ 4. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

4.1. Обов'язки землевласників та землекористувачів у сфері охорони навколишнього середовища

Охорона навколишнього природного середовища, раціональне використання природних ресурсів, забезпечення екологічної безпеки життєдіяльності людини - невід'ємна умова сталого економічного та соціального розвитку України.

З цією метою Україна має здійснювати на своїй території екологічну політику, спрямовану на збереження безпечного для існування живої і неживої природи навколишнього середовища, захисту життя і здоров'я населення від негативного впливу, зумовленого забрудненням навколишнього природного середовища, досягнення гармонійної взаємодії суспільства і природи, охорону, раціональне використання і відтворення природних ресурсів.

Значення проблеми раціонального використання та охорони земель зростає, якщо врахувати, що охорона та використання земель є важливою складовою частиною охорони навколишнього природного середовища. У природі все взаємопов'язане, від стану одних об'єктів природи залежить стан інших. Саме землі належить головна роль у взаємодії природних ресурсів. Від стану охорони земель багато в чому залежить охорона всіх інших об'єктів природи: лісів, вод, надр, тваринного світу, атмосферного повітря.

Забезпечення раціонального використання та охорони земель – один з основоположних принципів Земельного кодексу України. На сьогодні прийнято значну кількість нормативно-правових актів, спрямованих на регулювання земельних відносин, раціональне використання і охорону земель.

Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища» визначає правові, економічні та соціальні основи організації охорони навколишнього природного середовища в інтересах нинішнього і майбутніх поколінь.

Обов'язки громадян у галузі охорони навколишнього природного середовища визначені у вищевказаному законі. Громадяни України зобов'язані:

а) берегти природу, охороняти, раціонально використовувати її багатства відповідно до вимог законодавства про охорону навколишнього природного середовища;

б) здійснювати діяльність з додержанням вимог екологічної безпеки, інших екологічних нормативів та лімітів використання природних ресурсів;

в) не порушувати екологічні права і законні інтереси інших суб'єктів;

г) вносити штрафи за екологічні правопорушення;

д) компенсувати шкоду, заподіяну забрудненням та іншим негативним впливом на навколишнє природне середовище.

Громадяни України зобов'язані виконувати й інші обов'язки у галузі охорони навколишнього природного середовища відповідно до законів України [34].

Земельних кодексом України визначено обов'язки власників та користувачів земельних ділянок. Але це не є вичерпним переліком, адже законом можуть бути встановлені інші обов'язки власників та користувачів земельних ділянок.

Власники земельних ділянок зобов'язані:

- забезпечувати використання їх за цільовим призначенням;

- додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля;

- не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;

- підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;

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

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

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

Землекористувачі зобов'язані:

- забезпечувати використання землі за цільовим призначенням та за свій рахунок приводити її у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком випадків незаконної зміни рельєфу не власником такої земельної ділянки;

- додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля;

- не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;

- підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;

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

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

- не допускати випалювання сухої рослинності або її залишків з порушенням порядку, встановленого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища;

- обкошувати (з прибиранням скошеного) та оборювати земельні ділянки, прилеглі до торфовищ, полезахисних лісових смуг, луків, пасовищ, ділянок із степовою, водно-болотною та іншою природною рослинністю, у смугах відведення автомобільних доріг і залізниць [9].

Також зобов'язання щодо раціонального використання природних ресурсів визначені, зокрема, в Лісовому та Водному кодексах України.

Громадяни та юридичні особи, які мають у приватній власності ліси, зобов'язані:

1) вести лісове господарство на основі матеріалів лісовпорядкування відповідно до цього Лісового кодексу;

2) забезпечувати охорону, захист, відтворення і підвищення продуктивності лісових насаджень, посилення їх корисних властивостей та покращання родючості ґрунтів, виконувати інші заходи відповідно до вимог лісового законодавства;

3) дотримуватися правил і норм використання лісових ресурсів;

4) вести лісове господарство та використовувати лісові ресурси способами, які не завдають шкоди навколишньому природному середовищу, забезпечують збереження корисних властивостей лісів і створюють сприятливі умови для їх охорони, захисту та відтворення;

5) вести первинний облік лісів, надавати в установленому законодавством порядку статистичну звітність та інформацію про стан лісів і використання лісових ресурсів;

6) забезпечувати охорону типових та унікальних природних комплексів і об'єктів, рідкісних і таких, що перебувають під загрозою зникнення, видів тваринного і рослинного світу, рослинних угруповань, сприяти формуванню екологічної мережі відповідно до природоохоронного законодавства.

Постійні лісокористувачі зобов'язані:

1) забезпечувати охорону, захист, відтворення, підвищення продуктивності лісових насаджень, посилення їх корисних властивостей, підвищення родючості ґрунтів, вживати інших заходів відповідно до законодавства на основі принципів сталого розвитку;

2) дотримуватися правил і норм використання лісових ресурсів;

3) вести лісове господарство на основі матеріалів лісовпорядкування, здійснювати використання лісових ресурсів способами, які забезпечують збереження оздоровчих і захисних властивостей лісів, а також створюють сприятливі умови для їх охорони, захисту та відтворення;

- 4) вести первинний облік лісів;
- 5) дотримуватися встановленого законодавством режиму використання земель;
- 6) забезпечувати охорону типових та унікальних природних комплексів і об'єктів, рідкісних і таких, що перебувають під загрозою зникнення, видів тваринного і рослинного світу, рослинних угруповань, сприяти формуванню екологічної мережі відповідно до природоохоронного законодавства;
- 7) забезпечувати безперешкодний доступ до об'єктів електромереж, інших інженерних споруд, які проходять через лісову ділянку, для їх обслуговування [10].

Водокористувачі зобов'язані:

- 1) економно використовувати водні ресурси, дбати про їх відтворення і поліпшення якості вод;
- 2) використовувати водні об'єкти відповідно до цілей та умов їх надання;
- 3) дотримувати встановлених нормативів гранично допустимого скидання забруднюючих речовин та встановлених лімітів забору води, лімітів використання води та лімітів скидання забруднюючих речовин, а також санітарних та інших вимог щодо впорядкування своєї території;
- 4) використовувати ефективні сучасні технічні засоби і технології для утримання своєї території в належному стані, а також здійснювати заходи щодо запобігання забрудненню водних об'єктів стічними (дощовими, сніговими) водами, що відводяться з неї;
- 5) не допускати порушення прав, наданих іншим водокористувачам, а також заподіяння шкоди господарським об'єктам та об'єктам навколишнього природного середовища;
- 6) утримувати в належному стані зони санітарної охорони джерел питного та господарсько-побутового водопостачання, прибережні захисні смуги, смуги відведення, берегові смуги водних шляхів, очисні та інші водогосподарські споруди та технічні пристрої;

7) здійснювати засобами вимірювальної техніки, у тому числі автоматизованими, облік забору та використання вод, контроль за якістю і кількістю скинутих у водні об'єкти зворотних вод і забруднюючих речовин та за якістю води водних об'єктів у контрольних створах, а також подавати відповідним органам звіти в порядку, визначеному цим Кодексом та іншими законодавчими актами;

8) здійснювати погоджені у встановленому порядку технологічні, лісомеліоративні, агротехнічні, гідротехнічні, санітарні та інші заходи щодо охорони вод від вичерпання, поліпшення їх стану, а також припинення скидання забруднених стічних вод;

9) здійснювати спеціальне водокористування лише за наявності дозволу;

10) безперешкодно допускати на свої об'єкти державних інспекторів центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів, а також громадських інспекторів з охорони довкілля, які здійснюють перевірку додержання вимог водного законодавства, і надавати їм безоплатно необхідну інформацію;

11) своєчасно сплачувати збори за спеціальне водокористування та інші збори відповідно до законодавства;

12) своєчасно інформувати центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів, центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері санітарного та епідемічного благополуччя населення, Раду міністрів Автономної Республіки Крим, місцеві державні адміністрації та органи місцевого самоврядування про виникнення аварійних забруднень;

13) здійснювати невідкладні роботи, пов'язані з ліквідацією наслідків аварій, які можуть спричинити погіршення якості води, та надавати необхідні

технічні засоби для ліквідації аварій на об'єктах інших водокористувачів у порядку, встановленому законодавством;

14) виконувати інші обов'язки щодо використання і охорони вод та відтворення водних ресурсів згідно з законодавством [4].

Отже, законодавством України визначено умови використання природних ресурсів власниками та користувачами таких ресурсів.

При відведенні земельної ділянки, яка досліджується в магістерській роботі, таке відведення погоджувалося відповідним відділом Держземагенства (зараз – Держгеокадастр). Умови відведення наступні:

- використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням, з дотриманням обов'язків землевласника (землекористувача);

- використовувати земельну ділянку не допускаючи погіршення екологічного стану на відведеній території та прилеглих землях. При цьому необхідно дотримуватись вимог природоохоронного законодавства при догляді за зеленими насадженнями, а саме: власник (користувач) земельної ділянки несе повну відповідальність за охорону та збереження зелених насаджень на своїй території у відповідності до вимог чинного законодавства України;

- при проведенні будь-яких земляних робіт, якщо буде виявлено знахідку археологічного або історичного характеру (уламків посуду, кісток, знарядь праці, зброї та інше), то згідно ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини», виконавець робіт зобов'язаний зупинити їхнє подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це орган охорони культурної спадщини;

- здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву земельної ділянки з дозволу органів, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель;

- використовувати земельну ділянку в межах норм, встановлених законом;

- виконувати обов'язки власника земельної ділянки відповідно до вимог Земельного кодексу України.

Також зазначено, що право власності (користування) на землю може бути припинено у передбачених статтями 140, 143 Земельного кодексу України. Землевласнику (землекористувачу) приступити до освоєння земельної ділянки оформлення документів на право власності (користування) земельною ділянкою після державної реєстрації відповідно до ст. 125, 126 Земельного кодексу України.

4.2. Документація, яка визначає вплив можливих екологічних чинників на забудову ділянки

При виборі місць для розміщення майданчиків під житлову забудову, плануванні міської забудови, проведенні нормативно-грошової оцінки земель, рекомендовано орієнтуватися на стан екологічної ситуації та враховувати комплекс природних і техногенних чинників.

Комплекс екологічних чинників, що впливають на оцінку земельних ділянок, включає: екологічний стан повітря, рівень шуму поблизу житлових кварталів, радіаційний фон та загалом можливість будівництва на наявних ґрунтах.

Всі ці чинники прописуються в Детальному плані території. Він деталізує положення генерального плану населеного пункту або комплексного плану та визначає планувальну організацію і розвиток частини території населеного пункту або території за його межами без зміни функціонального призначення цієї території. Детальний план території розробляється з урахуванням обмежень у використанні земель, у тому числі обмежень використання приаеродромної території, встановлених відповідно до Повітряного кодексу України.

Розробляється з метою визначення планувальної організації, просторової композиції і параметрів забудови та ландшафтної організації кварталу, мікрорайону, іншої частини території, призначених для комплексної забудови чи реконструкції, та підлягає стратегічній екологічній оцінці.

Детальний план території визначає:

- 1) принципи планувально-просторової організації забудови;

- 2) червоні лінії та лінії регулювання забудови;
- 3) у межах визначеного комплексним планом, генеральним планом населеного пункту функціонального призначення режим та параметри забудови території, розподіл територій згідно з будівельними нормами;
- 4) містобудівні умови та обмеження (у разі відсутності плану зонування території) або уточнення містобудівних умов та обмежень згідно із планом зонування території;
- 5) потребу в підприємствах і закладах обслуговування населення, місце їх розташування;
- 6) доцільність, обсяги, послідовність реконструкції забудови;
- 7) черговість та обсяги інженерної підготовки території;
- 8) систему інженерних мереж;
- 9) порядок організації транспортного і пішохідного руху;
- 10) порядок комплексного благоустрою та озеленення, потребу у формуванні екомережі;
- 11) межі прибережних захисних смуг і пляжних зон водних об'єктів (у разі відсутності плану зонування території).

Затверджений детальний план є основою для визначення вихідних даних для:

- розроблення проектів забудови територій мікрорайонів, кварталів, комплексів забудови, окремих земельних ділянок;
- відведення, вилучення земельних ділянок, встановлення та зміни їх цільового призначення, розміщення об'єктів будівництва, реконструкції забудови;
- визначення (уточнення) містобудівних умов та обмежень;
- проектування будинків і споруд різного призначення;
- проектування мереж і споруд інженерно-транспортної інфраструктури та інженерного забезпечення території;
- проведення гідравлічних розрахунків інженерних мереж;

- проведення містобудівних розрахунків у разі інвестиційних намірів щодо ДБН Б.1.1-14:2012 забудови або зміни допустимого виду використання об'єкта нерухомого майна;

- розроблення схеми санітарного очищення і прибирання територій;
- розроблення проектів земельних відводів окремих земельних ділянок;
- розроблення проектів землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб [37].

Схема планувальних обмежень є складовою частиною детального плану. На схемі зображають існуючі та прогнозовані:

- території зі складними інженерно-геологічними умовами (підвищеної сейсмічності, підтоплення, затоплення, зсувів, просідань поверхні внаслідок гірничих виробок тощо);

- основні джерела забруднення навколишнього середовища (у т.ч. на прилеглих територіях);

- зони з перевищенням нормативного рівня впливу електричних і магнітних полів, випромінювань і опромінювань, шумового впливу, забруднення хімічними, біологічними шкідливими речовинами, радіаційного забруднення;

- ділянки та санітарно-захисні зони (встановлені відповідно до законодавства або нормативні) виробничих і комунально-складських підприємств, цвинтарів, охоронні зони інженерних комунікацій, ділянки території, що використовувались під скотомогильники, звалища відходів, склади токсичних речовин, вибухівки, зони відвалів, териконів;

- зони санітарної охорони об'єктів інженерного обладнання та інших об'єктів (встановлені відповідно до законодавства або нормативні);

- прибережні захисні смуги річок, морів із визначенням пляжної зони, інших водойм та водних об'єктів, смуги відведення каналів;

- території історичних ареалів населених пунктів;

- нерухомі об'єкти культурної спадщини, землі історико-культурного призначення;

- території зон охорони пам'яток культурної спадщини;

- території заповідників, заказників, регіональних ландшафтних парків, інших об'єктів природно-заповідного фонду, а також природоохоронного, ДБН Б.1.1-14:2012 9 курортно-оздоровчого та рекреаційного призначення з відповідними охоронними зонами [38].

Всю інформацію виконавець робіт щодо приналежності до таких територій або наявності поряд та встановлення обмежень може отримати від Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, інших компетентних органів державної влади, виконавчих органів міських (сільських, селищних) рад, з даних Державного земельного кадастру та інших кадастрів, в майбутньому – на сайті Національної інфраструктури геопросторових даних, який наразі працює в тестовому режимі.

На досліджувану в магістерській роботі земельну ділянку обмеження (обтяження) не встановлені, детальний план не розроблявся.

4.3. Основні засади (стратегія) державної екологічної політики України на період до 2030 року

В Основних засадах (стратегії) державної екологічної політики України на період до 2030 року, затверджених Законом України від 28 лютого 2019 року № 2697-VIII (далі – Стратегія), описані існуючі проблеми та сучасний стан довкілля в Україні, визначені мета, засади, принципи та інструменти державної екологічної політики, стратегічні цілі та завдання, етапи реалізації державної екологічної політики, моніторинг та оцінка виконання, а також очікувані результати.

Причинами екологічних проблем України є:

– підпорядкованість екологічних пріоритетів економічній доцільності; неврахування наслідків для довкілля у законодавчих та нормативно-правових актах, зокрема у рішеннях Кабінету Міністрів України та інших органів виконавчої влади;

– переважання ресурсо- та енергоємних галузей у структурі економіки із здебільшого негативним впливом на довкілля, що значно посилюється через нерегульованість законодавства при переході до ринкових умов господарювання;

– фізичне та моральне зношення основних фондів у всіх галузях національної економіки;

– неефективна система державного управління у сфері охорони навколишнього природного середовища та регулювання використання природних ресурсів, зокрема неузгодженість дій центральних і місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, незадовільний стан системи державного моніторингу навколишнього природного середовища;

– незадовільний рівень дотримання природоохоронного законодавства та екологічних прав і обов'язків громадян;

– незадовільний контроль за дотриманням природоохоронного законодавства та незабезпечення невідворотності відповідальності за його порушення;

– недостатнє фінансування з державного та місцевих бюджетів природоохоронних заходів, фінансування таких заходів за залишковим принципом.

Впровадження екосистемного підходу в галузеву політику та удосконалення системи інтегрованого екологічного управління.

Упровадження екосистемного підходу в галузеву політику та удосконалення системи інтегрованого екологічного управління, інтеграція екологічної політики до інших політик, обов'язкове врахування екологічної складової під час розроблення та затвердження документів державного планування та у процесі прийняття рішень про провадження господарської діяльності, яка може мати значний вплив на довкілля, зокрема екологічна модернізація промислових підприємств шляхом зниження ставки екологічного податку або у формі фіксованої річної суми компенсації (відшкодування

податку), у поєднанні з поліпшенням екологічних характеристик продукції, є шляхом до сучасної системної екологічної політики, що реалізується у країнах - членах Європейського Союзу.

Впровадження системи управління екологічними ризиками в усіх сферах національної економіки сприятиме запобіганню катастроф техногенного та екологічного характеру.

Схема з відображенням напрямів дослідження стану довкілля в Україні відповідно до Стратегії відображені на рис.4.1.



Рис.4.1. Напрями дослідження стану довкілля в Україні

Стратегія виділяє забруднення за декількома напрямками:

1. Якість атмосферного повітря. Основними забруднювачами атмосферного повітря та джерелами викидів парникових газів в Україні є підприємства добувної і переробної промисловості, теплоенергетики, автотранспорт. Основними причинами, що зумовлюють незадовільний стан якості атмосферного повітря в населених пунктах, спричиняють концентрацію парникових газів в атмосфері, є недотримання суб'єктами господарювання норм природоохоронного законодавства та низькі темпи впровадження новітніх технологій. З метою поліпшення якості атмосферного повітря та посилення

реагування на наслідки зміни клімату і досягнення цілей сталого низьковуглецевого розвитку всіх галузей економіки Україна має забезпечити виконання ратифікованих міжнародних документів щодо протидії зміни клімату та поліпшення якості атмосферного повітря.

2. Зміна клімату. Зміна клімату є однією з основних проблем світового розвитку з потенційно серйозними загрозами для глобальної економіки та міжнародної безпеки внаслідок підвищення прямих і непрямих ризиків, пов'язаних з енергетичною безпекою, забезпеченням продовольством і питною водою, стабільним існуванням екосистем, ризиками для здоров'я і життя людей. Основними джерелами викидів парникових газів в Україні є промисловість, енергетика і транспорт.

3. Охорона вод. Україна є однією з найменш водозабезпечених країн Європи. Основні речовини, що призводять до забруднення, - сполуки важких металів, сполуки азоту та фосфору, нафтопродукти, феноли, сульфати, поверхнево-активні речовини. Останнім часом зростає забруднення медичними відходами та мікропластиком, яке на сьогодні не контролюється. забруднення вод призводить до виникнення різноманітних захворювань населення, зниження загальної резистентності організму і, як наслідок, до підвищення рівня загальної захворюваності, зокрема на інфекційні та онкологічні захворювання. Система державного управління у сфері охорони вод потребує невідкладного реформування і переходу до інтегрованого управління водними ресурсами за басейновим принципом.

4. Охорона земель і ґрунтів. Сучасне використання земельних ресурсів України не відповідає вимогам раціонального природокористування. Стан земельних ресурсів України близький до критичного. За різними критеріями забрудненими є близько 20 відсотків земель України. Щороку фіксується майже 23 тисячі випадків зсувів. Кількість підземних і поверхневих карстопроявів становить близько 27 тисяч. Причини виникнення такої ситуації мають комплексний характер та історичні передумови. Особливо слід відзначити

порушення екологічно збалансованого співвідношення між категоріями земель, зменшення території унікальних степових ділянок, надмірну розораність території та порушення природного процесу ґрунтоутворення, використання недосконалих технологій в сільському господарстві, промисловості, енергетиці, транспортній та інших галузях господарства, орієнтацію на досягнення коротко- та середньострокових економічних вигод, ігноруючи природоохоронну складову та негативні наслідки у довгостроковій перспективі.

5. Охорона лісів. Основними причинами виникнення проблем у лісовій сфері є недосконалість системи управління та розвитку лісового господарства, відсутність правових та економічних механізмів, стимулювання запровадження природозберігаючих технологій, недосконалість податкової бази, а також нечіткість визначення правового статусу щодо управління землями під полезахисними лісовими смугами. Відсутність системи фінансування лісогосподарської діяльності, особливо у східних і південних регіонах України, призвела до припинення робіт із створення захисних лісових насаджень на малопродуктивних і деградованих землях та невиконання попереджувальних протипожежних заходів у лісах, що підвищило ризик виникнення лісових пожеж, осередків шкідників і хвороб лісу, всихання лісів і погіршення екологічної ситуації.

5. Надра. Неефективне державне управління у цій сфері, відсутність інвестицій, використання видобувними підприємствами застарілого обладнання, зношеність якого становить до 70 відсотків, відтік кваліфікованих спеціалістів призвели до зниження якості виконання робіт у галузі. Більшість корисних копалин в Україні видобувають у межах кількох головних гірничопромислових регіонів - Донецького, Криворізько-Нікопольського, Прикарпатського. Довготривале інтенсивне видобування надр у цих регіонах призвело до істотних змін геологічного середовища та виникнення надзвичайних ситуацій природного і техногенного характеру. Перехід до ресурсозберігаючих технологій, повноцінне впровадження оцінки впливу на довкілля, обов'язковість

рекультивациі та невідворотність відповідальності за порушення природоохоронного законодавства мають стати основними напрямками збалансованого використання надр України.

6. Управління відходами. Значні обсяги накопичених в Україні відходів та відсутність ефективних заходів, спрямованих на запобігання їх утворенню, перероблення, утилізацію, знешкодження та екологічно безпечне видалення, поглиблюють екологічну кризу і стають гальмівним фактором розвитку національної економіки. Розв'язання проблем є ключовим завданням у вирішенні питань енерго- та ресурснезалежності держави, економії природних матеріальних та енергетичних ресурсів і завданням державної екологічної політики.

7. Біологічна безпека. Пріоритетами державної політики у сфері біологічної безпеки та біологічного захисту є здійснення системних заходів із створення та ефективного функціонування національної системи біологічної безпеки та біологічного захисту, протидії проявам біотероризму, захисту населення від безконтрольного та протиправного поширення генетично модифікованих організмів, збереження безпечного для здоров'я людини стану навколишнього природного середовища, моніторинг циркуляції збудників інфекційних хвороб в об'єктах середовища життєдіяльності людини, задіяні в системі індикації біологічних патогенних агентів, визначають кількісний та якісний вміст генетично модифікованих організмів у продукції рослинного і тваринного походження, лабораторій, що працюють із збудниками особливо небезпечних інфекційних хвороб, визначенням їх впливу на навколишнє природне середовище тощо.

Екологічні проблеми Донбасу. Військовими діями, руйнацією інфраструктури та екологічно небезпечних підприємств на тимчасово окупованій території України порушено екологічну рівновагу, що призвело до небезпечних змін стану довкілля, спричинило шкоду здоров'ю та порушило безпеку життєдіяльності для п'яти мільйонів населення на території близько 30

тисяч квадратних кілометрів. Основними загрозами є затоплення шахт та можливість виходу токсичних шахтних вод на поверхню, проникнення у підземні води; загроза потрапляння їх до річки Сіверський Донець та Азовського моря; припинення роботи очисних споруд та пошкодження сховищ токсичних та радіоактивних відходів тощо. Проведення екологічного моніторингу стану території Донецької та Луганської областей, де органи державної влади тимчасово не здійснюють свої повноваження, з можливим залученням міжнародних екологічних експертів з метою оцінки екологічної ситуації, стає все більш актуальним.

Враховуючи теперішній воєнний стан та вплив воєнних дій на екологію України вищевказаний пункт «екологічні проблеми Донбасу» необхідно доповнювати територіями, на яких проводилися (проводяться) такі дії.

Державна екологічна політика спрямована на досягнення стратегічних цілей, поданих на рис. 4.2.

Ціль 1. Завданнями формування в суспільстві екологічних цінностей і засад сталого споживання та виробництва є:

- впровадження освіти в інтересах збалансованого (сталого) розвитку, екологічної освіти та виховання, просвітницької діяльності з метою формування в суспільстві екологічних цінностей і підвищення його екологічної свідомості;
- забезпечення практичної реалізації результатів сучасних та фундаментальних екологічних досліджень та безперервної взаємодії між науковцями та державними органами;
- забезпечення дотримання екологічних прав та обов'язків громадян, доступу громадськості до правосуддя з питань охорони навколишнього природного середовища та природокористування.

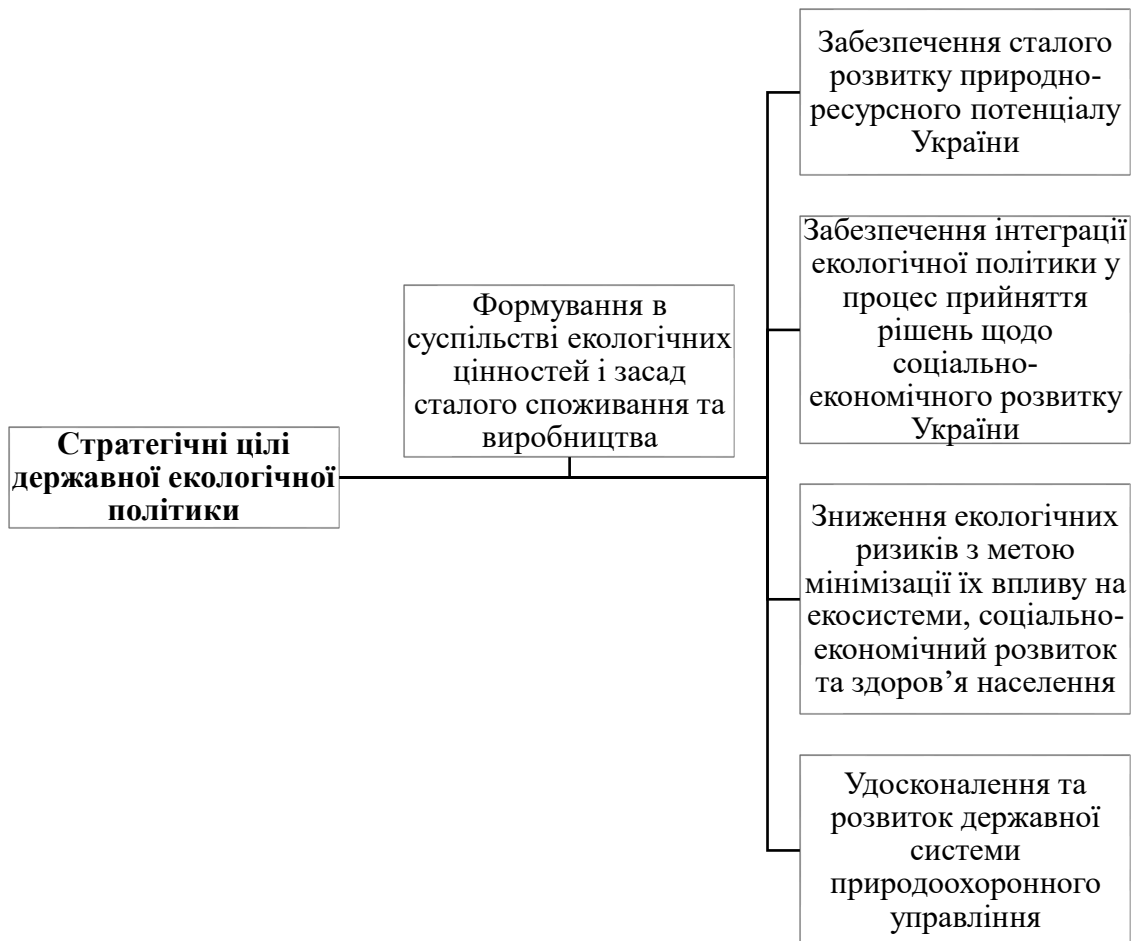


Рис. 4.2. Стратегічні цілі державної екологічної політики відповідно до Стратегії

Ціль 2. Завданнями забезпечення сталого розвитку природно-ресурсного потенціалу України є:

- підготовка та впровадження Основних засад (стратегії) державної екологічної політики в збалансоване лісоуправління;
- створення екологічно та економічно обґрунтованої системи платежів за спеціальне використання природних ресурсів, у тому числі природних ресурсів з асиміляційним потенціалом;
- збереження та відновлення чисельності видів природної флори та фауни, у тому числі мігруючих видів тварин, середовищ їх існування, рідкісних і таких, що перебувають під загрозою зникнення, видів тваринного і рослинного світу та типових природних рослинних угруповань, що підлягають охороні;

- протидія незаконному обігу та торгівлі об'єктами дикої фауни і флори, у тому числі введення заборони використання диких тварин у цирках, а також у будь-якій іншій комерційній діяльності публічного характеру, крім стаціонарних зоопарків;

- збільшення та розширення територій природно-заповідного фонду;
- зменшення негативного впливу процесів урбанізації на навколишнє природне середовище, припинення руйнування навколишнього природного середовища у межах міст, зокрема, недопущення необґрунтованого знищення зелених насаджень у межах міст під час виконання будівельних чи інших робіт, незаконного відведення земельних ділянок, зайнятих зеленими насадженнями, під будівництво;

- стимулювання розвитку інфраструктури управління відходами.

Ціль 3. Завданнями забезпечення інтеграції екологічної політики у процес прийняття рішень щодо соціально-економічного розвитку України є:

- розвиток галузевих стратегій щодо:
- покращення якості повітря;
- покращення якості води та управління водними ресурсами, включаючи морське середовище. Повне поступове припинення скидання у водні об'єкти неочищених та недостатньо очищених стічних вод і забезпечення відповідності ступеня очищення стічних вод установленим нормативам та стандартам, а також запобігання забрудненню підземних вод;

- управління відходами та ресурсами, повернення у господарський обіг ресурсоцінних матеріалів;

- поступового обмеження використання окремих виробів з пластику у харчовій промисловості;

- стимулювання впровадження суб'єктами господарювання більш екологічно чистого, ресурсоефективного виробництва та екологічних інновацій, зокрема екологічної модернізації промислових підприємств шляхом зниження

ставки екологічного податку або у формі фіксованої річної суми компенсації (відшкодування податку).

Ціль 4. Завдання зниження екологічних ризиків з метою мінімізації їх впливу на екосистеми, соціально-економічний розвиток та здоров'я населення:

- зниження рівня забруднення атмосферного повітря та вод;
- зменшення антропогенного впливу на екосистеми Чорного та Азовського морів;
- покращення якості ґрунтів та впровадження ефективної системи підвищення їх родючості;
- упровадження сталої системи управління відходами та небезпечними хімічними речовинами;
- розв'язання екологічних проблем, відновлення та збереження навколишнього природного середовища Донбасу.

Ціль 5. Завданнями удосконалення та розвиток державної системи природоохоронного управління є:

- упровадження принципів належного екологічного врядування, підтримка постійного діалогу із заінтересованими сторонами щодо підготовки та прийняття стратегічних рішень;
- розвиток і вдосконалення природоохоронного законодавства та підвищення рівня його дотримання, включаючи наближення законодавства України до права (acquis) Європейського Союзу;
- посилення відповідальності за шкоду, заподіяну довкіллю, відповідно до міжнародних зобов'язань України;
- забезпечення чіткого розподілу повноважень у сфері охорони навколишнього природного середовища на державному, регіональному та місцевому рівнях [31].

Висновки до розділу 4

Забезпечення раціонального використання та охорони земель – один з основоположних принципів Земельного кодексу України. На сьогодні прийнято значну кількість нормативно-правових актів, спрямованих на регулювання земельних відносин, раціональне використання і охорону земель.

Відповідно до закону України «Про охорону навколишнього середовища» громадяни України зобов'язані:

а) берегти природу, охороняти, раціонально використовувати її багатства відповідно до вимог законодавства про охорону навколишнього природного середовища;

б) здійснювати діяльність з додержанням вимог екологічної безпеки, інших екологічних нормативів та лімітів використання природних ресурсів;

в) не порушувати екологічні права і законні інтереси інших суб'єктів;

г) вносити штрафи за екологічні правопорушення;

д) компенсувати шкоду, заподіяну забрудненням та іншим негативним впливом на навколишнє природне середовище.

При відведенні земельних ділянок у власність (користування) компетентні органи в землевпорядній документації визначають умови використання ділянки та обмеження (обтяження) на земельну ділянку.

Комплекс екологічних чинників, що впливають на оцінку земельних ділянок, включає екологічний стан повітря, рівень шуму поблизу житлових кварталів, радіаційний фон та загалом можливість будівництва на наявних ґрунтах. Всі ці чинники прописуються в Детальному плані території. Він деталізує положення генерального плану населеного пункту або комплексного плану та визначає планувальну організацію і розвиток частини території населеного пункту або території за його межами без зміни функціонального призначення цієї території. Детальний план території розробляється з урахуванням обмежень у використанні земель, у тому числі обмежень

використання приаеродромної території, встановлених відповідно до Повітряного кодексу України.

В Основних засадах (стратегії) державної екологічної політики України на період до 2030 року, затверджених Законом України від 28 лютого 2019 року № 2697-VIII (далі – Стратегія), описані існуючі проблеми та сучасний стан довкілля в Україні, визначені мета, засади, принципи та інструменти державної екологічної політики, стратегічні цілі та завдання, етапи реалізації державної екологічної політики, моніторинг та оцінка виконання, а також очікувані результати.

Реалізація Основних засад (стратегії) державної екологічної політики дасть змогу:

- створити ефективну систему доступу до публічної інформації/даних, забезпечити дотримання екологічних прав громадськості на доступ до публічної інформації з питань охорони навколишнього природного середовища та підвищити рівень екологічної свідомості громадян України;

- поліпшити стан навколишнього природного середовища до більш безпечного для екосистем та населення рівня з урахуванням європейських вимог до якості навколишнього природного середовища;

- удосконалити систему екологічно невиснажливого використання природних ресурсів;

- мінімізувати забруднення ґрунтів небезпечними забруднюючими речовинами та відходами;

- забезпечити перехід до системи інтегрованого екологічного управління у сфері охорони навколишнього природного середовища та розвиток природоохоронної складової в галузях економіки;

- перейти на систему комплексного державного моніторингу стану навколишнього природного середовища та удосконалити систему інформаційного забезпечення процесу прийняття управлінських рішень.

РОЗДІЛ 5. ОХОРОНА ПРАЦІ

5.1. Законодавче забезпечення безпечних умов праці для працівників, трудова діяльність яких пов'язана з екранними пристроями

Закон України «Про охорону праці» визначає основні положення щодо реалізації конституційного права працівників на охорону їх життя і здоров'я у процесі трудової діяльності, на належні, безпечні і здорові умови праці, регулює за участю відповідних органів державної влади відносини між роботодавцем і працівником з питань безпеки, гігієни праці та виробничого середовища і встановлює єдиний порядок організації охорони праці в Україні.

Відповідно вказаного закону роботодавець зобов'язаний створити на робочому місці в кожному структурному підрозділі умови праці відповідно до нормативно-правових актів, а також забезпечити додержання вимог законодавства щодо прав працівників у галузі охорони праці [35].

З метою створення належних, безпечних і здорових умов праці при роботі з екранними пристроями роботодавець має керуватися такими нормативно-правовими актами:

- наказом Міністерства соціальної політики України «Про затвердження Вимог щодо безпеки та захисту здоров'я працівників під час роботи з екранними пристроями» від 14.02.2018 р. № 207 (далі – Вимоги), який поширюється на всіх суб'єктів господарювання незалежно від форм власності, організаційно-правової форми і видів діяльності та встановлює мінімальні вимоги безпеки та захисту здоров'я під час здійснення роботи, пов'язаної з використанням екранних пристроїв [28];
- Державними санітарними правилами і нормами роботи з візуальними дисплейними терміналами електронно-обчислювальних машин, затвердженими постановою Головного державного санітарного лікаря України 10.12.1998 р. № 7 (далі – Правила), що застосовуються на підприємствах, організаціях, установах незалежно від форми власності та поширюються на умови й організацію праці при роботі з візуальними дисплейними

терміналами усіх типів вітчизняного та закордонного виробництва на основі електронно-променевої трубок, якими укомплектовані електронно-обчислювальні машини колективного використання та персональні ЕОМ [7].

Для досягнення зазначеної мети роботодавець згідно з пунктом 5 наказу Мінсоцполітики від 14.02.2018 р. № 207 повинен за рахунок тривалості робочої зміни організувати внутрішні регламентовані перерви для відпочинку працівників.

Розглянемо на кого не поширюються вищезгадані Вимоги щодо безпеки та захисту здоров'я працівників під час роботи з екранними пристроями. Ці Вимоги не поширюються на:

- робочі місця здобувачів освіти у комп'ютерних класах (кабінетах, аудиторіях тощо) закладів освіти;
- робочі місця пілотів, водіїв або операторів транспортних засобів, обладнані екранними пристроями у системах оброблення даних на борту засобів сполучення, екранні пристрої у складі машин і обладнання, що переміщуються в процесі роботи;
- робочі місця працівників, які займаються обслуговуванням, ремонтом і налагодженням екранних пристроїв;
- портативні системи оброблення даних, якщо вони не постійно використовуються на робочому місці;
- обчислювальні машинки (калькулятори), касові апарати та прилади з невеликими пристроями індикації даних або результатів вимірювання;
- цифрові друкувальні машини, обладнані візуальними дисплейними терміналами (дисплейні друкувальні машини);
- планшети, смартфони, мобільні телефони [28].

Водночас, Правила не поширюються на:

- комп'ютерні класи вищих та середніх закладів освіти, майстерні професійно-технічних закладів освіти;

- робочі місця пілотів, водіїв, операторів транспортних засобів, обладнаних ЕОМ, системи обробки даних на борту засобів сполучення і ЕОМ машин та обладнання, що переміщується в процесі роботи;

- обчислювальні машинки (калькулятори), реєструючі каси та прилади з невеликими пристроями індикації даних або результатів вимірювання;

- комп'ютерні гральні автомати, системи обробки даних, призначені для громадського користування, та побутові телевізори.

Перерви встановлюються відповідно до Правил [7].

Враховуючи вищевикладене, для державних реєстраторів прав на нерухоме майно поширюється дія Вимог та Правил.

- Під час облаштування робочого місця працівника з екранними пристроями необхідно обирати таке устаткування, яке не створює зайвого шуму та не виділяє надлишкового тепла. Рівні шуму на робочих місцях осіб, які працюють з екранними пристроями, мають відповідати вимогам Санітарних норм виробничого шуму, ультразвуку та інфразвуку ДСН 3.3.6.037-99, затверджених постановою Головного державного санітарного лікаря України від 01 грудня 1999 року № 37 [7].

Роботодавець повинен за рахунок тривалості робочої зміни організувати внутрішні регламентовані перерви для відпочинку відповідно до Державних санітарних правил і норм роботи з візуальними дисплейними терміналами електронно-обчислювальних машин ДСанПН 3.3.2.007-98, затверджених постановою Головного державного санітарного лікаря України від 10 грудня 1998 року № 7 (далі - ДСанПН 3.3.2.007-98).

Роботодавець має забезпечити за свій рахунок проведення медичних оглядів працівників відповідно до вимог Порядку проведення медичних оглядів працівників певних категорій, затвердженого наказом Міністерства охорони здоров'я України від 21 травня 2007 року № 246, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 23 липня 2007 року за № 846/14113 [29]. За результатами цих оглядів роботодавець за потреби повинен забезпечити виконання відповідних оздоровчих заходів.

Порушення санітарно-гігієнічних і санітарно-протиепідемічних правил і норм тягне дисциплінарну, адміністративну, кримінальну відповідальність відповідно до Закону України «Про забезпечення санітарного та епідеміологічного благополуччя населення».

Державний санітарний нагляд за дотриманням Правил державними органами, підприємствами, установами, організаціями незалежно від форми власності, а також фізичними особами, які займаються підприємницькою діяльністю, покладається на органи і установи санітарно-епідеміологічного профілю Міністерства охорони здоров'я України, відповідні установи, організації, частини й підрозділи Міністерства оборони України, Міністерства внутрішніх справ України, Державного комітету у справах охорони державного кордону України, Національної гвардії України, Служби безпеки України [27].

5.2. Розробка заходів з охорони праці для державного реєстратора

Зорова функція відіграє велику роль у життєдіяльності людини, зокрема у її трудовій діяльності. Будь-які відповідальні роботи за комп'ютером потребують відповідного напруження зору, що зумовлює несприятливі зміни у центральній нервовій системі і викликає швидке стомлення всього організму. Недостатня освітленість або її надмірна кількість затрудняє виконання необхідних робочих процесів і може бути причиною нещасних випадків та захворювань органів зору. Тому організація раціонального освітлення на робочих місцях є важливим чинником попередження травматизму та здійснення помилок у роботі.

Раціональне освітлення повинне відповідати наступним умовам: бути достатнім, у відповідності з будівельними нормами; рівномірним; не утворювати тіней на робочій поверхні; не засліплювати працюючого; напрямок світлового потоку повинен відповідати зручному виконанню роботи тощо.

Види виробничого освітлення представлені на рисунку 5.1. Розглянемо природне освітлення та його види.

Природне освітлення – це освітлення приміщень розсіяним світлом небосхилу. У всіх приміщеннях, де постійно перебуває працівник, передбачається природне освітлення, яке забезпечується боковим, верхнім та комбінованим освітленням. Бокове природне освітлення – освітлення приміщення через світлові прорізи (вікна) у зовнішніх стінах.

Верхнє природне освітлення – освітлення приміщення через світлові ліхтарі, прорізи в дахах та перекриттях.

Комбіноване природне освітлення – поєднання бокового та верхнього освітлення.

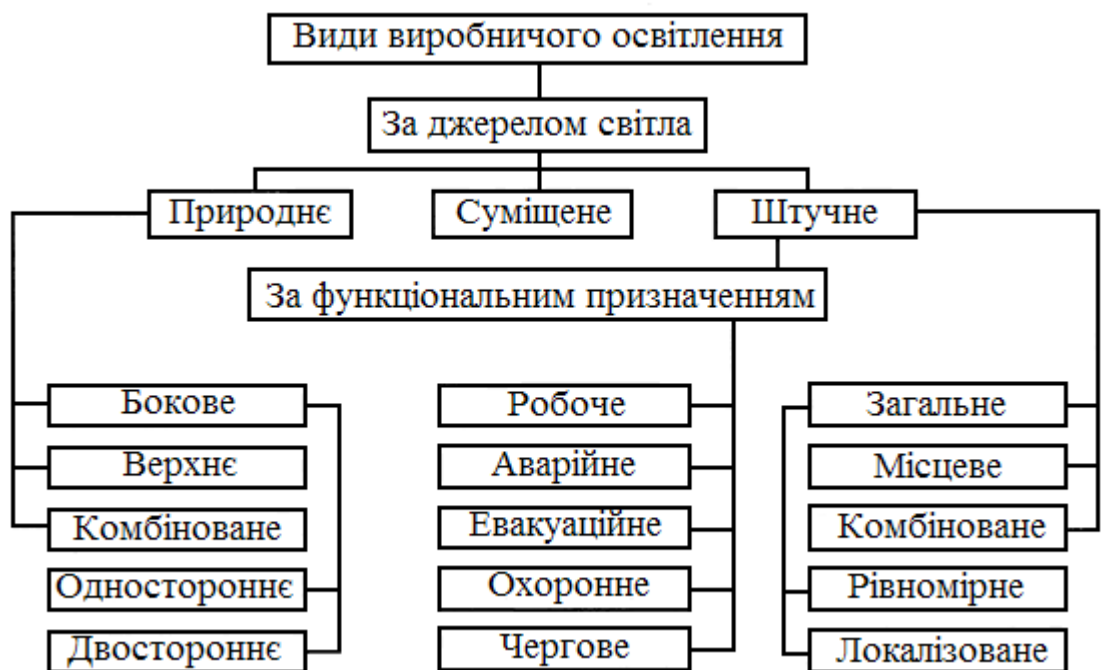


Рис. 5.1. Види виробничого освітлення

Освітлення приміщень природнім світлом залежить від світлового клімату даної місцевості, орієнтації вікон, якості і вмісту віконного скла, кольору стін, глибини приміщення, розмірів світлової поверхні вікон, а також предметів, які закривають світло.

При природному освітленні виробничих приміщень через світлові отвори з великою площею засклення виникає засліплювання в наслідок прямої або відбитої блискучості від сонячних промінів. Для боротьби з надмірною інсоляцією слід застосовувати сонцезахисні пристрої стаціонарного чи

регульованого типу – козирки, горизонтальні та вертикальні екрани, спеціальне озеленення, штори, жалюзі тощо [18].

При організації освітлення необхідно забезпечити рівномірний розподіл яскравості на робочій поверхні і навколишніх предметах. Перевід погляду з яскраво освітленій на слабо освітлену поверхню змушує очі переадаптовуватися, що веде до стомлення зору і відповідно до зниження продуктивності праці. Для підвищення рівномірності природного освітлення великих приміщень здійснюється комбіноване освітлення. Світле фарбування стелі, стін і предметів інтер'єру сприяє рівномірному розподілу яскравостей у полі зору працюючого.

При організації освітлення (в першу чергу виробничого) слід вибирати необхідний спектральний склад світлового потоку. Ця вимога особливо важлива для забезпечення правильної передачі кольору, а в окремих випадках для посилення колірних контрастів. Оптимальний спектральний склад забезпечує природне освітлення. Для створення правильної передачі кольору застосовують монохроматичне світло, що підсилює одні кольори і послабляє інші.

Вимоги до виробничих приміщень для експлуатації візуальних дисплейних терміналів (далі – ВДТ) електронно-обчислювальних машин (далі – ЕОМ) та персональних ЕОМ (далі – ПЕОМ) встановлені Правилами.

Відповідно до Правил розміщення робочих місць з ВДТ ЕОМ і ПЕОМ у підвальних приміщеннях, на цокольних поверхах заборонено.

Площа на одне робоче місце має становити не менше ніж $6,0 \text{ м}^2$, а об'єм не менше ніж $20,0 \text{ м}^3$.

Приміщення для роботи з ВДТ повинні мати природне та штучне освітлення відповідно до СНиП II-4-79.

Природне освітлення має здійснюватись через світлові прорізи, орієнтовані переважно на північ чи північний схід.

Віконні прорізи приміщень для роботи з ВДТ мають бути обладнані регульованими пристроями (жалюзі, завіски, зовнішні козирки).

Для внутрішнього оздоблення приміщень з ВДТ слід використовувати дифузно-відбивні матеріали з коефіцієнтами відбиття для стелі 0,7-0,8, для стін 0,5-0,6.

Покриття підлоги повинне бути матовим з коефіцієнтом відбиття 0,3-0,5. Поверхня підлоги має бути рівною, неслизькою, з антистатичними властивостями.

Забороняється для оздоблення інтер'єру приміщень ВДТ застосовувати полімерні матеріали (деревинно-стружкові плити, шпалери, що миються, рулонні синтетичні матеріали, шаруватий паперовий пластик тощо), що виділяють у повітря шкідливі хімічні речовини.

Приміщення з ВДТ повинні бути оснащені аптечками першої медичної допомоги.

При приміщеннях з ВДТ мають бути обладнані побутові приміщення для відпочинку під час роботи, кімната психологічного розвантаження. В кімнаті психологічного розвантаження слід передбачити встановлення пристроїв для приготування й роздачі тонізуючих напоїв, а також місця для занять фізичною культурою (СНиП 2.09.04.-87) [7].

Отже, основними вимогами до виробничого освітлення є наступні:

- створювати на робочій поверхні освітленість, що відповідає характеру зорової роботи і не є нижчою за встановлені норми;

- забезпечити достатню рівномірність та постійність рівня освітленості у виробничих приміщеннях, щоб уникнути частоті переадаптації органів зору;

- не створювати засліплювальної дії як від самих джерел освітлення, так і від інших предметів, що знаходяться в полі зору;

- не створювати на робочій поверхні різких та глибоких тіней (особливо рухомих);

- повинен бути достатній для розрізнення деталей контраст поверхонь, що освітлюються;

— не створювати небезпечних та шкідливих виробничих чинників (шум, теплові випромінювання, небезпека ураження струмом, пожежо- та вибухонебезпеки світильників);

— повинно бути надійним і простим в експлуатації, економічним та естетичним.

5.3. Державний контроль за дотриманням вимог трудового законодавства

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань нагляду та контролю за додержанням законодавства про працю, забезпечує проведення державної експертизи умов праці із залученням центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері санітарного та епідемічного благополуччя населення, здійснює контроль за якістю проведення атестації робочих місць за умовами праці.

Порядок контролю за якістю проведення атестації робочих місць за умовами праці визначає центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони праці.

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони праці - Державна служба України з питань праці:

— здійснює комплексне управління охороною праці на державному рівні, реалізує державну політику в цій галузі та здійснює контроль за виконанням функцій державного управління охороною праці міністерствами, іншими центральними органами виконавчої влади, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, місцевими державними адміністраціями та органами місцевого самоврядування;

— розробляє за участю міністерств, інших центральних органів виконавчої влади, Фонду соціального страхування України, всеукраїнських об'єднань роботодавців та профспілок загальнодержавну програму поліпшення

стану безпеки, гігієни праці та виробничого середовища і контролює її виконання;

— здійснює нормопроектну діяльність, розробляє правила, норми, положення, інструкції та інші нормативно-правові акти з охорони праці або зміни до них та вносить відповідні пропозиції на розгляд центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у зазначеній сфері;

— координує роботу міністерств, інших центральних органів виконавчої влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевих державних адміністрацій, органів місцевого самоврядування, підприємств, інших суб'єктів підприємницької діяльності в галузі безпеки, гігієни праці та виробничого середовища;

— одержує безоплатно від міністерств, інших центральних органів виконавчої влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевих державних адміністрацій, органів статистики, підприємств, інших суб'єктів підприємницької діяльності відомості та інформацію, необхідні для виконання покладених на нього завдань;

— видає дозволи на початок виконання робіт підвищеної небезпеки та початок експлуатації (застосування) машин, механізмів, устаткування підвищеної небезпеки;

— бере участь у міжнародному співробітництві та в організації виконання міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, з питань безпеки, гігієни праці та виробничого середовища, вивчає, узагальнює і поширює світовий досвід з цих питань, опрацьовує та подає у встановленому порядку пропозиції щодо удосконалення і поступового наближення чинного законодавства про охорону праці до відповідних міжнародних та європейських норм.

Рішення, прийняті Державною службою України з питань праці, в межах його компетенції, є обов'язковими для виконання всіма міністерствами, іншими центральними органами виконавчої влади, Радою міністрів Автономної

Республіки Крим, місцевими державними адміністраціями, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами, які відповідно до законодавства використовують найману працю.

Рада міністрів Автономної Республіки Крим, місцеві державні адміністрації у межах відповідних територій, у тому числі, здійснюють контроль за додержанням суб'єктами підприємницької діяльності нормативно-правових актів про охорону праці.

Діяльність органів державного нагляду за охороною праці регулюється цим Законом, Кодексом цивільного захисту України, законами України «Про використання ядерної енергії і радіаційну безпеку», «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення», іншими нормативно-правовими актами та положеннями про ці органи, що затверджуються Президентом України [35].

Контроль за станом охорони праці на підприємстві можна поділити на:

- оперативний контроль за станом охорони праці (або поточний);
- вибірковий (або цільовий);
- періодичний.

На практиці основними видами контролю за станом охорони праці, які провадяться на підприємствах, є, зокрема, такі:

- триступеневий адміністративно-громадський контроль;
- оперативний контроль керівниками робіт та іншими відповідальними особами підприємства (наприклад, службою охорони праці);
- контроль вищою організацією (четвертий або п'ятий ступінь контролю);
- контроль місцевими органами влади (органами самоврядування);
- відомчий контроль (контроль вищими органами, наприклад, міністерством);
- громадський контроль;
- контроль органами державного нагляду.

Більшість із цих видів контролю врегульовані законодавством, в якому чітко вказано, хто здійснює контроль за станом охорони праці на підприємстві. Зокрема, контроль органами державного та відомчого нагляду, місцевими органами влади (органами самоврядування) та громадський контроль регламентуються відповідними нормативно-правовими актами. Контроль керівниками робіт, іншими відповідальними особами підприємства та представниками вищої організації регламентуються посадовими інструкціями контролюючих осіб та положеннями про відповідні служби.

Контроль за станом охорони праці, окрім оцінки дотримання вимог щодо безпечних умов праці на підприємстві, передбачає планування робіт з охорони праці, яке поділяється на перспективне (на рік) та оперативне (на місяць, квартал, півріччя, рік), із складанням відповідного Графіка перевірок.

Таблиця 5.1. Характеристика видів контролю за станом охорони праці

№ з/п	Вид контролю	Характер контролю	Суть контролю	Виконавці
1	Вибірковий (цільовий)	Аудиторський	Перевірка інженерного організаційно-технічного забезпечення виробництва на відповідність нормативним вимогам і встановленим критеріям*	Спеціальна комісія у складі технічного директора (голова комісії), керівника служби охорони праці, головних спеціалістів та інших відповідальних осіб
2	Періодичний	Організаційно-технічний	Перевірка умов безпеки виробництва та виконання прийнятих рішень на відповідність нормативним вимогам	Керівник служби охорони праці, головні спеціалісти та інші відповідальні особи
3	Оперативний (поточний)	Виконавчий	Перевірка виконання робочих операцій та стану охорони праці на робочих місцях на відповідність нормативним вимогам	Уповноважені найманими працівниками особи з питань охорони праці, бригадири (ланкові)

* Критеріями вибіркового контролю можуть бути:

- територіальний (регіональний) або галузевий критерій (наприклад, по Київській області, у будівельній галузі);
- критерій зростання виробничого травматизму за певний період (квартал, півріччя тощо), аварій на виробництві;
- наявність скарг та звернень працівників з приводу стану охорони праці.

Періодичність проведення контролю за станом охорони праці визначається керівником підприємства за погодженням з трудовим колективом і передусім залежить від ступеня небезпеки виробництва. Наприклад, на підприємстві, виробництво якого належить до високого ступеня ризику доцільно застосовувати таку періодичність контролю за станом охорони праці:

- перший ступінь — щоденно;
- другий ступінь — щотижня;
- третій ступінь — щомісячно;
- четвертий ступінь — щоквартально;
- п'ятий ступінь — 1 раз на 6 місяців.

На підприємстві, виробництво якого належить до середнього ступеня ризику доцільно застосовувати таку періодичність контролю за станом охорони праці:

- перший ступінь — щотижня (щодавно);
- другий ступінь — щомісячно;
- третій ступінь — щоквартально;
- четвертий ступінь — 1 раз на 6 місяців;
- п'ятий ступінь — щорічно [15].

Варто також зазначити, що роботодавець зобов'язаний інформувати працівників або осіб, уповноважених на здійснення громадського контролю за дотриманням вимог нормативно-правових актів з охорони праці, та Фонд соціального страхування України про стан охорони праці, причину аварій, нещасних випадків і професійних захворювань і про заходи, яких вжито для їх усунення та для забезпечення на підприємстві умов і безпеки праці на рівні нормативних вимог.

Висновки до розділу 5

Роботодавець зобов'язаний створити на робочому місці в кожному структурному підрозділі умови праці відповідно до нормативно-правових актів, а також забезпечити додержання вимог законодавства щодо прав працівників у галузі охорони праці.

З метою створення належних, безпечних і здорових умов праці при роботі з екранними пристроями, наприклад, для державних реєстраторів прав на нерухоме майно, поширюється роботодавець має керуватися наказом Міністерства соціальної політики України «Про затвердження Вимог щодо безпеки та захисту здоров'я працівників під час роботи з екранними пристроями» від 14.02.2018 р. № 207, Державними санітарними правилами і нормами роботи з візуальними дисплейними терміналами електронно-обчислювальних машин, затвердженими постановою Головного державного санітарного лікаря України 10.12.1998 р. № 7.

Природне освітлення – це освітлення приміщень розсіяним світлом небосхилу. У всіх приміщеннях, де постійно перебуває працівник, передбачається природне освітлення, яке забезпечується боковим, верхнім та комбінованим освітленням. Бокове природне освітлення – освітлення приміщення через світлові прорізи (вікна) у зовнішніх стінах.

Основними вимогами до виробничого освітлення є наступні:

- створювати на робочій поверхні освітленість, що відповідає характеру зорової роботи і не є нижчою за встановлені норми;
- забезпечити достатню рівномірність та постійність рівня освітленості у виробничих приміщеннях, щоб уникнути частоті переадаптації органів зору;
- не створювати засліплювальної дії як від самих джерел освітлення, так і від інших предметів, що знаходяться в полі зору;
- не створювати на робочій поверхні різких та глибоких тіней (особливо рухомих);

- повинен бути достатній для розрізнення деталей контраст поверхонь, що освітлюються;
- не створювати небезпечних та шкідливих виробничих чинників (шум, теплові випромінювання, небезпека ураження струмом, пожежо- та вибухонебезпеки світильників);
- повинно бути надійним і простим в експлуатації, економічним та естетичним.

Саме центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони праці - Державна служба України з питань праці, здійснює комплексне управління охороною праці на державному рівні, реалізує державну політику в цій галузі та здійснює контроль за виконанням функцій державного управління охороною праці міністерствами, іншими центральними органами виконавчої влади, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, місцевими державними адміністраціями та органами місцевого самоврядування.

ВИСНОВКИ

На сьогодні одними із важливих та актуальних залишаються питання, пов'язані з переходом прав на земельну ділянку у зв'язку з відчуженням споруджених на ній об'єктів нерухомості. Найчастіше такі питання вирішуються за допомогою судової практики через необхідність обґрунтування загального принципу цілісності об'єкту нерухомості із земельною ділянкою, на якій цей об'єкт розташований. Адже земельне та цивільне законодавство донедавна визначало таку єдність загалом імперативно. За таких умов низка питань із вказаної тематики вирішувалась у судовому порядку діаметрально по-різному.

З теоретичної точки зору під об'єктом нерухомості мається на увазі земельна ділянка з усім нерухомим майном, яке є над нею і під нею. Тобто об'єкт нерухомості можна визначати як конус, що бере початок у центрі землі і закінчується в безповітряному просторі. Таке тлумачення можна розглядати як всеохоплююче визначення об'єкта нерухомості.

Нерухоме майно (нерухомість) – земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Отже, головною особливістю нерухомості є її нерозривний зв'язок із земельною ділянкою. Поза зв'язком із земельними ділянками нерухомі об'єкти (наприклад, будинки, призначені під знос) втрачають звичайне призначення.

Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» встановлений перелік нерухомого майна, право на яке повинно реєструватися в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, а саме на:

- земельні ділянки;
- об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме:
 - житлові будинки,
 - будівлі, споруди, а також їх окремі частини;

- квартири;
- житлові та нежитлові приміщення;
- меліоративні мережі та складові частини меліоративної мережі [26].

Земля є обмеженим ресурсом, що зумовлює високий рівень регуляції правовідносин, пов'язаних із її оборотом та використанням. Цей ресурс у тому чи іншою мірою використовують у дуже широкому колі приватних і комерційних відносин. Земля є нерухомим майном. Водночас, в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно поділяють майно на нерухоме майно, та нерухоме майно, відмінне від земельних ділянок.

Земельна ділянка з розміщеними на ній об'єктами нерухомості з відповідним об'ємом простору є однією річчю, а також об'єкт нерухомості є складовою річчю земельної ділянки.

Враховуючи те, що на практиці виникали численні запитання через існуючі прогалини щодо відповідного переходу прав, в 2021 року набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо переходу прав на земельну ділянку у зв'язку з переходом прав на об'єкт нерухомого майна, який на ній розміщено». В основному, на підставі цього закону відбулись зміни до ст. 120 Земельного кодексу України та ст. 377 Цивільного кодексу України.

Державна реєстрація переходу права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду) або окрему частку у праві спільної власності на нього, об'єкт незавершеного будівництва, що розташований на земельній ділянці (крім земель державної, комунальної власності), яка перебувала у власності відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта нерухомого майна, проводиться одночасно із державною реєстрацією переходу права власності на земельну ділянку (окрему частку у праві спільної власності на неї) від відчужувача (попереднього власника) відповідного об'єкта нерухомого майна до його набувача.

Також врегульовані питання щодо переходу земельних ділянок комунальної та державної власності в разі набуття державою чи територіальною

громадою об'єкта нерухомого державного чи комунального майна, в тому числі щодо переходу права оперативного управління, господарського відання на об'єкт нерухомого майна державної чи комунальної власності.

Законодавчі акти з оцінки майна чітко визначають взаємозв'язок земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна.

Відповідно до Національного стандарту 2 під час проведення оцінки земельна ділянка розглядається як частина земної поверхні і (або) простір над та під нею висотою і глибиною, що необхідні для здійснення земельних поліпшень.

Державній реєстрації прав підлягають, у тому числі:

1) право власності та право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язання на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язання на майбутній об'єкт нерухомості;

2) речові права на нерухоме майно, похідні від права власності: право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право господарського відання; право оперативного управління; право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною), що виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки; право довірчої власності на отриманий в управління об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості; інші речові права відповідно до закону тощо.

Для реєстрації права власності необхідно підготувати наступні документи:

- витяг із Державного земельного кадастру;
- копію й оригінал паспорта та ідентифікаційного номера;
- підтвердження сплати адміністративного збору;

- документ про права на ділянку (державний акт на право власності на землю, договір купівлі-продажу (дарування, міни, рішення суду, свідоцтво про право на спадщину).

Після реєстрації права власності на землю видається паперовий чи електронний витяг із Державного реєстру речових прав.

Доволі часто із скаргами на рішення щодо державної реєстрації речових прав на будівлі, споруди, житлові будинки звертаються суб'єкти речових прав на земельні ділянки, на яких такі об'єкти нерухомості розташовані, з метою захисту прав на ці земельні ділянки.

Особливо актуальною та визначальною була судова практика до прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо переходу прав на земельну ділянку у зв'язку з переходом прав на об'єкт нерухомого майна, який на ній розміщено» (08.09.2021 рік).

Судова практика являє собою правоположення, які створюються судовими органами та конкретизують норми права.

На разі судді користуються загальним правилом, закріпленим у ч. 1 ст. 120 ЗК України: у разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці (крім земель державної, комунальної власності), право власності на таку земельну ділянку одночасно переходить від відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта до набувача такого об'єкта без зміни її цільового призначення. У разі якщо відчужувачу (попередньому власнику) такого об'єкта належала частка у праві спільної власності на земельну ділянку, до набувача цього об'єкта переходить право власності на таку частку.

В дипломній роботі досліджено Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду на 3 роки громадянці Шевченко для обслуговування існуючої нежитлової господарської будівлі в смт. Немішаєве Бородянського району Київської області.

Якщо розглядати відведення земельної ділянки за Проектом відповідно до чинного законодавства на сьогодні, то громадянка при набутті права на господарську споруду на землях комунальної власності зобов'язана протягом 30 днів з дня державної реєстрації права власності на таку споруду звернутися до Немішаєвської селищної ради з клопотанням про передачу йому у власність або користування земельної ділянки, на якій розміщений господарська споруда, у порядку, передбаченому статтями 118, 123 або 128 цього Кодексу, тобто або в порядку безоплатної приватизації земельних ділянок (практикується більше для житлових будівель), в користування, або в порядку продажу земельних ділянок комунальної власності громадянам (із згодою на укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки). В останньому випадку ціна земельної ділянки визначається за експертною грошовою оцінкою, що проводиться суб'єктами господарювання, які є суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до закону. Однак все залежить від фінансової спроможності землекористувача, адже оренда є більш фінансово доступною, порівняно з купівлею земельної ділянки.

Враховуючи вищевикладене, а також використовуючи карти Google Maps, які відображають на земельній ділянці відділ продажу житлового комплексу,

Зважаючи на те, що земельна ділянка, яка відводиться за Проектом, перебуває в комунальній власності, тобто у власності територіальної громади, а також враховуючи те, що карти Google Maps відображають на земельній ділянці відділ продажу житлового комплексу, підготовлено та відправлено лист на Немішаєвську селищну раду, як на власника земельної ділянки, для здійснення заходів щодо приведення цільового призначення земельної ділянки у відповідність до законодавства (або доручити такі дії землекористувачу).

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Будинки і споруди житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2-15-2005. URL: <https://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2016/11/DBN-V.2.2-15-2005.pdf> (дата звернення 20.09.2022 р.)
2. Верховний суд/КЦС у справі № 127/10011/18 від 19 травня 2020р [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/89345588> (дата звернення 09.10.2022 р.)
3. Виправлення помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://www.cityzem.com/послуги/розробка-xml-файлів/виправлення-помилки-в-дзк> (дата звернення 11.10.2022 р.)
4. Водний кодекс України: Відомості Верховної Ради України від 06.06.1995 213/95-ВР//База даних «Законодавство України»/ ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213/95вр#Text> (дата звернення 20.09.2022 р.)
5. Врахування принципу цілісності об'єкта нерухомості, спорудженого на земельній ділянці, з цією ділянкою: позиція ВС. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://jurliga.ligazakon.net/news/215037_vrakhuvannya-printsiputslnost-obkta-nerukhomost-sporudzhenogo-na-zemelny-dlyants-z-tsyu-dlyankoyu-rozitsya-vs (дата звернення 20.10.2022 р.)
6. В. П. Волков, А. І. Ільїн, В. І. Станкевич та ін .. Економіка підприємства: Учеб. посібник / В. П. Волков, А. І. Ільїн, В. І. Станкевич та ін.; За заг. ред. А. І. Ільїна, В. П. Волкова. - М .: Нове знання, 2003. - 677 с., 2003 (дата звернення 20.10.2022 р.)
7. Гігієнічні вимоги до організації роботи з візуальними дисплейними терміналами електронно-обчислювальних машин: постанова Головного державного санітарного лікаря України від 10 грудня 1998 р. № 7. // База даних «Законодавство України»/ ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0007282-98#Text> (дата звернення 09.10.2022 р.)

8. Державний класифікатор будівель та споруд ДК 018-2000: Наказ Держстандарту України від 17.08.2000 № 507. // База даних «Законодавство України»/ ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/va507565-00#Text> (дата звернення 20.10.2022 р.)
9. Земельний кодекс України: Відомості Верховної Ради України від 25.10.2001 2768-III //База даних «Законодавство України»/ ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення 18.11.2022 р.)
10. Лісовий кодекс України: Відомості Верховної Ради України від 21.01.1994 3852-XII //База даних «Законодавство України»/ ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3852-12#Text> (дата звернення 25.10.2022 р.)
11. Лист – роз’яснення Міністерства юстиції України від 18.05.2018 № 19765/14673-33-18/8.3 «Щодо вимог до договору у разі набуття права на жилий будинок, будівлю або споруду, яке пов’язане з переходом права на земельну ділянку»: офіційний сайт Міністерства юстиції України [Електронний ресурс]. Режим доступу: https://protocol.ua/ua/pri_pridbanni_budivli_do_rokuptsya_ne_perehodit_pravo_vlasnosti_na_zemelnu_dilyanku/ (дата звернення 14.11.2022 р.)
12. Кадастр. Лайф (неофіційні відомості Державного земельного кадастру) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://kadastr.live/#5/48.43/32.77> (дата звернення 18.11.2022 р.)
13. Карти Google Maps. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.google.com/maps/place/Немешаево,+Киевская+область,+07853/@50.5646266,30.0760105,14z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x472b3af0783befe1:0xe4bd023d25a6266d!8m2!3d50.5638206!4d30.0889888> (дата звернення 18.11.2022 р.)
14. Касаційний цивільний суд Верховного суду роз’яснив принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованих на ній будинку, споруди. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://supreme.court.gov.ua/supreme/pres-centr/news/1068385/> (дата звернення 10.10.2022 р.)
15. Контроль за станом охорони праці на підприємстві: стаття. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://pro-op.com.ua/article/262-qqq-16->

m1-11-01-2016-kontrol-za-stanom-ohoroni-prats-na-pdprimstv (дата звернення 10.11.2022 р.)

16. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: постанова Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. N 1440 //База даних «Законодавство України»/ ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text> (дата звернення 11.10.2022 р.)

17. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна» // Постанова Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442//База даних «Законодавство України»/ ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text> (дата звернення 20.10.2022 р.)

18. Основи охорони праці: Методичні рекомендації для проведення семінарських занять О. В. Жуковіна, Г. А. Грецька, Р.В. Сагайдак-Нікітюк Харків НФаУ 2018 [Електронний ресурс] // Режим доступу: <https://dspace.nuph.edu.ua/bitstream/123456789/16457/1/Основи%20охорони%20п%20праці.pdf> (дата звернення 29.10.2022 р.)

19. Оцінка бізнесу та нерухомості. [Електронний ресурс] - Режим доступу: http://b-ko.com/book_268.html (дата звернення 19.10.2022 р.)

20. Оцінка та управління нерухомістю: навчальний посібник / [В. Р. Кучеренко, М. А. Заєць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна]. – Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. – 272 с. (дата звернення 05.10.2022 р.)

21. Покрокова схема реєстрації права власності на землю: офіційний сайт Головного управління Держгеокадастру у Миколаївській області. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://mykolaivska.land.gov.ua/pokroкова-skhemа-reiestratsii-prava-vlasnosti-na-zemliu/> (дата звернення 10.11.2022 р.)

22. Податковий кодекс України: Відомості Верховної Ради від 02.12.2010 №2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (дата звернення 20.10.2022 р.)

23. Постанова Верховного Суду від 20 січня 2021 року у справі № 318/1274/18 (провадження № 61-6807св19). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94362778> (дата звернення 20.10.2022 р.)

24. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо переходу прав на земельну ділянку у зв'язку з переходом прав на об'єкт нерухомого майна, який на ній розміщено»: Закон України від 08 вересня 2021 р. № 1720-IX. [Електронний ресурс] - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1720-20#Text> (дата звернення 11.10.2022 р.)

25. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану: Закон України від № 2145-IX від 24.03.2022 // База даних «Законодавство України»/ ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#n108> (дата звернення 03.10.2022 р.)

26. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 №1952-IV. // База даних «Законодавство України»/ ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення 28.10.2022 р.)

27. Про забезпечення санітарного та епідеміологічного благополуччя населення: Закон України від 24.02.1994 №4004-XII // База даних «Законодавство України»/ ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4004-12#Text> (дата звернення 30.10.2022 р.)

28. Про затвердження Вимог щодо безпеки та захисту здоров'я працівників під час роботи з екранними пристроями: наказ Міністерства соціальної політики України 14.02.2018 № 207 //База даних «Законодавство України»/ ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0508-18#Text> (дата звернення 20.10.2022 р.)

29. Про затвердження Порядку проведення медичних оглядів працівників певних категорій: наказ Міністерства охорони здоров'я України 21.05.2007 № 246 // База даних «Законодавство України»/ ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0846-07#Text> (дата звернення 21.10.2022 р.)
30. Про меліорацію земель: Закон України від 14.01.2000 № 1389-XIV. // База даних «Законодавство України»/ ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1389-14#Text> (дата звернення 20.10.2022 р.)
31. Про Основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2030 року: Закон України від № 28.02.2019 2697-VIII//База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2697-19#Text> (дата звернення 29.10.2022 р.)
32. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV //База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>
33. Про охорону культурної спадщини: Закон України від 02.06.2000 1805-III//База даних «Законодавство України»/ ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14> (дата звернення 20.10.2022 р.)
34. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України 25.06.1991 № 1264-XII //База даних «Законодавство України»/ ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12#Text> (дата звернення 20.10.2022 р.)
35. Про охорону праці: Закон України від 14.10.1992 №2694-XII //База даних «Законодавство України»/ ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2694-12#Text> (дата звернення 21.10.2022 р.)
36. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12 липня 2001 р. № 2658-III//База даних «Законодавство України»/ ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text> (дата звернення 01.11.2022 р.)

37. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 3038-VI //База даних «Законодавство України»/ ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення 20.10.2022 р.)

38. Склад та зміст детального плану території: ДБН Б.1.1-14:2012. [Електронний ресурс] - Режим доступу: https://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2022/08/dbn-b.1.1-14_2021.pdf (дата звернення 18.10.2022 р.)

39. Расомахіна О. Порівняльна характеристика договору оренди та купівлі-продажу нерухомого майна / О. Расомахіна // Юридичний журнал. – 2004. - №4. – С. 64 (дата звернення 28.09.2022 р.)

40. Цивільний кодекс України: Відомості Верховної Ради від 16.01.2003 №: 435-IV. // База даних «Законодавство України»/ ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення 29.09.2022 р.)

ДОДАТКИ

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

м. Київ, |

тел. (

), E-mail:

Код ЄДРПОУ

' МФО

Ліцензія Державного агентства земельних ресурсів України серія

Кваліфікаційний сертифікат № від

Договір: №

Замовник :

ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

щодо відведення земельної ділянки в оренду на 3 роки громадянці

для обслуговування

існуючої нежитлової господарської будівлі на вул.

в смт. Немішасве

Бородянського району Київської області

Кадастровий номер земельної ділянки:

Директор

Виконавець

НІЛКОНТРОЛ

І. ВИХІДНА ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВА ІНФОРМАЦІЯ

1.	Відомості про земельну ділянку, власника або землекористувача, за рахунок яких передбачається відведення	
1.1.	Форма власності на землю та її код згідно з УКФВЗ	3. Комунальна власність
1.2.	Цільове використання землі та його код згідно з УКЦВЗ	
1.3.	Шифр рядка згідно ф. № 6-зем.	12.4. (шифер рядка – 97)
1.4.	Загальна площа земельної ділянки, за рахунок якої запроєктоване відведення	
	Всього	0,0240 га.
	з неї в оренду	0,0240 га.
2.	Відомості про земельні ділянки, які запроєктовані до відведення	
2.1.	Код класифікації видів цільового призначення землі (КВЦПЗ)	Секція – В. Землі житлової та громадської забудови. Підрозділ - 03.15. Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови.
2.2.	Загальна площа земельної ділянки, яка запроєктована до відведення	
	Всього	0,0240 га.
	з неї в оренду	0,0240 га.
3.	Обмеження (обтяження) права власності (користування) землею	
3.1.	Тип обмежень (обтяжень) на використання земельної ділянки згідно:	
	УКОПВЗД	1. Правові обмеження: 1.1 Зміна цільового використання; 1.5 Розробка корисних копалин (крім загально поширених)
	УКПОКЧЗД	2. Використ. земельн. ділянки для прокладання і ремонту лінійних інженерних споруд; 7. Використ. земельн. ділянки для ремонту ліній електропередач; 8. Інші права, визначені судом або взаємною угодою.
3.2.	Строк дії обмежень, обтяжень	На строк користування
4.	Відомості про суб'єкта земельних ділянок	
4.1.	Повна назва (ПБ) суб'єкта земельних відносин	
4.2.	Місце реєстрації суб'єкта земельних відносин	Київська область Бородянський район смт. Немішаєве
4.3.	Телефон суб'єкта земельних відносин	-
4.4.	Код ЗКПО	-
4.5.	Ідентифікаційний номер	

II. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду на 3 роки громадянці _____ для обслуговування існуючої нежитлової господарської будівлі по вул. _____ в смт. Немішаєве Бородянського району Київської області, розроблений товариством з обмеженою відповідальністю _____ на підставі рішення _____ скликання Немішаївської селищної ради № _____ від _____ року, завдання на виконання робіт та укладеного на його основі договору № _____ від _____ року.

Склад та зміст проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки відповідає вимогам Земельного кодексу України, Закону України "Про землеустрій" та "Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою та договорів оренди землі", (із змінами) затвердженої наказом Держкомзему України від 04.05.99 № 43.

Даним проектом, відповідно до статей 12, 81, 116, 118 Земельного кодексу України, передбачено відвести земельну ділянку в оренду на 3 роки громадянці _____ (місце проживання: _____)

Земельна ділянка що відводиться в оренду за рахунок земель запасу площею – 0,0240 га, розташована в селищі Немішаєве на вулиці _____ Бородянського району Київської області.

Згідно Українського класифікатора форм власності на землю (УКФВЗ) земельна ділянка має код 4.2.- державна власність (регіональна).

Код цільового використання земельної ділянки:

- відповідно до Українського класифікатора цільового використання землі (УКЦВЗ): 1.12.9 – Іншого громадського призначення;

- відповідно Класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ), - Секція К - землі запасу, резервного фонду та загального користування; підрозділ 16.00. – землі запасу (земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам).

За цільовим призначенням, згідно статті 19 Земельного кодексу України, земельна ділянка відноситься до категорії: землі житлової та громадської забудови.

Розшифровка земель по земельній ділянці, землекористувачах та земельних угіддях приведена в експлікації (таблиця № 1), яка складена згідно ф. № 6-зем.

Експлікація земельних угідь, га

Таблиця № 1.

Назва власника (землекористувача) землі, за рахунок якого відводиться земельна ділянка	Назва власника (землекористувача) землі, якому відводиться земельна ділянка	Форма власності або користування	Код (КВЦПЗ)	Загальна площа	Забудовані землі
					у тому числі:
				2	Землі громадського призначення
				0,0240	43
		Оренда на 3 роки	03.15	0,0240	0,0240



Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає погодженню у відповідності до пункту 8 статті 118 Земельного кодексу України.

Наявні обмеження (обтяження) на використання земельної ділянки приведені у висновках органів земельних ресурсів і архітектури та у рішенні органу місцевого самоврядування про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у користування.

Після одержання зареєстрованого в установленому порядку документа, що посвідчує право користування та встановлення межі земельної ділянки в натурі (на місцевості), громадянка . зобов'язана:

- здійснювати комплекс заходів щодо охорони земель, передбачених Земельним кодексом України;

- забезпечити використання землі відповідно до цільового призначення та умов її передачі (ст. 91 Земельного кодексу України);

- забезпечити умови вільного доступу для прокладання нових, реконструкції та експлуатації існуючих інженерних мереж та споруд, що знаходяться в межах закріпленої території.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в користування розроблений у відповідності з Земельним кодексом України, Законом України "Про землеустрій", Законом України „Про Державний земельний кадастр” та у відповідності до “Порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок”, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.05.2004 № 677 (із змінами).

Інженер – землевпорядник



НЕМІШАЇВСЬКА СЕЛИЩНА РАДА
БОРОДЯНСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Р І Ш Е Н Н Я

*Про надання дозволу громадянці
на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду з подальшим
викупом у власність під існуючою нежитловою господарською будівлею по вул.
в смт. Немішаєве Бородянського району Київської області*

Розглянувши клопотання громадянки про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду з подальшим викупом у власність під існуючою нежитловою господарською будівлею, розташованою по вул. в смт. Немішаєве Бородянського району Київської області, приймаючи до уваги свідоцтво про право власності на нерухоме майно, серія року, керуючись пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" та статтями 12, 78, 120, 128, 149, розділом X "Перехідні положення" Земельного кодексу України, селищна рада В И Р І Ш И Л А:

1. Надати дозвіл громадянці на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (землі житлової та громадської забудови комерційного призначення) загальною площею 0,0300 га в оренду з подальшим викупом у власність під існуючою нежитловою господарською будівлею по вул. в смт. Немішаєве за рахунок земель, не наданих у власність або в постійне користування в межах населених пунктів (під житловою забудовою трьох і більше поверховою) по вул. в смт. Немішаєве Бородянського району Київської області.
2. Роботи з розробки проекту землеустрою розпочати після укладання договору з землевпорядною організацією, яка має відповідну ліцензію.
3. Проект землеустрою погодити із:
 - Землекористувачем;
 - Органом земельних ресурсів;
 - Природоохоронним органом;
 - Санітарно – епідеміологічним органом;
 - Органом містобудування та архітектури;
 - Органом охорони культурної спадщини.
4. Розроблений та погоджений проект землеустрою подати на затвердження на чергову сесію селищної ради.
5. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з питань соціально-економічного розвитку, підприємництва, торгівлі, розвитку інвестицій та земельних відносин.

Селищний голова

сел. Немішаєве

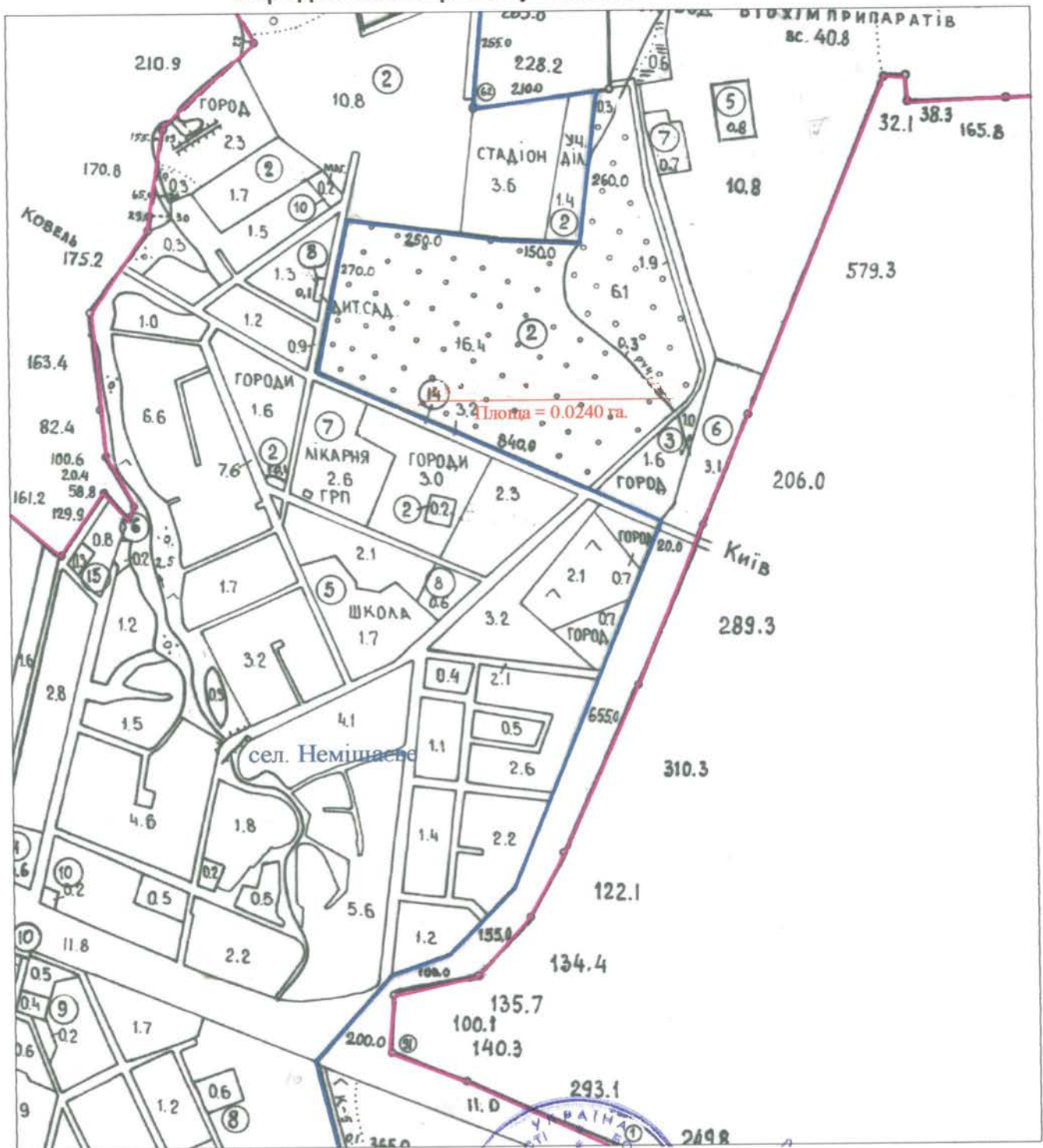
№

року




СХЕМА

розташування меж земельної ділянки з проекту формування і встановлення меж території селищної ради та населеного пункту, громадянці України.

Для обслуговування існуючої нежитлової господарської будівлі на вул. _____ в селищі Немішаєве Бородянського району Київської області



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

-  Земельна ділянка та її межа
-  Межа селища Немішаєве
-  Межа Немішаївської селищної ради

Сільський голова _____

Виконавель: _____



ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО УКРАЇНИ
ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВА У КИЇВСЬКІЙ ОБЛАСТІ
ВІДДІЛ ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВА У БОРОДЯНСЬКОМУ РАЙОНІ
КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

07800 смт. Бородянка вул. Леніна, 327 факс (045 77) 5-12-54, тел. (045 77) 5-33-72

Вих. № _____ від _____ 2013 р.

ДОВІДКА

про опис фізичних характеристик земельної ділянки передбаченої до відведення

1. Земельна ділянка площею 0,0300га розташована на території Немішаєвської селищної ради в межах населеного пункту смт. Немішаєве,

яка передбачена для передачі в короткострокову оренду для обслуговування існуючої нежитлової господарської будівлі станом га _____ 2013р. згідно державної статистичної звітності форми 6-зем обліковується в рядку 12.4 (шифр рядка 97) – як землі загального користування під житловою забудовою трьох і більше поверховою, в графі 36.

2. Земельна ділянка має:

- конфігурацію просту;

- рельєф рівнинний;

3. Після оформлення правовстановлюючого документу на зазначену земельну ділянку до державної статистичної звітності форми 6-зем будуть внесені зміни, а саме земельна ділянка буде обліковуватись в рядку 2.9 (шифр рядка 39) - як землі громадського призначення, в графі 43. *Земельна ділянка буде відноситься до категорії земель громадського призначення.*

Заступник начальника Відділу
завідувач сектору державного
земельного кадастру

ЗАТВЕРДЖЕНО:
Громадянка України:

_____ 2012 року

ЗАВДАННЯ НА ВИКОНАННЯ РОБІТ

Виконувана робота: склання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки гр. _____ в оренду на 3 роки для обслуговування існуючої нежитлової господарської будівлі по вул. _____, в смт. Немішаєве Бородянського району Київської області.

Підставою для виконання роботи є: рішення Немішаївської селищної ради скликання _____ 2012 року.

Характеристика об'єкта:

1. Місце розташування – селище Немішаєве, _____, Бородянського району Київської області;
2. Форма власності – комунальна
3. Цільове призначення – для обслуговування існуючої нежитлової господарської будівлі.

Вихідні дані:

1. Заява громадянки.
2. Правовстановлюючі документи суб'єкта земельних відносин.
3. Правовстановлюючі документи на будівлі і споруди (за їх наявності);
4. Розмір земельної ділянки, га – визначити проектом землеустрою.
5. Схема розташування земельної ділянки (викопіювання з проекту формування меж селищної ради та населених пунктів).
6. Правовстановлюючі документи на земельну ділянку (за їх наявності).
7. Наявні обмеження (за наявності).
8. Земельні сервітути (за наявності).
9. Умови надання земельної ділянки – оренда на 3 роки.
10. Інші матеріали (за наявності).

Документи і матеріали, що повинні бути представлені за результатами виконаних робіт:
- текстові та графічні документи в паперовому вигляді, які є складовою частиною проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у користування;

Документи і матеріали щодо проекту відведення земельної ділянки у користування _____ виготовляються “Виконавцем” в одному примірнику і є власністю “Замовника”.

ВИКОНАВЕЦЬ: товариство з обмеженою відповідальністю “ _____”.



_____ 2012 року.



ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО УКРАЇНИ
ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВА У КИЇВСЬКІЙ ОБЛАСТІ
ВІДДІЛ ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВА У БОРОДЯНСЬКОМУ РАЙОНІ
КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

07800 смт. Бородянка вул. Шевченка 3, тел. 8 (277) 5-33-72

№ _____ від « _____ » _____ 2013 року.

Висновок

Про погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду на 3 роки громадянці _____ для обслуговування існуючої нежитлової господарської будівлі в смт. Немішаєве на вул. Бородянського району Київської області.

Відділ Держземагентства у Бородянському районі Київської області, розглянув проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду на 3 роки площею 0,0240 га. громадянці _____ для обслуговування існуючої нежитлової господарської будівлі в смт. Немішаєве на вул. _____, Бородянського району Київської області, на підставі рішення Немішаївської селищної ради _____ сесії скликання від _____ 2012 року № _____, та враховуючи висновок відділу містобудування, архітектури та розвитку інфраструктури Бородянської районної державної адміністрації № _____ від _____ 2013 року, **ПОГОДЖУЄ** його та вважає за можливе відведення земельної ділянки в оренду на 3 роки громадянці _____ при умові дотримання вимог, встановлених Земельним кодексом України, Законом України „Про землеустрій”, Законом України „Про особисте селянське господарство, Законом України „Про охорону культурної спадщини”, Законом України „Про охорону навколишнього природного середовища”, та іншими нормативно-правовими актами України.

Землевласник (землекористувач) повинен:

- використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням, з дотриманням обов'язків землевласника (землекористувача);
- використовувати земельну ділянку не допускаючи погіршення екологічного стану на відведеній території та прилеглих землях. При цьому необхідно дотримуватись вимог природоохоронного законодавства при догляді за зеленими насадженнями, а саме: власник (користувач) земельної ділянки несе повну відповідальність за охорону та збереження зелених насаджень на своїй території у відповідності до вимог чинного законодавства України;
- при проведенні будь-яких земляних робіт, якщо буде виявлено знахідку археологічного або історичного характеру (уламків посуду, кісток, знарядь праці, зброї та інше), то, згідно ст. 36 Закону України „Про охорону культурної спадщини”, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їхнє подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це орган охорони культурної спадщини;
- здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву земельної ділянки з дозволу органів, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель;
- використовувати земельну ділянку в межах норм, встановлених законом.

- виконувати обов'язки власника земельної ділянки відповідно до вимог Земельного кодексу України.

Право власності (користування) на землю може бути припинено у передбачених статтями 140, 143 Земельного кодексу України.

Землевласнику (землекористувачу) приступити до освоєння земельної ділянки оформлення документів на право власності (користування) земельною ділянкою державної реєстрації відповідно до ст. 125, 126 Земельного кодексу України.

Висновок підготовлено:

**Завідувач сектору землеустрою,
моніторингу, охорони та ринку
земель**

Начальник відділу



БОРОДЯНСЬКА РАЙОННА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ
ВІДДІЛ МІСТОБУДУВАННЯ, АРХІТЕКТУРИ
ТА РОЗВИТКУ ІНФРАСТРУКТУРИ

07800 смт. Бородянка Київської області, вул. Леніна, 331, каб. 3, тел. 5-12-97, факс: 5-12-97

№ _____ від « _____ » _____ 20__ р.

ВИСНОВОК

Відділ містобудування, архітектури та розвитку інфраструктури у Бородянському районі Київської області, розглянув проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду на 3 роки площею 0,0240 га. громадянці

_____ для обслуговування існуючої нежитлової господарської будівлі в смт. Немішаєве на вул. _____, Бородянського району Київської області, на

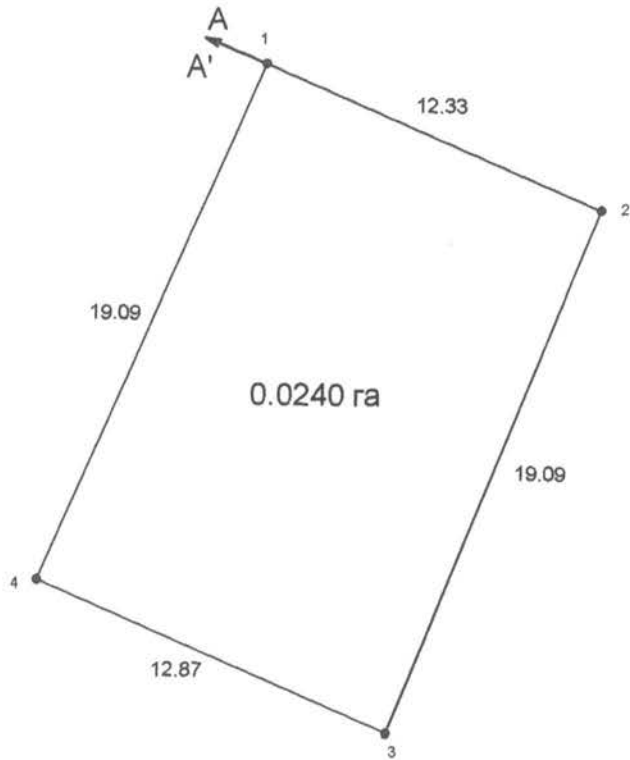
підставі рішення Немішаївської селищної ради _____ сесії скликання від

року № _____, **ПОГОДЖУЄ** його та вважає за можливе відведення земельної ділянки в оренду на 3 роки громадянці _____ при умові дотримання вимог встановлених Законом України „Про регулювання містобудівної діяльності”, та інших нормативно-правових актів України.

Термін дії висновку – до зміни землевласника та (або) цільового призначення земельної ділянки.

Начальник відділу

КАДАСТРОВИЙ НОМЕР: _____



ПОГОДЖЕНО:

Начальник управління земельних ресурсів у Бородянському районі

Відділ містобудування, архітектури та розвитку інфраструктури

Замовник

N п/п	Назва власника (землекористувача за рахунок якого відводиться ділянка)
1	Землі

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ



Земельна ділянка та її межа



Межа селища Немішаєве



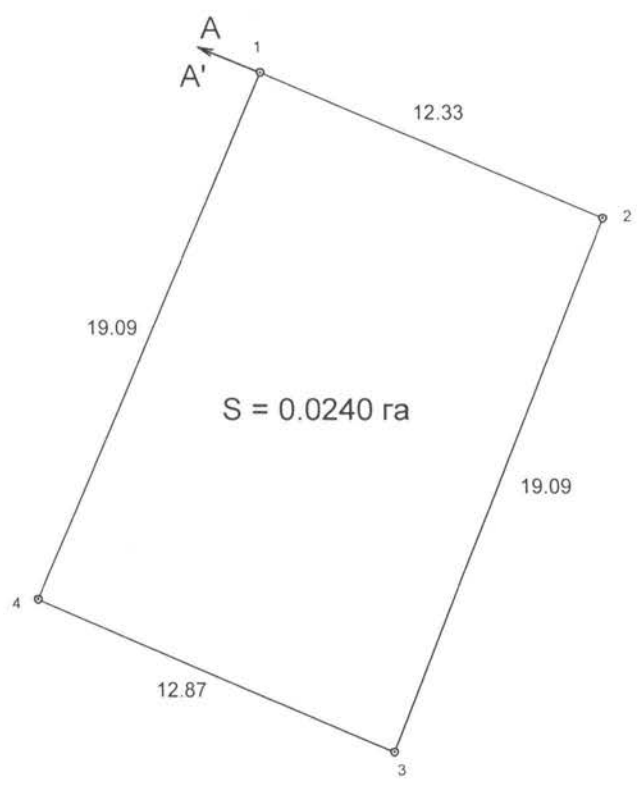
Межа Немішаївської селищної ради

ОПИС МЕЖ

Від А до А' Землі Немішаївської селищної ради

Директор
Розробник
Перевірник

КАДАСТРОВИЙ НОМЕР: _____



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

- 1 номери точок
- 12.87 проектні виміри

Таблиця ліній та дирекційних кутів

№	Довжина ліній	Дирекційний кут
1		
2	12.33	112 58 00
3	19.09	201 40 24
4	12.87	292 57 32
1	19.09	23 18 04

ОПИС МЕЖ

Від А до А' Землі Немішаївської селищної ради

P = 63.37 м.

Директор			№ _____ від _____ 2012 - П		
Розробив			Громадянка України		
Перевірив			Для обслуговування існуючої нежитлової господарської будівлі на вул. _____ в сел. Немішаєве Бородянського району Київської області		
		Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки	Стадія	Аркуш	Масштаб
			П	1	1:250
		Креслення перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість)	ТОВ " _____ " Київ - 201		



ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО УКРАЇНИ
ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВА У КИЇВСЬКІЙ ОБЛАСТІ
ВІДДІЛ ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВА У БОРОДЯНСЬКОМУ РАЙОНІ
КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

07800 смт. Бородянка вул. Шевченка 3, тел. 8 (277) 5-33-72

№ _____ від «_____» _____ 201 року.

ВИСНОВОК

Про наявні обмеження (обтяження) на використання земельної ділянки

Земельна ділянка площею 0.0240 га., що відводяться в оренду на 3 роки громадянці _____ для обслуговування існуючої нежитлової господарської будівлі по вул. _____ в смт. Немішаєве Бородянського району Київської області на підставі рішення Немішаївської селищної ради _____ сесії скликання від _____ року № _____, повинна використовуватись з дотриманням обов'язків землевласників (землекористувачів) та змісту добросусідства (ст. ст. 91, 96, 103, 104, 109, 111, 168 Земельного кодексу України), використовуватися за цільовим призначенням і використанням (ст. ст. 19, 20 Земельного кодексу України), з вимогами до власників і землекористувачів, у тому числі орендарів земельних ділянок при здійсненні господарської діяльності (ст. 167 Земельного кодексу України та ст. 35 Закону України «Про охорону земель»).

Використання земельної ділянок не за цільовим призначенням є підставою для припинення права власності, відповідно до ст.ст. 141, 143 Земельного кодексу України.

Землевласнику (землекористувачу) приступити до освоєння земельної ділянки після оформлення документів на право власності (користування) земельною ділянкою та її державної реєстрації відповідно до ст. 125, 126 Земельного кодексу України.

Висновок дійсний на термін надання земельної ділянки без зміни землевласника та зміни цільового призначення земельної ділянки.

Начальник відділу



**БОРОДЯНСЬКА РАЙОННА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ
ВІДДІЛ МІСТОБУДУВАННЯ, АРХІТЕКТУРИ
ТА РОЗВИТКУ ІНФРАСТРУКТУРИ**

07800 смт. Бородянка Київської області, вул. Леніна, 331, каб. 3, тел. 5-12-97, факс: 5-12-97

№ _____ від «¹ _____²» _____ 20____ 'р.

ВИСНОВОК

**Про наявні обмеження (обтяження)
на використання земельної ділянки**

Земельна ділянка площею 0.0240 га., що відводяться в оренду на 3 роки громадянці
для обслуговування існуючої нежитлової господарської
будівлі по вул. _____ в смт. Немішаєве Бородянського району Київської
області на підставі рішення Немішаївської селищної ради _____ сесії скликання від
року № _____, повинна використовуватись з дотриманням обов'язків
власників земельних ділянок та змісту добросусідства встановлених у ст.ст. 91, 103
Земельного Кодексу України, ст. 35 Закону України «Про охорону земель», законодавства
про охорону навколишнього природного середовища.

Будь-яке будівництво на даних територіях повинно погоджуватися з відділом
містобудування та архітектури в установленому порядку.

Висновок дійсний на термін надання земельної ділянки без зміни землевласника та
зміни цільового призначення земельної ділянки.

Начальник відділу



НЕМІШАЇВСЬКА СЕЛИЩНА РАДА
БОРОДЯНСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

СЕСІЯ

СКЛИКАННЯ

Р І Ш Е Н Н Я

*Про затвердження проекту землеустрою щодо відведення в оренду громадянці
земельної ділянки площею 0,0240 га по вул.
для обслуговування існуючої нежитлової господарської будівлі
Кадастровий номер .*

Розглянувши клопотання громадянки _____ та проект землеустрою щодо відведення на умовах оренди земельної ділянки для обслуговування існуючої нежитлової господарської будівлі по вул. _____ в смт. Немішаєве Бородянського району Київської області, керуючись пунктом 34 частини 1 статті 26 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" та ст. 12, 93, 124, 149, 151 Земельного кодексу України, селищна рада **В И Р І Ш И Л А:**

1. Затвердити проект землеустрою щодо відведення на умовах оренди громадянці _____ земельної ділянки (*кадастровий номер* _____) площею 0,0240 га по вул. _____ в смт. Немішаєве для обслуговування існуючої нежитлової господарської будівлі .
2. Вилучити із земель загального користування Немішаївської селищної ради земельну ділянку по вул. _____ в смт. Немішаєве Бородянського району Київської області площею 0,0240 га (*кадастровий номер* _____).
3. Передати на умовах оренди терміном на 3 (три) роки земельну ділянку (*кадастровий номер* _____) громадянці _____ для обслуговування існуючої нежитлової господарської будівлі по вул. _____ в смт. Немішаєве Бородянського району Київської області загальною площею 0,0240 га.
4. Затвердити громадянці _____ орендну плату в розмірі 8 % (вісім відсотків) на рік від нормативної грошової оцінки вищезгаданої земельної ділянки.
5. Відповідальність за збереження межових знаків, дотримання санітарних, протипожежних вимог та благоустрій прилеглої території покласти на громадянку _____.
6. Громадянку _____ зобов'язати використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням.
7. Відділу Держземагенства у Бородянському районі внести зміни в земельно-облікову документацію.
8. Реєстраційній службі Бородянського РУЮ зареєструвати договір оренди земельної ділянки відповідно до чинного законодавства.
9. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію з питань соціально-економічного розвитку, підприємництва, торгівлі, розвитку інвестицій та земельних відносин.

Селищний голова

смт. Немішаєве

№ _____

Р.



ФОТОКОПІЯ



СВІДОЦТВО про право власності



НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Київська обл., Бородянський р., смт Немішаєве

виконавчий комітет Немішаївської селищної ради

Тип об'єкта: нежитлова будівля, господарська будівля №
Адреса об'єкта: Київська обл., Бородянський р., смт Немішаєве, вулиця

Власники	Форма власності	Частка
	приватна	1/1

- Опис об'єкта:**
- господарська будівля № , А, загальна площа кв.м., процент зношеності 0;
 - каналізаційний колодязь, 1 , процент зношеності 5;
 - водопровідний колодязь, 2 , процент зношеності 5;
 - вимощення, I , процент зношеності 0;
 - замощення, II , процент зношеності 0;
 - замощення, III , процент зношеності 5;

Підстава: рішення виконкому Немішаївської селищної ради

Дата:

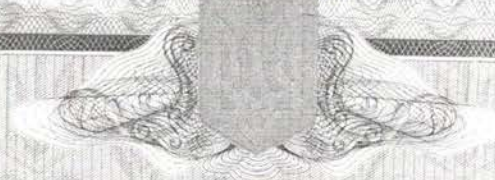
Номер:

Селищний голова



Серія  





ВИТЯГ



ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ ПРАВ

Комунальне підприємство Київської обласної ради "Бородянське бюро технічної інвентаризації"

Номер витягу: [redacted]
Дата: [redacted]

Регістраційний номер: [redacted]
Тип об'єкта: нежитлова будівля, господарська будівля № [redacted]
Адреса об'єкта: Київська обл., Бородянський р.п. смт Немішаєве, вулиця [redacted]

Номер запису: [redacted] в книзі: [redacted]

Тип речового права: право власності

Власники	Підстава виникнення права власності	Форма власності	Частка
Липка Марина Володимирівна	свідоцтво про право власності / [redacted] / [redacted] / видане виконкомом Немішаївської селищної ради на підставі рішення виконкому селищної ради № [redacted] від [redacted] року	приватна	1/1

Дата прийняття рішення про державну реєстрацію: [redacted]

Регістратор: [redacted]

Головний Інженер: [redacted]



Серія [redacted] UA UA UA

Немішаївській селищній раді

вулиця Садова, 3, Немішаєве, Київська обл., 07853

Гр. Кійченка Владислава Юрійовича

М. Київ, вул. Ніжинська, 29Б

+380 97 190 18 43

vladik2468is@gmail.com

Звернення

Під час написання дипломної роботи та опрацьовуючи дані сайту <https://kadastr.live/> мною було встановлено, що земельна ділянка з кадастровим номером 3221055900: [REDACTED], яка розташована в смт. Немішаєво, має цільове призначення: 03.14 Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС.

Водночас відповідно до відкритих даних, а саме Google Maps, на земельній ділянці знаходиться відділ продажу житлового комплексу.

Зважаючи на те, що вказана земельна ділянка перебуває в комунальній власності, тобто у власності територіальної громади, прошу здійснити заходи щодо приведення її цільового призначення у відповідність до законодавства (або доручити такі дії землекористувачу) та поінформувати мене щодо виправлення технічної помилки, допущеної у відомостях Державного земельного кадастру у терміни, встановлені Законом України «Про звернення громадян».

18.11.2022



В.Ю. Кійченко